

# **VD\_OMNI AC.2012.0158 vom 29. August 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-08-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0158](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0158)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0158 du 29 août 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0158 del 29 agosto 2013

## **Regeste**

BROQUET/Municipalité de Clarmont, ESPACIO CASA SARL | Dispense d'enquête publique pour les modifications subséquentes apportées à un projet de construction. Détermination du coefficient d'occupation du sol (COS). Le droit cantonal ne précise pas quelles sont les surfaces qui doivent être prises en compte pour déterminer la surface bâtie d'un projet de construction et en particulier dans quelle mesure les éléments extérieurs doivent être ou non comptabilisés. A l'image de la jurisprudence, la réglementation communale prévoit que les balcons ne sont en principe pas pris en compte dans le cadre de la détermination de la surface bâtie. Même en considérant leurs nouvelles dimensions (5,5 x 1,7 m), ceux-ci conservent un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal. Confirmation de la décision querellée.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il convient en premier lieu de définir si les recourants, voisins de la parcelle où est développé le projet litigieux, ont bel et bien qualité pour recourir contre les modifications approuvées par la municipalité dans le cadre des décisions rendues les 10 janvier 2012 et 7 juin 2012. a) A qualité pour recourir toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD, RSV 173.36, applicable à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal, par renvoi de l'art. 99 de la même loi). L'art. 75 let. a LPA-VD s'interprète à la lumière de la disposition équivalente de l'art. 89 al. 1 let. a de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – LTF; RS 173.110 (arrêts AC.2010.0264 du 14 février 2011 consid. 1a; AC.2010.0324 du 22 octobre 2010 consid. 2 et les réf. cit.). L'intérêt en question peut être juridique ou de fait; il ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme invoquée. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. L'admission du recours doit lui procurer un avantage de nature économique, matérielle ou autre (ATF 137 II 40 consid. 2.3 p. 43; 135 II 145 consid. 6.1 et les arrêts cités). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 135 II 145 consid. 6.1; 130 V 196 consid. 3 et 3.1 et les réf. cit.). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers est irrecevable (ATF 137 II 40 consid. 2.3; 135 II 145 consid. 6.1; 133 II 249 consid. 1.3.2. et les réf. cit.). Il y a lieu de prêter une attention particulière à ces exigences tendant à exclure l'action populaire lorsque, comme en l'espèce, ce n'est pas le destinataire de la

décision qui recourt, mais un tiers (ATF 135 II 145 consid. 6.1; 133 V 239 c consid. 6.3 et les réf. cit. ). Pour que le voisin puisse se voir reconnaître la qualité pour agir est notamment déterminante la proximité de l'objet du litige. A été admise la qualité pour agir dans le cas où les parcelles litigieuses étaient distantes de 25 m (ATF 137 II 30), de 45 m ( arrêt du Tribunal fédéral 1P.643/1989 du 4 octobre 1990), de 70 m ( arrêt du Tribunal fédéral 1P.410/1988 du 12 juillet 1989), de 120 m (ATF 116 Ib 323 consid. 2) ou de 150m (ATF 121 II 171 consid. 2c/bb). La qualité pour agir a été déniée dans des cas où cette distance était de 800 m (ATF 111 Ib 160 consid. 1b), 600 m ( arrêt du Tribunal fédéral 1A.179/1996 du 8 avril 1997, consid. 3a, reproduit in: RDAF 1997 I 242), 220 m ( arrêt du Tribunal fédéral 1A.46/1998 du 9 novembre 1998, consid. 3c), 200 m ( arrêt du Tribunal fédéral A.122/1983 du 2 novembre 1983, reproduit in: ZBl 85/1984 p. 378), 150 m (ATF 112 Ia 119 consid. 4b) et de 100 m ( arrêt du Tribunal fédéral 1C\_342/2008 du 27 octobre 2008 consid. 2). La distance par rapport à l'objet du litige ne constitue toutefois pas l'unique critère pour déterminer la qualité pour agir du voisin. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, vibrations, lumière, poussières ou autres – touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, la qualité pour agir leur sera reconnue (ATF 125 II 10 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 1A.179/1996, précité; 1C\_63/2010 du 14 septembre 2010, consid. 4.1). b) En l'occurrence, les recourants sont propriétaires des parcelles n°12, 14 et 16 du cadastre de la Commune de Clarmont. Depuis la terrasse de leur domicile situé dans un immeuble contigu à l'objet du litige (n°14), ils peuvent apercevoir une partie des balcons dont ils contestent la largeur; étant précisé que cette vue n'est plus que partielle suite à l'installation d'une cloison séparative opaque entre les deux bâtiments. Les recourants sont également propriétaires d'une surface située en zone constructible face à l'immeuble où doivent prendre place les balcons litigieux, laquelle est actuellement affectée à un jardin d'agrément (n°16). Ils possèdent en outre un studio au sein même de la construction dont ils dénoncent le caractère non réglementaire (n°12). Leur qualité pour agir en tant que voisins ne fait donc aucun doute dans la mesure où les balcons et les ouvertures en toiture litigieuses sont bel et bien visibles depuis tout ou partie des parcelles dont ils sont propriétaires. Il importe peu à ce titre que l'objet du litige ne soit visible que depuis la terrasse de leur habitation du fait de la contiguïté des bâtiments dans ce secteur (n°12 et 14). Nul n'est ainsi besoin d'examiner plus avant la réglementarité de cette dernière ou la qualité des recourants pour agir en tant que copropriétaires de la parcelle où les installations litigieuses doivent prendre place (n°11). Au vu de la configuration des parcelles qui leur appartiennent, ils disposent en effet d'un intérêt digne de protection à ce que les décisions des 10 janvier et du 7 juin 2012 soient annulées ou modifiées.

