

VD_OMNI AC.2012.0064 vom 15. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0064

FR: VD_OMNI AC.2012.0064 du 15 novembre 2012

IT: VD_OMNI AC.2012.0064 del 15 novembre 2012

Regeste

DOLIVO-SCHMUTZ, SUNIER/Municipalité de Montreux, SKAWRONSKI | Recours contre un permis de construire autorisant un projet qui prévoit, sur une parcelle comprenant déjà une villa, une construction enterrée qui se situerait en-dessous du jardin et derrière le mur de soutènement qui longe la route se trouvant en contre-bas de la propriété. Dite construction comprendrait un parking pour trois véhicules au deuxième sous-sol dont l'entrée se ferait par une ouverture dans le mur de soutènement, un étage de bureau au 1er sous-sol éclairé par des ouvertures créées dans le même mur et un ascenseur reliant le parking au jardin de la propriété. En l'occurrence, même si le mur de soutènement en pierre et les villas Heimatstyl situées en amont forment un ensemble intéressant et que le projet aura nécessairement un impact sur le mur en pierre, l'atteinte que les travaux impliqueront pour ce mur doit être relativisée de sorte qu'il y a lieu d'admettre que la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et d'intégration (consid. 1). En outre, il ne ressort pas du dossier que la parcelle se trouve dans une zone présentant des dangers particuliers, de sorte que l'on ne saurait exiger du propriétaire qu'il présente une étude géotechnique avant d'avoir obtenu le permis de construire (confirmation de jurisprudence; consid.2). Constat que l'on se trouve en présence d'une construction souterraine au sens du règlement communal, de sorte que les distances aux limites ne s'appliquent pas ici; le grief y relatif doit donc également être rejeté (consid. 3). Admission du recours au motif que le garage s'implanterait à moins de cinq mètres de la route et qu'il ne respecte ainsi pas l'art. 7 RLRou (consid. 5).

Erwägungen

E. 1

Les recourants contestent, pour des motifs d'esthétique, les ouvertures prévues dans le mur de soutènement longeant l'avenue des Alpes pour l'entrée du garage et l'éclairage du niveau des bureaux. Ces ouvertures constitueraient une atteinte évidente à cet ouvrage, ancien et caractéristique du lieu, dont l'intérêt serait précisément le caractère plein, interrompu à de rares endroits par de petits escaliers permettant d'accéder aux bâtiments qui le surplombent. Le préavis du SIPAL laisserait clairement apparaître qu'il est le fruit d'un compromis et que le projet aurait été finalement admis en raison d'améliorations apportées à un projet initial refusé par l'autorité cantonale, améliorations qui seraient insuffisantes compte tenu de la valeur des bâtiments existants dans le secteur et de l'aspect caractéristique des lieux. Les recourants reprochent également à la municipalité de n'avoir pas usé de ses compétences en matière d'esthétique en se contentant de se référer au préavis cantonal alors qu'il lui appartenait d'étudier attentivement l'impact du projet et sa compatibilité avec la réglementation applicable, actuelle et future, ainsi qu'avec le plan directeur communal. Ils contestent également le fait que la municipalité se contente

d'exiger une reconstruction à l'identique en cas de destruction partielle au lieu de prendre des mesures pour éviter toute destruction du mur. Pour sa part, la municipalité relève que les percements dans le mur de soutènement se limitent au minimum nécessaire pour permettre l'accès aux places de parc souterraines et un éclairage suffisant des bureaux prévus et qu'ils ne constituent pas une atteinte inadmissible au site. Elle relève également que le projet correspond aux demandes qui avaient été formulées par le SIPAL. Quant au constructeur, il relève que pour le SIPAL il s'agissait simplement de maintenir un élément architectural qui donne son caractère au début de l'Avenue des Alpes sans que le mur ait une valeur en tant que telle méritant d'être protégée.

