

VD_OMNI AC.2012.0261 vom 27. Juni 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-06-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0261

FR: VD_OMNI AC.2012.0261 du 27 juin 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0261 del 27 giugno 2013

Regeste

ANOUILH DE MESTRAL, PPE LA FERME DES DAILLETES, KROPF, HOMBERGER, COSTE, SPAGNOL, BENJAMIN/Municipalité de Pully, MOSER, PERRET, PIGUET | La municipalité a considéré à juste titre que le garage souterrain, dont l'impact visuel est limité et qui n'implique pas d'inconvénients significatifs pour le voisinage, n'a pas à être pris en considération dans le COS. C'est en revanche à tort que la rampe d'accès couverte au garage n'a pas été prise en compte dès lors qu'il s'agit d'une construction présentant un volume avec une hauteur variant entre 2 m 50 et 3 m (consid. 4). Pour ce qui est du nombre de places de parc, le règlement communal renvoie aux normes VSS. En l'occurrence, norme VSS 640.281 respectée dès lors que 16 places sont prévues pour 11 logements (consid. 5). Le fait de prendre en compte comme surface d'aire de jeu une surface verte dès le moment où celle-ci n'est pas privative est admissible (consid. 6). La rampe d'accès, qui n'implique pas de gêne significative pour les voisins, peut être considérée comme une dépendance et s'implanter dans les distances réglementaires. En l'absence de disposition spécifique dans le règlement communal, les règles générales sur les distances aux limites de propriété ne s'appliquent pas pour ce qui est de la distance entre un bâtiment et une route. Seul l'art. 36 LRou est applicable (consid. 7).

Erwägungen

E. 1

Les recourants PPE La Ferme des Daillettes et consorts invoquent une violation de leur droit d'être entendu dès lors que la réponse adressée à leur opposition était en réalité destinée à un autre opposant. a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération suisse (Cst; RS 101) ainsi que par l'art. 27 al. 2 de la Constitution du 14 avril 2003 du canton de Vaud (Cst.-VD; RSV 101.01), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment (voir notamment arrêts PE.2010.0586 du 19 octobre 2011; GE.2010.0117 du 10 janvier 2011). Il confère également à toute personne le droit d'exiger, en principe, qu'une décision ou un jugement défavorable à sa cause soit motivé. Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; néanmoins, en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée (ATF 112 Ia 107 consid. 2b p. 109). L'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 277). b) En l'espèce, à la suite d'une erreur de l'autorité communale, la

PPE La Ferme des Daillettes a reçu une réponse qui était destinée à un autre opposant. Cela étant, on relève que l'intéressée a été en mesure de formuler un recours et de faire valoir ses griefs devant le Tribunal cantonal. La municipalité s'est ensuite déterminée de manière circonstanciée dans le cadre de sa réponse au recours. Ceci ajouté au fait que les recourants ont eu la faculté de répliquer amène à considérer qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu est réparée (cf. arrêt PE.2010. 0586 précité consid. 4c et les références) . On peut également relever que l'erreur de l'administration apparaissait clairement à la lecture de la décision du 13 août 2012 et que les recourants auraient pu en informer immédiatement l'administration afin qu'elle puisse être réparée par l'envoi d'une nouvelle décision, ce qu'ils n'ont pas fait. Ils ont au contraire attendu la procédure de recours pour se prévaloir de l'informalité, ce qui est contraire au principe de la bonne foi en procédure (art. 5 al. 3 Cst.).