## **E. 2**

Reste encore à examiner si c'est à bon droit que les différentes modifications apportées au projet initial ont fait l'objet de dispense d'enquête publique de la part de la municipalité et si les recourants ont contesté les décisions litigieuses avec la célérité requise. a) En règle générale, la demande de permis de construire un ouvrage, soumis à une autorisation selon l'art. 103 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), doit être mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours; on ne peut y renoncer qu'exceptionnellement (cf. art. 109 LATC; arrêts AC. 2007.0206 du 14 janvier 2009; AC.2007.0180 du 25 août 2008). La municipalité peut toutefois dispenser de l'enquête publique les travaux de minime importance, notamment ceux mentionnés dans le règlement cantonal (art. 111 LATC). Dans ce cadre, l'art. 72d al. 1

du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) donne une liste (exemplative) des "objets pouvant être dispensés d'enquête publique"; tels que la création d'un avant-toit, d'un balcon, d'une saillie pour autant qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et qu'ils ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins. La dispense d'enquête publique constitue une décision, qui est attaquable au travers du permis de construire octroyé sur cette base (cf. notamment arrêt AC.2007.0258 du 27 novembre 2008 consid. 2). De jurisprudence constante (arrêts AC.2011.0198 du 16 mai 2012; AC.2012.0021 du 30 janvier 2012 consid. 2; AC.2010.0238 du 22 juillet 2011 consid. 1b; AC.2010.0022 du 15 avril 2011 consid. 3b; AC.2009.0255 du 29 mars 2011 consid. 1b), une mise à l'enquête publique ne s'impose pas nécessairement après coup pour juger si des travaux réalisés sans enquête sont ou non conformes aux dispositions légales et réglementaires, lorsque cette mesure paraît d'emblée inutile à la sauvegarde des intérêts de tiers et n'est pas susceptible d'apporter au débat des éléments nouveaux, ce qui est en particulier le cas lorsque les travaux sont achevés depuis longtemps et sont visibles pour les tiers (arrêts AC.2003.0159 du 13 novembre 2003; RDAF 1992 p. 488 ss, et les réf. cit.). L'enquête publique n'est pas une fin en soi, l'essentiel étant de savoir si son absence gêne les intéressés dans l'exercice de leurs droits (voir par exemple AC.1999.0064 du 27 mars 2000). Le tiers qui aurait pu participer à l'enquête publique ne peut requérir la municipalité de révoquer l'autorisation de construire d'un ouvrage qui en a été dispensé à tort qu'à la condition qu'il intervienne dès la réalisation des travaux dont il conteste la conformité à la loi et aux règlements; s'il ne se manifeste qu'après quelques semaines, voire quelques mois, il est forclo (arrêts AC.2010.080 du 13 avril 2011; AC.2008.0313 du 12 février 2009; AC.2003.0214 du 16 août 2008; AC.1999.0057 du 12 novembre 2004 consid. 1c; AC.1999.0087 du 11 janvier 2000 consid. 2a; AC.1998.0107 du 31 août 1999; pour un cas où le tiers était intervenu immédiatement, mais la municipalité avait atermoyé à lui répondre, cf. arrêt AC.2005.0223 du 26 juin 2006). Le postulat de la sécurité du droit implique en effet qu'il agisse avec diligence et invite dès que possible la municipalité à se prononcer ou qu'à ce défaut il saisisse l'autorité de recours. L'intéressé doit agir dès le moment où il a connu l'autorisation municipale ou aurait pu la connaître s'il avait été diligent (arrêt AC.2010.007 consid. 