a) aa) L'art. 86 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC ; RSV 700.11) prévoit que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Pour ce qui est de la réglementation communale, l'art. 76 du Règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions du 15 décembre 1972 (ci-après : RC), applicable à toutes les zones, prévoit que la municipalité est compétente pour prendre les mesures nécessaires en vue d'éviter l'enlaidissement du territoire cantonal (al. 1), que sont notamment interdits tous travaux ou installations (antennes etc.) qui seraient de nature à nuire un bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments (al. 2) et que dans la règle, lorsque le profil du terrain naturel subit des modifications du fait de constructions souterraines ou de mouvements de terre, le terrain fini est en continuité avec les parcelles voisines (al. 3). L'art. 45 du projet de nouveau règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions soumis à l'enquête publique du 20 avril 2007 au 21 mai 2007 (ci-après : nouveau RC-2007) prévoit pour sa part ce qui suit : Art. 45 Esthétique et intégration La municipalité prend les mesures nécessaires pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Sont interdits tous travaux ou installations qui seraient de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie et aux toitures en raison des vues plongeantes depuis l'amont et de la vision depuis l'aval. Pour des raisons d'intégration dans le site, la municipalité peut imposer une autre implantation ainsi que d'autres matériaux que ceux prévus par le constructeur. Si les constructions projetées sont de nature à porter atteinte à la qualité d'un site, elle peut exiger du constructeur l'étude d'une autre solution offrant des possibilités d'utilisation comparables. Les constructions, parties de construction ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit dans une large mesure, diminué. Dans la règle les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions. Les dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites sont réservées.

bb) Selon la jurisprudence, il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3b ; CDAP, arrêt AC.2012.0032 du 24 août 2012 consid 1a et réf.). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; arrêt AC.2012.0032

précité consid. 1a et réf.). Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui fait obstacle à ce qu'ils prennent en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. Une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222-223; arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a et réf.). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 213 consid. 6c; arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a et réf.). Le tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD ; RSV 173.36] ; cf. arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a et les arrêts cités). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a et les arrêts cités). b) aa) En l'espèce, la représentante de l'autorité intimée a expliqué lors de l'audience que la municipalité avait fait sa propre évaluation du projet en ce qui concerne l'esthétique et l'intégration, évaluation qui aurait pu l'amener à s'écarter de l'appréciation de l'autorité cantonale. Pour ce qui est des griefs soulevés dans les oppositions au sujet de l'atteinte portée à la valeur du site - constitué notamment des villas Heimatstyl dominant le mur de soutènement - ainsi qu'au mur lui-même en tant qu'élément patrimonial de valeur, on peut au surplus comprendre que la municipalité se soit fondée sur l'avis exprimé par le service cantonal spécialisé pour examiner la conformité du projet au regard de l'art. 86 LATC et du règlement communal. Ceci n'implique toutefois pas qu'elle se considérait liée par cet avis. Les recourants ne sauraient dès lors être suivis lorsqu'ils soutiennent que la municipalité n'aurait pas usé de ses compétences en matière d'esthétique et se serait uniquement référée à l'avis du SIPAL, ce qui pourrait constituer un excès négatif du pouvoir d'appréciation. bb) Sur le fond, la vision locale a permis de constater que le mur de soutènement en pierre longeant l'avenue des Alpes était effectivement un élément intéressant. Cela étant, s'agissant des ouvertures prévues et de l'impact sur le mur, le tribunal de céans n'a pas de raison de s'écarter de l'avis de la municipalité et du SIPAL dont il ressort que le projet est admissible, ceci même si une partie du mur devait être démolie et reconstruite. Une réfection soignée du mur devrait en effet permettre de ne pas en altérer l'intérêt de manière excessive. En tous les cas, l'atteinte que les travaux impliqueraient pour le site, notamment sur l'ensemble formé par le mur de soutènement avec les villas Heimatstyl sises en amont, doit être relativisée. Dans ces circonstances, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et

d'intégration en autorisant le projet litigieux, ceci malgré l'impact que le projet aura nécessairement pour le mur existant. On note au demeurant que ce mur ne fait pas l'objet de mesures de protections spécifiques fondées sur loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11), soit un classement ou une mise à l'inventaire, et on ne voit dès lors pas sur quelle base son maintien pourrait être exigé par l'autorité cantonale c) Vu ce qui précède, le grief lié à l'esthétique et à l'intégration de la construction doit être rejeté.