E. 2

Les recourants contestent que les conditions prévues par les art. 6 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11) et 15 du règlement du 22 mars 1989 d'application de la LPNMS (RLPNMS; RSV 450.11.1) pour autoriser l'abattage des quatre arbres protégés soient remplies. Ils soutiennent que ces arbres pourraient être maintenus sans compromettre les droits à bâtir de la constructrice. a) La LPNMS et le RLPNMS instaurent une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt qu'ils présentent (art. 4 LPNMS). Selon l'art. 5 LPNMS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement au sens de l'art. 20 LPNMS (let. a), ou encore de ceux que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent (let. b). La Commune de Pully dispose d'un Règlement sur la protection des arbres et Plan de classement des arbres (ci-après : le règlement communal sur les arbres) approuvé par le Département de la sécurité et de l'environnement le 26 juillet 2004. Ce dernier prévoit à son art. 3 que sont protégés tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm et tous les arbres repérés sur le plan de classement. L'art. 6 al. 1 LPNMS prévoit que l'autorisation d'abattre les arbres ou arbustes protégés devra être accordée "notamment pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent" . Issue d'un amendement de la commission ad hoc du Grand Conseil, cette disposition a été introduite pour apporter quelque souplesse au texte initial, lequel réservait au Conseil d'Etat la compétence de fixer, dans le règlement d'application, les conditions dans lesquelles les communes peuvent autoriser l'abattage (v. BGC automne 1969 p. 774 et ss, not. 791 et 815). La liste exemplative de l'art. 6 al. 1 LPNMS est complétée par l'art. 15 RLPNMS qui autorise l'abattage, notamment lorsque des impératifs l'imposent tels que "l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau" (chiffre 4; v. aussi art. 6 du règlement communal sur les arbres). L'autorité communale peut exiger des plantations compensatoires ou une contribution aux frais d'arborisation (art. 6 al. 2 LPNMS et 16 et 17 RLPNMS). Pour ce qui est de la Commune de Pully, l'art. 7 du règlement communal sur les arbres dispose que, en principe, les arbres classés ne peuvent être abattus. Vu leur intérêt particulier, la municipalité doit tenir compte de leur valeur historique, botanique et paysagère lorsqu'elle examine les conditions d'abattage. Dans tous les cas, les possibilités d'effectuer une taille, un écimage ou d'appliquer des procédés techniques particuliers

doivent être examinées en lieu et place de l'abattage. Selon l'art. 8 du règlement communal sur les arbres, l'autorisation d'abattage est en principe assortie de l'obligation de procéder à une arborisation compensatoire dans l'année suivant l'abattage. Celle-ci est déterminée d'entente avec la municipalité en tenant notamment compte de l'essence de l'arbre abattu, de sa fonction et de la surface occupée. En règle générale, l'arborisation compensatoire est effectuée sur le fonds où est situé l'arbre à abattre. Selon la jurisprudence, pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, ainsi que sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), l'autorité communale doit procéder à une pesée complète des intérêts en présence et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre classé l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans de zones en vigueur et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs (arrêts AC.2011.0020 du 21 novembre 2011 consid. 4a; AC.2007.0194 du 14 août 2008 consid. 12a et les réf; AC. 2006.0213 du 13 mars 2008 consid. 4b). Doit notamment être pris en considération l'intérêt public, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (ATF 1C_477/2009 du 17 juin 2010 consid. 4.5; 1C_24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5) ; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. arrêts AC.2011.0020 précité consid. 4a; AC.2009.0289 du 31 mai 2010, consid. 8; AC.2009.0254 du 12 mai 2010, consid. 5; AC.2007.0102 du 23 décembre 2008, consid. 8; AC.2007.0159 du 4 mars 2008, consid. 2). Dans certains arrêts (notamment AC. 2005.0260 du 18 décembre 2006 cité par les recourants), le Tribunal administratif avait fixé à 50% la limite de la perte des possibilités de construire pour conclure à l'octroi ou au refus de l'autorisation d'abattage. Le Tribunal fédéral a toutefois relativisé cette jurisprudence, au demeurant isolée, en relevant que cette limite ne pouvait pas être imposée comme une règle générale (cf. ATF 1C_477/2009 précité consid. 4.5). b) En l'espèce, l'abattage de 10 arbres - dont quatre arbres protégés - est prévu avec, en compensation, la plantation de quatre nouveaux arbres. On constate que les arbres protégés sont des essences relativement communes, qui ne présentent pas un intérêt biologique particulier. Même si les arbres en question présentent un certain intérêt esthétique, ce dernier doit en outre être relativisé compte tenu du fait que l'on se trouve dans un environnement fortement arborisé avec notamment un secteur soumis au régime forestier directement en amont. La vision locale a également montré que l'arbre le plus intéressant à cet égard, soit le saule pleureur, présente un état sanitaire plutôt mauvais. Il convient également de tenir compte du fait qu'on se trouve dans un secteur de la Commune de Pully qui est bien desservi par les transports publics et qui offre d'importantes possibilités de construire. On relève par ailleurs que la Commune de Pully fait partie de l'agglomération Lausanne-Morges qui est considérée comme centre cantonal par le plan directeur cantonal avec des objectifs de densification fixés par la planification directrice, plus particulièrement dans le périmètre compact de l'agglomération (cf. arrêt AC.2009.0272 du 4 octobre 2010 consid. 2b) Il existe ainsi un intérêt public à ce que le potentiel constructible des parcelles concernées soit utilisé de manière rationnelle. A cela s'ajoute qu'une compensation a été exigée, à savoir la plantation de quatre arbres pour remplacer les quatre arbres protégés qui seront abattus. Sur ce point,

on peut tout au plus s'étonner que les constructeurs proposent la plantation de quatre arbres de la même essence (érable), ce qui nuit à la diversité biologique de l'arborisation de la parcelle. Dès lors que le recours doit être admis pour un autre motif et le permis de construire annulé, il appartiendra à la municipalité d'exiger une compensation plus diversifiée en cas de présentation d'une nouvelle demande de permis de construire impliquant l'abattage d'arbres protégés.