2a et les réf. cit.). b) En l'occurrence, par décisions du 10 janvier et du 7 juin 2012, la municipalité a autorisé l'agrandissement des balcons situés au niveau des combles de l'immeuble, la création d'une ouverture en bordure de la toiture et la pose de piliers afin de soutenir lesdits balcons. Elle a renoncé à soumettre ces différents objets à l'enquête publique, considérant que ceux-ci n'affectaient aucun intérêt public prépondérant et qu'ils n'étaient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins. Cette approche paraît conforme au droit et à la jurisprudence précitée en ce qui concerne la pose des piliers de soutien ainsi que l'agrandissement des balcons dès lors que leur extension de 4,20 m à 5,50 m de largeur peut apparaître comme mineure par rapport à la taille des éléments situés au premier étage, lesquels mesurent pas moins de 6,78 m (cf. art. 72d al. 1 RLATC). Les modifications apportées au projet initial concernant l'agrandissement des décrochements en toiture emportent par contre un renforcement des dérogations à la réglementation actuellement en vigueur au lieu de situation de l'immeuble si bien qu'on peut légitimement s'interroger sur l'opportunité de ce choix (cf. art. 72d al. 2 RLATC). Vraisemblablement dictée par un souci d'économie de procédure, l'absence d'enquête publique n'emporte toutefois aucune conséquence négative pour les recourants sur le plan procédural (cf. à ce propos: arrêts AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 et les réf.

cit.; AC.2005.0233 du 31 mars 2006; AC.2004.0253 du 2 mai 2005; AC.2001.0224 du 6 août 2003 et AC.1999.0064 du 17 mars 2000). Ces derniers ont en effet eu tout loisir de contester les modifications litigieuses dans le cadre de la présente procédure. Dans leurs différentes écritures, les recourants n'appellent d'ailleurs pas expressément de leur vœux la mise en œuvre d'une enquête publique complémentaire. Il est en revanche plus délicat de déterminer si ceux-ci ont agi en l'espèce avec la célérité nécessaire pour faire valoir leurs droits. Les recourants soutiennent qu'ils ont été informés de la décision du 10 janvier 2012 par l'intermédiaire de leur conseil en date du 14 juin 2012. La municipalité affirme quant à elle avoir communiqué sur les différentes modifications du projet (modification des balcons et décrochements en toiture) lors de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires de tenue 1<sup>er</sup> février 2012. Plusieurs témoins entendus à l'occasion de l'inspection locale ont confirmé la teneur des propos tenus par la municipalité ainsi que de la présence des recourants à cette séance. On ignore toutefois dans quelle mesure ces derniers ont véritablement pris conscience, dans le cadre de leurs différents échanges écrits et verbaux, de l'existence d'une décision municipale autorisant les modifications qu'ils entendent ici contester. L'évolution du chantier ne permet pas davantage de tirer de conclusions définitives à ce propos dans la mesure où le projet original prévoyait déjà la pose de balcons ainsi que des décrochements en toiture, quoi que de moindre ampleur que les modifications querellées. Dans ces circonstances, il semble difficile d'établir si ceux-ci ont agi avec une célérité suffisante une fois la décision litigieuse connue. Cette question peut néanmoins souffrir de demeurer indéterminée en l'espèce dès lors que ni la constructrice, ni la municipalité, ne contestent la recevabilité du recours contre la décision du 7 juin 2012 et que celui-ci doit de toute manière être rejeté pour d'autres motifs que ceux liés à sa recevabilité.