E. 2

Les recourants considèrent que, compte tenu de l'importance du projet, une expertise géotechnique complète aurait dû être exigée avant la délivrance du permis, ceci notamment pour leur permettre de se déterminer sur le rapport d'expertise. Selon eux, le dossier devrait établir de manière certaine comment les travaux seront effectués et quelles seront les mesures qui seront prises pour éviter tout dommage aux propriétés voisines, ce qui ne serait pas le cas en l'absence d'un rapport géotechnique. La municipalité soutient pour sa part qu'il serait disproportionné d'exiger du constructeur la production d'une étude géotechnique avant même qu'il soit certain d'avoir obtenu un permis de construire et que les dommages que craignent les recourants relèvent plutôt du droit privé. a) L'art. 89 LATC interdit toute construction sur un terrain qui ne présente pas une solidité suffisante ou qui est exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation et les glissements de terrain avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. En principe, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage; ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il résulte ainsi d'une jurisprudence constante qu'il est contraire au principe de proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (cf. notamment arrêt AC. 2010.0076 du 20 octobre 2010 consid. 3a et les références), sous réserve de l'hypothèse des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales (arrêt AC.2011.0320 du 31 juillet 2010 et les références). b) En l'espèce, l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) a considéré que le projet en question ne nécessitait pas de détermination de sa part en dehors des mesures de protection incendie exigées (cf. synthèse CAMAC). Il ne ressort au surplus pas du dossier que la parcelle en question se trouve dans une zone présentant des dangers particuliers. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, il appartiendra ainsi cas échéant aux constructeurs d'effectuer l'étude géotechnique requise lorsqu'ils auront obtenu le permis de construire. Le grief formulé par les recourants sur ce point n'est par conséquent pas fondé.

E. 3

Les recourants soutiennent que le projet litigieux ne respecte pas les exigences du règlement communal relatives aux distances entre un bâtiment et les limites des parcelles voisines.

Selon eux, la construction prévue ne peut pas bénéficier du régime spécial instauré par l'art. 65 bis RC pour les constructions souterraines dès lors qu'elle ne correspond pas à la définition figurant à l'art. 74 al. 3 RC. L'importance du volume créé et le fait qu'elle comprend deux niveaux dont un destiné à des bureaux excluraient la qualification de dépendance au sens de cette disposition. L'al. 3 de l'art. 74 RC ne viserait que des constructions qui ne sont pas habitables et n'occupent pas un volume trop important. En outre, on aurait deux façades visibles. Enfin, la construction ne serait pas souterraine par rapport à l'avenue des Alpes à partir de laquelle elle se fera. On ne serait ainsi pas en présence d'une construction sous le niveau du terrain naturel, ce dernier ne se trouvant pas au niveau du jardin de la villa comme le soutient le constructeur.

a) aa) Aux termes de l'art. 7 RC, dans la zone urbaine, la distance entre un bâtiment et les limites des parcelles voisines est de 7 m au moins. Selon l'art. 65 RC, entre bâtiments situés sur une même parcelle, la distance doit être suffisante pour permettre, le cas échéant, la création d'une limite respectant les distances réglementaires pour chacun des bâtiments. bb) En l'occurrence, le projet ne respecte pas ces exigences. Il convient par conséquent de vérifier s'il peut bénéficier du régime spécifique prévu pour les constructions souterraines.

b) aa) L'art. 84 LATC délègue aux communes une compétence limitée ou restreinte pour la réglementation des constructions souterraines ; cette norme fixe, comme pour les dérogations (art. 85 LATC), les limites dans lesquelles un règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, ainsi que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1). Une telle réglementation n'est en effet applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). La Commune de Montreux a concrétisé cette délégation législative dans son règlement actuel à l'art. 65 bis. Une définition de ce qu'il faut entendre par « construction souterraine » figure en outre à l'al. 3 de l'art. 74 RC, disposition qui régit la surface bâtie. Les art. 65 bis et 74 al. 3 RC ont la teneur suivante :

Art. 65bis Constructions souterraines Dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés, et s'il n'en résulte pas d'inconvénient majeur pour le voisinage, les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments. Leur implantation est autorisée en limite de parcelle, sous réserve des législations forestière et routière. L'article 74, alinéa 3, est applicable.