E. 3

Selon les recourants, il n'est pas possible de vérifier si la hauteur maximale au faîte autorisée par le règlement communal est respectée. Ils font valoir que les plans ne permettent pas de calculer la moyenne des cotes d'altitude des quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire, ce qui ne permet pas de vérifier si l'art. 19 al. 1 RC est respecté. La recourante Anouk Anouilh de Mestral relève sur ce point que les plans mis à l'enquête publique n'indiquent pas comment le terrain naturel a été calculé, ni si les cotes indiquées sont celles du terrain actuel. Elle relève également que le terrain naturel n'a pas été mesuré au milieu de la façade Nord du bâtiment, là où son indication est très importante, ni aux points plus au Sud du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire. La municipalité relève pour sa part que les cotes d'altitude des quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire sont les cotes nos 2 et 3 du plan de situation mis à l'enquête publique et nos 9 et 10 du plan complémentaire remis à la municipalité après l'enquête publique a) Selon l'art. 37 RCATC, la hauteur au faîte, calculée conformément à l'art. 19, est limitée à 15 m. Selon l'art. 19 al. 1 RCATC, la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire. Selon l'art. 19 al. 2 RCATC, dans le cas où le niveau moyen du terrain naturel induit une mauvaise intégration dans le site, la Municipalité fixe le niveau. b) Pour établir le niveau moyen du terrain naturel conformément à l'art. 19 al. 1 RCATC, l'autorité intimée a pris en compte les angles Nord-Ouest et Nord-Est figurant sur le plan de situation du 12 octobre 2011 mis à l'enquête publique (angles nos 2 et 3) et les angles Sud-Ouest et Sud-Est figurant sur le plan de situation complémentaire du 21 mai 2012 (angles nos 9 et 10). Ce dernier plan a été établi en relation avec la modification du projet intervenue après l'enquête publique portant sur l'emprise du sous-sol et le déplacement de la position de l'abri et de la sortie de secours. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, cette manière de procéder sur la base de deux plans de situation ne prête pas flanc à la critique et permet de déterminer valablement le niveau moyen du terrain naturel conformément à ce qu'exige l'art. 19 al. 1 RC. c) Il reste à examiner si les cotes d'altitude figurant sur les deux plans précités sont correctes. aa) Ainsi que l'explique le géomètre Fabrice Bovay dans son courrier adressé le 28 mars 2013 au conseil des constructeurs, les cotes des angles 2, 9 et 10 proviennent directement des mesures faites sur place en juin 2011 et ressortent du plan topographique établi sur la base de ces mesures. Dès lors que, pour ces trois points, tout indique que le terrain naturel correspond au terrain en place, le tribunal n'a pas de raison de remettre en cause les cotes d'altitude retenues par le géomètre. bb) Pour ce qui est du point 3 (angle Nord-Est), le géomètre Bovay s'est écarté du terrain en place en considérant que ce dernier était le résultat d'une excavation faite lors de la construction du bâtiment actuel ECA 2733. Il a par conséquent tenu compte d'une interpolation faisant état d'un terrain avant la construction actuelle (cf. courrier du 28 mars 2013 au conseil des constructeurs). Les recourants contestent cette manière de procéder au motif qu'il y aurait toujours eu un bâtiment à cet endroit avec un soubassement identique à