### **E. 3**

Les recourants font valoir une violation des règles relatives au coefficient d'occupation du sol dès lors qu'il convient selon eux de prendre également en compte la surface bâtie que représentent les balcons litigieux du fait de leurs nouvelles dimensions, ainsi que celles des différents couverts réalisés sur la parcelle. a) La LATC ne définit pas la notion de coefficient d'occupation du sol, simplement mentionnée à l'art. 48 al. 3 LATC. Le droit cantonal ne précise pas quelles sont les surfaces qui doivent être prises en compte pour déterminer la surface bâtie d'un projet de construction et en particulier dans quelle mesure les éléments extérieurs, tels que les balcons, doivent ou non être comptés dans ce calcul. Il ressort de l'art. 47 al. 1 LATC que le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer de manière précise dans leurs plans et règlements d'affectation les prescriptions relatives à la mesure de l'occupation du sol, par quoi il faut entendre également la définition du COS (arrêts AC.2011.0159, précité, consid. 3d; AC.1999.0213 du 27 avril 2001). Celui-ci a pour fonction d'assurer une limitation de l'emprise des constructions sur une parcelle en maintenant des espaces de verdure autour de chaque construction; il permet d'assurer à la fois des conditions d'aération et d'ensoleillement du bâtiment en limitant la densité de la surface construite au sol dans un quartier donné et de maintenir une proportion de surface verte. Le COS assure une fonction importante d'aménagement du territoire en influençant sur la structure et la trame urbanistique et architecturale d'un quartier et en permettant de préserver les caractéristiques d'un tissu bâti (cf. arrêt AC.2011.0159, précité, consid. 3d). b) A défaut de dispositions réglementaires communales contraires, un élément de construction d'un bâtiment n'entre pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol ou dans le calcul de la longueur du bâtiment s'il est de dimensions réduites, conserve un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et dans ses effets

sur son aspect ou son apparence extérieure. L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction a ainsi jugé que les balcons dont la profondeur n'excède pas 1,5 m ne devaient pas être pris en compte dans le calcul du COS, pour autant qu'ils ne soient pas fermés latéralement, que leur fonction ne soit pas destinée au séjour et qu'elle reste limitée à l'usage d'une seule pièce (RDAF 1977 p. 188, 1975 p. 262 et 208, 1974 p. 222 et 229, 1973 p. 360, 1972 p. 414 et 1957 p. 152). Les balcons ne doivent en outre pas être reliés verticalement par un pilier ou par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables (arrêts AC 2001.0226 du 28 mai 2002 et AC 2000.0135 du 3 mai 2001). La Commission cantonale de recours a en outre considéré que des éléments de construction se recouvrant les uns les autres sur une profondeur de 2,3 m et se retournant sur les façades latérales et recouverts par un avant-toit ne pouvaient être assimilés à des éléments secondaires tels que des balcons, mais constituaient des terrasses couvertes destinées au séjour, prolongeant l'espace vital de la pièce d'habitation pendant la belle saison; de telles terrasses devaient ainsi compter dans le calcul de la longueur du bâtiment ainsi que du COS à défaut de disposition communale contraire (RDAF 1978 p. 421 et la jurisprudence citée; cf. arrêt AC.2011.0159 du 19 décembre 2011, consid. 3c).

c) La réglementation communale, à l'art. 36 RPE, circonscrit de la manière suivante les éléments devant être pris en compte dans le cadre du calcul du coefficient d'occupation du sol au lieu de situation de l'immeuble litigieux: " La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses, seuils, perrons, balcons, piscines et garages souterrains comprenant : 3 faces enterrées, recouvertes de 50 cm de terre végétale et autres éléments semblables. Dans le calcul des rapports entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, il est tenu compte des dépendances et des terrasses couvertes fermées sur 3 côtés. " Entre autres éléments complémentaires, la réglementation communale autorise, à l'art. 9 RPE, l'aménagement de balcons baignoires d'une largeur maximale de 2 mètres.