Art. 74 Surface bâtie [...] Sont considérées comme souterraines les dépendances et autres constructions dont les $\frac{3}{4}$ au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est visible une fois le terrain aménagé, et dont la toiture est en principe recouverte d'une couche de terre végétale engazonnée ou aménagée en verdure. La Municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnements sur la toiture des dépendances et autres constructions souterraines si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont par ailleurs garantis. [...] A son art. 39 al. 4, le nouveau RC-2007 reprend l'art. 65 bis du règlement actuel. L'art. 44 RC-2007 prévoit pour sa part que sont considérées comme souterraines les constructions dont $\frac{3}{4}$ au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est visible une fois le terrain aménagé.

bb) En l'espèce, le terrain à prendre en considération pour déterminer si on se trouve en présence d'une construction souterraine est celui existant au niveau duquel se trouve la maison des constructeurs et non pas l'avenue des Alpes, sise en contrebas. A cet égard, on se trouve par conséquent en présence d'une construction souterraine. Le fait que l'on ne soit pas en

présence d'une dépendance n'est au surplus pas déterminant puisque l'art. 74 al. 3 RC ne s'applique pas qu'aux dépendances mais également aux « autres constructions ». On constate ensuite que deux faces de la constructions ne seront pas visibles puisque totalement souterraines, qu'une face coïncidera partiellement avec le mur qui longe l'escalier public accédant à la propriété et qu'une face sera visible, soit celle donnant sur l'avenue des Alpes qui accueillera les différentes ouvertures. La face qui donne du côté de l'escalier n'aura pour sa part aucune ouverture et, compte tenu de la configuration des lieux, on peut admettre qu'il ne s'agit pas d'une face visible au sens de l'art. 74 al. 3 RC. L'escalier peut au demeurant lui-même être considéré comme souterrain dès lors qu'il est en dessous du terrain naturel. Dans ces conditions, l'exigence selon laquelle une seule face doit être visible est également respectée. En outre, la toiture sera engazonnée comme c'est le cas actuellement. On constate finalement que le projet litigieux ne modifiera pas sensiblement le profil et la nature du sol et qu'il n'en résultera aucun préjudice pour le voisinage puisque la construction ne sera pas visible depuis les maisons environnantes, notamment celles des recourants que depuis l'Avenue des Alpes. cc) Vu ce qui précède, il y a lieu d'admettre qu'on est en présence d'une construction souterraine à laquelle les règles sur la distance aux limites ne s'appliquent pas. Le grief soulevé sur ce point doit donc également être rejeté.

E. 4

En dérogation à l'article 5 de la présente loi, les catégories de routes mentionnées à l'alinéa premier sont déterminées selon les règles applicables avant l'entrée en vigueur de la loi du 7 février 2012 modifiant la présente loi et mises en œuvre dans le règlement sur la classification des routes cantonales. Art. 37 b) Constructions souterraines et dépendances de peu d'importance 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. 2 L'alinéa qui précède est applicable par analogie à la pose de poteaux de lignes aériennes. 3 Le règlement d'application peut prévoir des distances plus élevées pour des installations particulières, telles que les garages s'ouvrant sur la voie publique. Le règlement d'application de la loi sur les routes du 19 janvier 1994 (RLRou ; RSV 725.01.1) prévoit quant à lui ce qui suit : Art. 6 Limite des constructions (art. 36 LR) 1 Pour les routes cantonales, la limite de localité déterminant les distances minima de l'article 36 de la loi est définie conformément à l'article 3, alinéa 4, de celle-ci. 2 Pour les routes communales, la limite de localité est fixée en fonction des zones constructibles définies par les plans d'affectation légalisés. Art. 7 (art. 37) 1 Les constructions s'ouvrant directement sur la route, telles que garages, dépôts, etc., seront implantées à cinq mètres au moins du bord de la chaussée ou du trottoir. Le règlement communal contient les dispositions suivantes s'agissant des limites de constructions : Art. 89 Emplacements de stationnement [...] Sauf exceptions autorisée par la Municipalité, et sous réserve de l'art. 37 LR, les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur des limites de constructions. Elles sont en principe situées sur la même parcelle que la construction qu'elles desservent [...]. Art. 96 Anticipations sur les limites de constructions. Petits bâtiments La Municipalité peut autoriser à titre précaire la construction de bâtiments de peu d'importance ou des aménagements tels que places de stationnement, terrasses, etc. en anticipation sur les limites de constructions. L'art. 37 LR est réservé. b) En l'espèce, la construction litigieuse ne respecte pas le plan d'extension fixant la limite des constructions en bordure de l'Avenue des Alpes (tronçon partiel) approuvé par le Conseil d'Etat le 31 mai 1985 (qui maintient la limite fixée précédemment par le plan approuvé par

le Conseil d'Etat le 24 novembre 1959). Cet empiètement sur la limite des constructions est toutefois sans conséquence dès lors qu' on se trouve en présence d'un plan ordinaire fixant la limite des constructions, qui ne s'applique pas à la construction souterraine qui est en cause. En l'absence d'un plan fixant une limite spécifique pour ce type d'ouvrage (le cas échéant sous la forme d'une limite secondaire dans le plan fixant la limite des autres constructions [art.