celui qui existe aujourd'hui. Il serait dès lors contraire à la réalité historique de la parcelle de vouloir rehausser l'altitude du point litigieux sous prétexte de vouloir rétablir un hypothétique terrain naturel. Les recourants ajoutent que la cote d'altitude de 598,8 m mentionnée sur le plan de situation correspondrait pratiquement au niveau du chemin des Daillettes alors qu'une rupture importante de niveau aurait toujours existé entre la voie publique et les parcelles, ce qu'attesterait la présence d'un mur de soutènement. Un terrain aménagé peut être considéré comme sol naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue, afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus au moins bref délai (arrêt AC.2010.0230 du 6 juin 2011 consid. 7b et les arrêts cités). Cette troisième condition doit être comprise en ce sens que le terrain aménagé autour et pour les besoins d'une construction donnée ne devient pas, par le seul écoulement du temps, un terrain naturel auquel on se réfère, après 20 ou 30 ans, pour mesurer la hauteur d'un agrandissement ou d'une construction nouvelle (arrêt AC.2007.0294 du 16 juin 2009). Le tribunal a ainsi retenu qu'un déblai effectué dans le cadre de la construction des bâtiments existants sur la parcelle, n'ayant pas porté sur un secteur d'une certaine étendue, ni sur l'ensemble de la parcelle - dès lors qu'il visait à aplanir le terrain sur une surface de près de 155 m² - ne pouvait être considéré comme terrain naturel en dépit des nombreuses années écoulées (AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 5c). En l'occurrence, il n'est pas contesté que, pour ce qui est de l'angle Nord-Est (point 3), le terrain en place correspond à un terrain aménagé pour les besoins d'une construction. Peu importe à cet égard qu'il s'agisse de la construction réalisée par les propriétaires actuels ou d'une construction plus ancienne. Conformément à la jurisprudence précitée, le fait d'avoir effectué une interpolation pour déterminer quel était le terrain naturel avant les aménagements effectués pour les besoins de la construction ne prêche dès lors pas flanc à la critique. Pour le reste, le tribunal n'a pas de raison de mettre en cause la cote d'altitude retenue, quand bien même elle est très proche de celle du chemin des Daillettes, le peu de différence s'expliquant par la faible pente que devait probablement avoir le terrain naturel avant la construction. d) Il résulte de qui précède que les cotes d'altitude des quatre angles (595.8, 598.8, 595.5 et 596.5) prises en compte par l'autorité intimée sont correctes. En les additionnant, on parvient à un total de 2'386,40 dont la moyenne donne 596,6 m au titre de niveau moyen du terrain naturel. La hauteur maximale au faite ne doit par conséquent pas dépasser 611,60 m. Vérification faite, cette exigence est respectée par le projet, quand bien même les plans d'enquête indiquent une hauteur au faite de 15,08 m ; cette différence s'explique par le fait que la hauteur a été calculée par l'architecte depuis un point qui se situe 0,8 m plus haut que le terrain naturel calculé conformément à l'art. 19 al. 1 RCATC.

E. 4

Les recourants invoquent une violation des règles relatives au coefficient d'occupation du sol (COS) ou à l'indice d'occupation du sol (IOS) en soutenant que le garage et la rampe d'accès doivent être pris en compte dans la surface bâtie. Ils font valoir que le garage ne respecte pas l'exigence de l'art. 26 al. 3 RCATC selon laquelle, pour qu'un garage souterrain ne soit pas pris en compte dans le calcul de la surface bâtie, la moitié de son volume doit être situé en dessous du terrain naturel. En relation avec cette dernière disposition, ils soutiennent en outre que la garage ne s'intégrera pas harmonieusement dans le terrain dès lors que toute l'extrémité Sud et Ouest sera dégagée sur plusieurs dizaines de

mètres de longueur et plus de 3 mètres de hauteur. Selon les recourants, ceci va entraîner une modification très sensible de la topographie du terrain existant puisque le garage apparaîtra comme une proéminence visible non seulement depuis le Sud, mais également depuis l'Ouest. Ils relèvent au surplus que, outre l'impact visuel, ils seront exposés à des nuisances sonores en raison des mouvements des véhicules.