d) En l'occurrence, la parcelle sur laquelle se trouve la construction litigieuse mesure 1'103 m<sup>2</sup>. La surface bâtie ne pouvant dépasser un sixième de la surface totale de la parcelle selon le règlement communal (art. 10 al. 2 RPE), la surface constructible est en l'espèce limitée à 183.83 m<sup>2</sup> auxquels il faut ajouter les 18.00 m<sup>2</sup> de droit à bâtir concédés par les recourants dans le cadre de la convention du 6 avril 2011 ainsi qu'un bonus de 5% résultant de l'application des standards Minergie (art. 97 al. 4 LATC et 40d al. 2 RLATC). Il importe peu à ce titre que la certification correspondante n'ait pas encore été délivrée dans la mesure où il est admis que le service spécialisé puisse procéder aux vérifications nécessaires à la fin des travaux (cf. notamment arrêt AC.2009.0059 du 14 juillet 2009). Compte tenu de l'ensemble des caractéristiques de l'immeuble, la surface constructible maximale s'élève donc à quelques 211.92 m<sup>2</sup> (183.83+18.00+10.09 = 211.92 m<sup>2</sup>). La surface de la construction litigieuse mesure quant à elle 211.28 m<sup>2</sup> (17.68 x 11.95 = 211.28 m<sup>2</sup>). Celle-ci ne s'inscrivant pas dans un rectangle parfait, il convient en effet de retenir la moyenne arithmétique des façades nord-ouest (17,94 m) et sud-est (17,42 m) afin de déterminer son emprise au sol exacte (cf. plans de mise à l'enquête du 28 mars 2011). Comme le souligne à juste titre l'autorité intimée, la surface des couverts à voitures n'a pas à être prise en compte dès lors que ceux-ci ne sont constitués que de quatre poteaux soutenant un toit. Force est ainsi de constater que la surface bâtie de l'immeuble telle qu'autorisée dans le cadre du permis de construire délivré le 16 juin 2011 était bel et bien réglementaire. En revanche, il n'appartient pas au tribunal de connaître d'éventuelles divergences entre les dimensions du bâtiment telles que prévues dans l'autorisation de construire du 16 juin 2011 et la superficie effective de celui-ci (cf. plans d'exécution du 27

octobre 2011); cette question excède en effet la portée des décisions ici querellées. Seul est déterminant pour l'issue du litige l'impact des balcons dans leurs dimensions nouvellement autorisées sur le coefficient d'occupation du sol. A l'image de la jurisprudence, la réglementation communale prévoit que les balcons ne sont en principe pas pris en compte dans le cadre de la détermination de la surface bâtie (art. 36 RPE). Il convient néanmoins d'évaluer, si, au vu de leur dimensions actuelles (5,50 m x 1,70 m), ceux-ci conservent un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal ou s'ils s'apparentent plutôt à des avant-corps ou à des terrasses prolongeant l'espace de vie de la pièce attenante à la belle saison. Comme le confirme la jurisprudence précitée, il existe à ce propos une marge d'appréciation importante des autorités communales qu'il convient en l'espèce de préserver. La notion d'accessoriété doit ainsi être interprétée à la lumière du règlement local en matière de construction, lequel ne prévoit pas de limite dans la zone du village en ce qui concerne la largeur des balcons mais qui limite leur profondeur à deux mètres au maximum (art. 9 RPE). Les éléments litigieux étant en l'occurrence de taille notablement inférieure à cette dernière, l'appréciation de l'autorité intimée visant à les exclure de la détermination de la surface bâtie ne prête pas le flanc à la critique. Contrairement à ce que semble soutenir les recourants, la limite de profondeur de 1,5 m n'est en effet pas de nature absolue et ne vaut qu'en l'absence de réglementation communale contraire. On peine ainsi à saisir en quoi la décision de la municipalité se serait arbitrairement écartée de règles jurisprudentielles bien établies, ce d'autant plus que ces balcons, bien que dorénavant soutenus par des piliers, ne pourront être fermés latéralement et servir de pièce à vivre aux occupants de l'immeuble. L'autorité l'a d'ailleurs formellement rappelé sous forme de charge émise dans le cadre de l'autorisation de construire du 16 juin 2011. La pose de piliers de soutien ne modifie ainsi ni la nature ni l'affectation des balcons prévus lors de la mise à l'enquête initiale. Les balcons n'entrant nullement en considération dans le cadre du calcul du coefficient d'occupation du sol, la modification de leurs dimensions et la pose de piliers de soutien conformément aux deux décisions querellées n'aggrave en rien la prétendue atteinte à la réglementation communale que les recourants tentent d'établir en l'espèce. Partant, leur grief doit être rejeté.