E. 9

al. 1 LRou]), la construction est soumise à l'art. 37 LRou (v. arrêts AC.2008.0201 du 10 février 2010 consid. 3 ; AC.2008.0200 du 19 mars 2009, consid. 4) et à ses dispositions d'exécution figurant dans le RLRou, soit plus particulièrement l'art. 7 RLRou qui exige que les constructions s'ouvrant directement sur la route telles que les garages soient implantées à cinq mètres au moins du bord de la chaussée ou du trottoir. En l'occurrence, on constate que le garage qui est prévu ne respecte pas l'art. 7 RLRou puisqu'il s'implante à moins de 5 m de l'avenue des Alpes. Le recours doit par conséquent être admis pour ce motif et le permis de construire annulé. 5. Les recourants font valoir que la configuration du garage ne permettra pas aux véhicules d'opérer les manœuvres requises pour entrer et sortir en marche avant, comme cela a été exigé. Selon eux, ceci entraînera un problème de sécurité dès lors que l'entrée du garage est prévue à proximité immédiate du carrefour avec la Grand-Rue qui est particulièrement fréquentée. Ils relèvent qu'il arrive souvent que des véhicules attendent à cet endroit leur passage aux feux. Le dimensionnement de l'accès, sa position, l'organisation du garage poseraient ainsi des problèmes de sécurité évidents et les normes VSS applicables en la matière ne seraient pas respectées. Ce grief soulevé par les recourants impliquerait d'examiner si la construction litigieuse dispose d'un accès adéquat répondant aux exigences posées par la loi et la jurisprudence, notamment en matière de sécurité. Cette question souffre toutefois de demeurer ouverte dès lors que, pour les raisons évoquées au considérant précédant, le garage ne peut pas être construit à l'emplacement prévu. La question devra par conséquent être réexaminée dans l'hypothèse où le constructeur devait présenter un projet modifié respectant l'art. 7 RLRou. 6. Finalement, selon les recourants, les conditions posées par l'art. 87 RC ne sont pas remplies de sorte que l'activité prévue au sous-sol devrait être interdite. L'art. 87 RC prévoit ce qui suit : L'habitation est interdite dans les sous-sols. N'est pas considéré comme tel le local dont le plancher est en contrebas de 1.50 m. au plus du point le plus élevé du sol extérieur aménagé et dont une face au moins est complètement dégagée. En l'espèce, il apparaît que le plancher se trouve en contrebas de plus de 1.50 m du jardin, de sorte que l'on doit considérer que les bureaux sont situés en sous-sol où l'habitation est interdite. La municipalité ne s'est pas déterminée sur ce grief, ni d'ailleurs sur l'octroi d'une éventuelle dérogation à la norme en question. Dès lors que le recours doit être admis pour un autre motif, cette question souffre en l'état de demeurer indécise. En cas de présentation d'un projet modifié, devra également être examiné respect de l'art. 28 RLATC dont la teneur est la suivante : Art. 28 Eclairage et ventilation 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. 2 Les conditions fixées par l'alinéa 1 peuvent être satisfaites par une véranda ou une serre accolée à l'immeuble. Pour ce qui est du projet actuel, les surfaces des ouvertures mesurent au total 7.5 m², de sorte que la surface des

locaux utilisés pour le travail doit être de 60 m² au maximum. A ce stade, on peut relever que, d'une surface totale de 79 m², les locaux comprennent toutefois un espace « archives » non habitable d'une surface de 19 m² au minimum. Prima facie, l'art. 28 RLATC semble par conséquent respecté. 7. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. D'après la jurisprudence (AC.2010.0272 du 28 octobre 2011 et les références citées), lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens. Il appartient en conséquence au constructeur, qui succombe, de supporter les frais et dépens (art. 49 et 55 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 ; RSV 173.36 ; LPA-VD).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.