a) Aux termes de l'art. 10 RCATC, l'IOS est le rapport numérique entre la surface bâtie déterminante et la surface constructible de la parcelle. Dans toutes les zones à bâtir, il ne peut excéder 20% (1:5). En l'occurrence, dès lors que la surface de la parcelle est de 1670 m², la surface bâtie ne peut pas excéder 334,5 m² (en tenant compte du bonus prévu par l'art. 97 ch. 4 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC ; RSV 700.11] pour les bâtiments neufs ou rénovés). Pour ce qui est du calcul de la surface bâtie déterminante, l'art. 11 RCATC prévoit ce qui suit : " 1 La surface bâtie déterminante d'un bâtiment, calculée conformément à la norme en vigueur au moment de l'application de la présente disposition (actuellement norme SIA 504 421, éd. 2004 "Aménagement du territoire – Mesures de l'utilisation du sol"), est la projection sur un plan horizontal du volume bâti y compris les parties saillantes du bâtiment. Elle doit également tenir compte des dépendances telles que définies à l'article 26 du présent règlement. 2 Ne sont pas pris en considération : a. les avant-toits, les corniches et les marquises de dimension usuelle ; b. les porches d'entrée lorsque ceux-ci ne dépassent pas 10 m² de surface et 3.00 m de hauteur au-dessus du sol aménagé ; c. les pergolas formées d'éléments verticaux et horizontaux espacés, jusqu'à une hauteur de 3.00 m au-dessus du sol aménagé ; d. les balcons ouverts, les balcons-loggias et les jardins d'hiver d'une saillie ne dépassant pas 2.50 m par rapport à la façade, pour autant que ceux-ci remplissent les conditions suivantes : – balcons ouverts : non fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés ; – balcons-loggias : dont la longueur cumulée n'excède pas à chaque étage, celle de la plus grande façade du bâtiment ; – jardins d'hiver : espace vitré de 12 m² au plus, couvert et fermé, accolé à une pièce d'habitation principale, séparé de celle-ci par un mur, une cloison ou un vitrage, et non destiné au logement ou à l'exercice d'une activité professionnelle." b) Il convient d'examiner successivement si les surfaces bâties correspondant, d'une part, au garage souterrain et, d'autre part, à la rampe d'accès à ce garage doivent être prises en compte dans l'IOS.

aa) Pour ce qui est des constructions souterraines, l'art. 84 LATC prévoit ce qui suit : "Le 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; – dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. Cette réglementation n'est applicable que 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 pour le voisinage." Au plan communal, l'art. 26 al. 3 RCATC prévoit que les garages souterrains ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface bâtie ni dans celui de la distance aux limites lorsque la moitié de leur volume est situé en dessous du terrain naturel, qu'ils n'ont qu'une façade entièrement visible et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le terrain.

bb) Les recourants mettent en cause le respect de l'exigence selon laquelle la moitié du volume du garage doit être située en dessous du terrain naturel en faisant notamment valoir que le volume de la rampe d'accès doit être pris en compte. Ils produisent une notice de calcul dont il résulte un dépassement de 53,88 % du maximum autorisé par l'art. 26 al. 3 RCATC si l'on prend en compte le volume de la rampe d'accès et de 38,62 % si l'on exclut cet élément. On relèvera en premier lieu que, contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'interprétation de la municipalité selon laquelle seul le garage proprement dit, à l'exclusion

de la rampe d'accès, doit être pris en considération dans l'application de l'art. 26 al. 3 RC est admissible et ne saurait être mise en cause par le tribunal, compte tenu notamment de la liberté qui doit être laissée à l'autorité communale dans l'interprétation de ses règlements (cf. sur ce point arrêt AC.2010.0184 du 28 mars 2013 et les références; voir également consid. 6 ci-après). Ainsi que cela résulte de la fiche de calcul produite par la municipalité, pour déterminer le volume du garage situé sous le terrain naturel, l'autorité intimée s'est fondée sur le terrain naturel tel qu'il résulte du plan de situation du 12 octobre 2011 mis à l'enquête publique et du plan de situation complémentaire du 21 mai 2012. Elle a constaté sur cette base que 61,32 % du volume du garage se trouvera en dessous du terrain naturel (cf. fiche de calcul produite le 8 avril 2013). Le tribunal n'a pas de raison de mettre en cause le calcul effectué par la municipalité qui repose sur des données figurant sur les plans de situation établis par un géomètre officiel alors que celui produit par les recourants repose sur des courbes et des cotes d'altitude qui s'écartent de celles du géomètre et dont la provenance est invérifiable. L'exigence selon laquelle la moitié du volume de la construction doit être située en dessous du terrain naturel est par conséquent respectée. Il en va de même de l'exigence selon laquelle la construction doit s'intégrer harmonieusement dans le terrain. Il y a lieu de rappeler à cet égard que, sous l'angle de l'art. 84 LATC (qui est le fondement légal de l'art. 26 al. 3 RCATC), il a été jugé que la construction souterraine dont l'impact visuel est important modifie de manière sensible la configuration des lieux et ne peut bénéficier de la dérogation prévue par l'art. 84 al. 1 LATC. Ainsi, le critère déterminant est celui de l'impact visuel de la construction souterraine dans l'environnement construit, indépendamment du point de savoir si la construction se trouve en grande partie sous le niveau du terrain naturel (cf. arrêts AC.2012.0036 du 20 septembre 2012 ; AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 3c/aa, et les arrêts cités). En l'occurrence, on constate que le mur visible du garage souterrain (façade Sud) aura une hauteur d'environ 2m/2m 20 à son point le plus haut situé à l'angle Sud-Ouest et que la hauteur du mur va ensuite en diminuant en direction de l'Est. L'impact visuel de cette construction doit par conséquent être relativisé. Enfin, on ne saurait considérer que le garage impliquera des inconvénients pour le voisinage. Les spécialistes du trafic considèrent en effet qu'une place de parc génère en moyenne 2,5 à 3 mouvements de véhicules par jour (cf. arrêt AC.2009.0182 du 5 novembre 2010, consid. 4), soit en l'espèce entre 42 et 51 mouvements par jour. Dès lors que leur maison est relativement éloignée du garage et de sa rampe d'accès, on ne saurait ainsi considérer que les recourants subiront une gêne significative en raison des véhicules entrant et sortant du garage. cc) Pour ce qui est de la rampe d'accès au garage, on relève que, d'une manière générale, les différents indices (d'utilisation, d'occupation, de volume bâti - également dit densité -, d'espaces libres et d'espaces verts) définissent dans quelle proportion un terrain peut être bâti ou doit rester libre de construction. Ces indices ont notamment pour but de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n os 865 et 867). Le COS et le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ont pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle. Ils ont en outre des fonctions importantes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, puisque la limitation de la densité des constructions influe inévitablement sur la trame et la forme urbaine d'un quartier donné; ces coefficients permettent aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois,