#### **E. 4**

Les recourants font encore valoir que la modification du projet relative aux décrochements en toiture n'aurait pas dû être autorisée dès lors qu'elle emporte une augmentation de l'atteinte à la réglementation communale qui les interdit formellement. a) Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient; l'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (art. 85 al. 1 LATC). L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle; à défaut, l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur par le truchement de sa pratique dérogatoire. Cela étant, les dispositions exceptionnelles ne doivent pas être nécessairement interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes ordinaires. Il se pourrait en effet qu'une dérogation importante se révèle indispensable pour atténuer ou même éviter les rigueurs qu'entraînerait l'application de la réglementation ordinaire. Mais, dans tous les cas, une dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. Elle implique une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des

raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou encore une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (cf. notamment arrêts AC.2011.0241 du 5 octobre 2012 consid. 5a; AC.2011.0291 du 27 juin 2012 consid. 4a et les arrêts cités). b) En l'occurrence, la municipalité peut autoriser des dérogations de minime importance au RPE lorsque la topographie, la forme de la parcelle, les accès, l'intégration au site ou la conception de la construction imposent une solution particulière, s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour autrui (art. 45ter RPE). Tel qu'il est libellé, l'art. 45ter RPE est plus restrictif que l'art. 85 al. 1 LATC, dans la mesure où il liste les circonstances permettant une dérogation, alors que l'art. 85 al. 1 LATC ne contient pas de restrictions à proprement parler, se contentant d'imposer de manière générale que les dérogations soient justifiées par des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives. L'art. 85 al. 1 LATC va plus loin que l'art. 45ter RPE, en tant qu'il réserve l'atteinte à d'éventuels autres intérêts publics en plus de ceux, prépondérants des tiers. Au regard du principe de la suprématie de la loi, comme élément du principe de la légalité, qui implique que les normes inférieures soient conformes à celles supérieures (ATF 131 II 562 consid. 3.1 et les réf. cit.), il convient d'interpréter l'art. 45ter RPE conformément à l'art. 85 al. 1 LATC (à ce propos notamment: AC.2012.0163, AC.2012.0168 du 17 avril 2013 et les réf. citées). c) En l'occurrence, la municipalité a exposé à plusieurs reprises observer une pratique dérogatoire en ce qui a trait à la réalisation de décrochements en toiture. Bien que formellement proscrits par la réglementation communale (art. 9 RPE), elle a en effet consenti à la réalisation de tels aménagements à plusieurs reprises au cours des quinze dernières années, y compris en ce qui concerne l'immeuble des recourants (cf. compte-rendu d'audience, p. 2). Elle a également fait part de sa volonté de procéder à une modification de la réglementation communale sur ce point à l'occasion de sa prochaine révision, celle-ci devant en principe être soumise au Conseil général durant le deuxième semestre 2013. Les recourants soutiennent quant à eux que l'augmentation des décrochements en toiture constitue une aggravation de l'atteinte à leurs droits par rapport à la dérogation consentie lors de la délivrance du permis de construire initial. Comme le tribunal a pu s'en convaincre sur place, la modification approuvée par la municipalité repose sur une pratique constante et demeure dans des proportions tout à fait acceptables par rapport au premier projet présenté. L'augmentation des décrochements en toiture, principalement motivée par l'allongement des balcons situés au deuxième étage de l'immeuble, repose de plus sur des circonstances objectives et est pratiquement imperceptible pour des yeux non avertis. Au vu de l'importance minime de la dérogation accordée et de l'absence d'atteinte aux intérêts prépondérants des voisins recourants ou d'éventuels tiers, on ne voit aucun motif pouvant justifier de refuser cette modification ou de procéder à une mise à l'enquête complémentaire du projet sur ce point. Partant, ce grief doit également être rejeté.

## **E. 5**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours des époux Broquet doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, et les décisions attaquées confirmées. Les frais sont mis à la charge des recourants, ainsi qu'une indemnité en faveur de la Commune de Clarmont et d'Espacio Casa Sàrl, qui, toutes deux sont représentées par un mandataire professionnel (art. 49, 52, 55 et 56 LPA-VD) .