1988, p. 151-152; arrêts AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd ; AC.2004.0100 du 27 décembre 2004). Le COS, qui impose un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, tend à assurer une proportion raisonnable entre les parties construites d'une parcelle et les espaces libres de construction (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 878). La jurisprudence a précisé que le COS a également pour fonction de permettre l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et l'aménagement d'espaces communs tels que les places de jeux; il garantit à cette fin des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (arrêts AC.2010.0106 précité consid. 3d/dd ; AC.2005.0069 du 31 octobre 2005; AC.2004.0199 du 19 juillet 2005; voir aussi ATF non publié rendu le 10 décembre 1986 en la cause F contre M). Ainsi les réglementations concernant les COS et CUS sont complémentaires en poursuivant des objectifs distincts. Le COS est en quelque sorte une norme de qualité du milieu bâti en déterminant indirectement la proportion de surface de verdure qui doit être maintenue sur une parcelle construite et le CUS fixe la densité, soit la surface de plancher admissible en fonction de la surface de la parcelle (arrêts AC.2010.0106 précité consid. 3d/dd AC.2004.0213 du 22 juin 2006). De jurisprudence constante, il est admis qu'il serait abusif, en l'absence de dispositions communales contraires, de prendre en considération dans le calcul de la surface bâtie les aménagements extérieurs ne nécessitant pas d'intervention particulière sur le niveau du sol et ne constituant pas à proprement parler des constructions en volume. Tel est le cas des places de parc, d'une voie d'accès ou d'une terrasse non couverte (arrêt AC. 2005.0276 du 23 novembre 2006 consid. 8c). En l'occurrence, la couverture de la rampe d'accès (qui a apparemment été exigée par la municipalité) fait que l'on se trouve en présence d'une construction présentant un volume avec une hauteur variant entre 2 m 50 et 3 m et non plus d'une simple voie d'accès. Cette construction doit dès lors être prise en compte dans la surface bâtie déterminante pour calculer l'IOS. Elle doit également être prise en compte si on la considère comme une construction souterraine dès lors que, de par son impact visuel, elle ne respecte pas l'exigence relative à l'intégration harmonieuse dans le terrain. c) Vu ce qui précède, la surface de la rampe d'accès doit être prise en compte dans l'IOS, soit une surface supplémentaire d'environ 50 m². C'est par conséquent à juste titre que les recourants ont invoqué un dépassement de l'IOS fixé à l'art. 10 RCATC, la surface bâtie totale excédant 354, 5 m². Le recours doit dès lors être admis pour ce motif.

E. 5

Les recourants soutiennent que le nombre de places de stationnement n'est pas conforme aux exigences de l'art. 27 RCATC. Selon eux, les surfaces brutes de plancher habitables doivent inclure les six jardins d'hiver qui se superposent sur les façades ainsi que les surfaces couvertes des balcons et balcons-baignoires au sud de l'étage des combles et dépassent par conséquent l'600 m². En application des normes VSS auxquelles renvoient l'art. 27 RCATC, ceci impliquerait la réalisation de 18 ou 19 places de stationnement. Se référant à l'art. 11 al. 2 let. d RCATC, la municipalité relève pour sa part que les jardins d'hiver n'ont pas à être pris dans la surface bâtie. a) L'art. 27 al. 2 RCATC prévoit que le nombre de places de stationnement exigible est fixé par la municipalité en fonction des normes de l'Union suisse des professionnels de la route en vigueur au moment de la demande de permis de construire. Selon l'art. 9.1 de la norme VSS SN 640.281, l'offre en cases de stationnement à mettre à disposition pour l'affectation au logement correspondra aux valeurs indicatives suivantes pour le cas normal : une case de stationnement par 100 m² de SBP ou une case de stationnement par appartement, plus 10% pour les visiteurs. b) En

l'occurrence, 16 places de parc sont prévues pour 11 logements. L'exigence posée par la norme VSS 640.281 selon laquelle on doit avoir au minimum une case de stationnement par appartement, plus 10% pour les visiteurs est par conséquent respectée.

E. 6

Les recourants soutiennent que, compte tenu d'une surface brute de plancher habitable de 1'600 m² à prendre en considération, la surface de l'aire de jeux de 122 m² prévue à l'extrémité Est de la parcelle ne respecte pas les exigences de l'art. 48 RCATC. La municipalité soutient pour sa part que la surface prévue est naturellement prolongée par les espaces de verdure en direction amont et aval et que c'est par conséquent une surface de 150 m² qui doit être prise en compte. Lors de l'audience, les représentants de l'autorité intimée ont précisé que le critère est celui du caractère privatif ou non des surfaces vertes extérieures. Dès le moment où les espaces ne sont pas privatifs et sont par conséquent à disposition des enfants, l'autorité intimée considère qu'ils peuvent être pris en compte pour vérifier le respect de l'art. 48 RCATC. a) Aux termes de l'art. 48 al. 1 RCATC, des aires de jeu pour enfants doivent être aménagées simultanément avec toute nouvelle construction de bâtiments voués en tout ou partie à l'habitation collective, à raison de 7 m² par 80 m² de surface brute de plancher habitable. b) Il convient d'examiner si l'interprétation de l'autorité intimée selon laquelle les espaces de verdure prolongeant l'aire de jeux de 122 m² prévue sur les plans peuvent également être pris en considération comme « aire de jeu » au sens de l'art. 48 al. 1 RCATC est admissible. aa) Selon la jurisprudence, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique). Si plusieurs interprétations sont admissibles, il convient de choisir celle qui est conforme à la Constitution (ATF 135 II 243 consid. 2 p. 248; 135 V 172 consid. 6.4.1 p. 179; 135 I 233 consid. 3.2 p. 246; 130 II 65 consid. 4.2 p. 71; 129 II 114 consid. 3.1 p. 118; 129 III 55 consid. 3.1.1 p. 56/57 et les arrêts cités; AF.2008.0005 du 28 avril 2009 consid. 1b/bb p. 10 s.). Les principes développés par la jurisprudence cantonale pour trancher les difficultés d'interprétation suscitées par certains règlements communaux ne doivent pas avoir pour effet de supplanter le règlement édicté par d'autres législateurs communaux, ni de restreindre la latitude de jugement de l'autorité communale: pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal, il convient de s'en référer d'abord au système réglementaire élaboré par le législateur communal, étant précisé que l'autorité communale dispose à cet égard d'une certaine liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (cf. arrêt AC.2012.0083 du 27 novembre 2012 et les références citées). L'autorité cantonale de recours n'est cependant pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (cf. ATF 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). bb) En l'espèce, compte tenu notamment du but poursuivi par la disposition du règlement communal sur les aires de jeu, le fait de prendre en compte une surface verte dès le moment où elle n'est pas privative et est mise à disposition des enfants pour jouer est admissible. Partant, c'est effectivement une surface d'aire de jeu d'environ 105 à 120 m² qui peut être

prise en compte. Les exigences de l'art. 48 al. 1 RCATC s'agissant de la surface minimale de l'aire de jeu sont par conséquent respectées même si l'on prend en compte une SBPU de 1'600 m² comme le préconisent les recourants.

E. 7

Les recourants soutiennent que le garage et sa rampe d'accès doivent respecter les distances aux limites fixées par l'art. 16 RCATC, ce qui ne serait pas le cas de la rampe et de l'extrémité Ouest du garage qui ne respecteraient pas la distance minimale de 5 m par rapport à la parcelle voisine n° 2088 à l'Ouest. Ils soutiennent également que la façade Nord du bâtiment principal ne respecte pas la distance minimale par rapport à la limite septentrionale des parcelles n° 2088 et 2098. a) aa) Selon la jurisprudence, les rampes et voies d'accès aux garages, construites sur fonds privés, sont assimilées aux dépendances selon l'art. 39 al. 3 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1) et peuvent ainsi être construites dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété (cf. arrêts AC.2012.0083 précité consid. 3b/aa; AC.2007.0278 du 15 novembre 2007 consid. 5c et références). En tant qu'ouvrages assimilés à des dépendances, les rampes et voies d'accès doivent cependant respecter la règle de l'art. 39 al. 4 RLATC, selon laquelle ces installations ne peuvent être autorisées dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. Cette notion a été interprétée en ce sens que l'aménagement ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs (voir arrêt AC.2002.0242 du 22 mai 2003 consid. 5c). Selon la jurisprudence fédérale, pour appliquer les notions "d'inconvénients appréciables" ou "d'inconvénients supportables sans sacrifices excessifs", l'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence en comparant d'une part, l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RATC, et d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage assimilé aux dépendances et qui répond aux exigences légales et réglementaires. La notion de "gêne supportable" doit donc s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter (ATF du 10 novembre 1999 rendu en la cause 1B.411/1199 consid. 3c/bb, publié in RDAF 2000 I p. 257, 259). En tous les cas, les inconvénients doivent respecter le droit fédéral de la protection de l'environnement en ce qui concerne notamment la protection contre les nuisances, en particulier les valeurs limites fixées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (voir arrêts AC.2007.0278 du 14 octobre 2008 consid. 5s/bb; AC.1996.0087 du 7 avril 1997 consid. 5). bb) En l'occurrence, on a vu au consid. 4 ci-dessus que, compte tenu du nombre de mouvements et de l'éloignement de la maison des recourants, ces derniers ne subiront pas une gêne significative en raison des véhicules entrant et sortant du garage. Partant, la rampe d'accès prévue respecte l'art. 39 al. 4 RLATC et peut être implantée dans les distances réglementaires. b) Pour ce qui est de l'extrémité Ouest du garage souterrain, on a vu que celui-ci respecte les exigences fixées aux art. 26 RCATC et 84 LATC. Partant, il peut s'implanter dans les distances réglementaires en application de l'art. 26 al. 3 RCATC. c) Pour ce qui est de la distance entre la façade Nord de la construction et le domaine public (chemin des Daillettes), on relève que l'art. 16 RCATC n'est pas applicable. Cette disposition (contrairement par exemple à ce qui était le cas dans l'arrêt AC.2002.0137 mentionné par les recourants) ne concerne en effet que la distance entre un bâtiment et la limite de propriété ou la distance entre bâtiments sis sur une même parcelle et non pas la

distance par rapport au domaine public. On relèvera que la situation pourrait être différente si le règlement communal incluait une disposition relative à la distance minimale entre la façade d'un bâtiment et le domaine public (cf. pour des réglementations communales de ce type, arrêts AC.2002.0137 du 17 décembre 2002 relatif à la Commune d'Aubonne, AC.2009.0094 du 19 mai 2010 relatif à la Commune de Gilly, AC. 2010.0243 du 16 mars 2011 relatif à la Commune de Faoug). Il a en effet été jugé qu'une commune peut fixer, dans la réglementation applicable aux plans d'affectation, sur la base de l'art. 47 al. 2 ch. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), des règles sur les distances à respecter par rapport au domaine public plus restrictives ou plus sévères que celles prévues par l'art. 36 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou ; RSV 725.01) (cf. arrêts AC.2009.0094 précité consid. 4a; AC. 2010.0243 précité consid. 2c). En l'occurrence, en l'absence de disposition sur les distances à respecter par rapport au domaine public dans le règlement communal, la question du respect d'une réglementation cas échéant plus restrictive que celle de l'art. 36 LRou ne se pose pas. En l'absence de plans fixant la limite des constructions, c'est par conséquent à juste titre que la municipalité a considéré que s'appliquait la distance prévue par l'art. 36 LRou, soit une distance de 7 m par rapport à l'axe de la chaussée.

E. 8

Il résulte des considérants que, compte tenu de la violation de l'art. 10 RCATC relatif au COS, les recours doivent être admis et le permis de construire annulé. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge des constructeurs. Ces derniers verseront en outre des dépens aux recourants PPE La ferme des Daillettes et consorts, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel. Les propriétaires Caroline Moser et Hans-Rudolf Moser, qui s'en sont remis à justice, n'ont pas droit à des dépens.

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