

# **VD\_OMNI AC.2013.0224 vom 26. August 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-08-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0224](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0224)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0224 du 26 août 2014

IT: VD\_OMNI AC.2013.0224 del 26 agosto 2014

## **Regeste**

BLANC, CHRISTEN/Municipalité de Vully-les-Lacs, TOUTAIN, PEYROU | Recours de voisins contre une décision délivrant le permis de construire une maison individuelle et levant leurs oppositions dans ce cadre. L'existence d'une pratique dérogatoire communale s'agissant du nombre d'étages autorisés (en lien avec la notion de combles), des ouvertures admises au niveau de combles ou encore de l'orientation du faîte des constructions est établie; compte tenu des circonstances (nouvelle commune née de la fusion de sept anciennes communes et qui ne s'est pas encore dotée d'un PGA couvrant l'ensemble de son territoire), on ne saurait faire grief à l'autorité communale de ne pas encore avoir rétabli une situation conforme au droit en procédant à la révision des dispositions réglementaires concernées. Cela étant, il s'impose de constater que les pièces au dossier ne permettent pas de déterminer le terrain naturel, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier avec une certitude suffisante la réglementarité de l'ouvrage projeté (en particulier s'agissant des hauteurs des façades et du faîte). Admission du recours et annulation de la décision attaquée, charge aux constructeurs, le cas échéant, de déposer un nouveau projet faisant état du niveau du terrain naturel et respectant les hauteurs maximales autorisées.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36), le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. en particulier art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### **E. 2**

Les recourants font valoir, en particulier, que la réglementation communale n'est pas respectée s'agissant notamment de l'étage supérieur de la construction projetée - lequel doit à leur sens être considéré comme un étage à part entière, et non comme des combles habitables -, des ouvertures prévues à l'étage supérieur et de l'orientation au faîte de l'ouvrage. S'agissant en premier lieu de la qualification de l'étage supérieur, il résulte de l'art. 18 RPGA (auquel renvoie l'art. 11.3 RPGA s'agissant de la zone résidentielle de faible densité) que le nombre maximal de niveau dans la zone concernée est limité à 1, avec combles habitables. Il convient de relever d'emblée que l'argument avancé par l'autorité intimée dans sa réponse au recours du 12 juillet 2013, selon lequel la notion de combles habitables au sens de cette disposition serait définie par l'art. 31.1 RPGA, ne résiste pas à l'examen. Comme le relèvent à juste titre les recourants, cette dernière disposition - dont il résulte que l'habitation est autorisée dans les combles si la hauteur intérieure des locaux est de 2.40 m au moins pour la moitié de la surface - ne porte que sur le caractère habitable des

combles, et ne fait au demeurant que reprendre le principe prévu dans ce cadre par l'art. 27 al. 2 du règlement d'application de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions, du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1). Aucune disposition du RPGA ne définissant pour le reste la notion de combles au sens de la réglementation communale, il y a lieu de se référer aux principes arrêtés par la jurisprudence sur ce point; il en résulte en substance que pour que l'espace sous la toiture soit qualifié de combles, la hauteur du mur d'embouchature, sur lequel la structure de la toiture prend appui, doit être inférieure à 1 m - une telle limitation tendant à éviter que la construction de véritables murs sous la sablière ne transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit être et rester un étage de combles (cf. arrêt AC.2014.0007 du 17 avril 2014 consid. 2b et les références; cf. ég. TF, arrêt 1C\_401/2009 du 11 février 2010 consid. 2.3, dont il résulte en particulier que les prescriptions relatives au nombre d'étages ont également pour objectif de fixer partiellement le gabarit d'un bâtiment ou d'influer sur son aspect extérieur). Or, il n'est pas contesté que la hauteur des murs d'embouchature est supérieure à 2 m dans le cas d'espèce, de sorte que le niveau supérieur ne saurait être qualifié de combles au sens de l'art. 18 RPGA. Pour le reste, il n'est pas contesté que les ouvertures prévues à l'étage supérieur ne sont pas conformes à la réglementation sur ce point (cf. art. 38.2 et 39 RPGA), respectivement que le faîte de l'ouvrage projeté n'est pas orienté direction sud-ouest - nord-est (cf. art. 20.1 RPGA) - mais bien plutôt est-ouest. Cela étant et comme elle l'a expressément confirmé à l'occasion de l'audience du 19 novembre 2013 (cf. let. D supra), l'autorité intimée se réfère à une pratique dérogatoire sur ces trois points (nombre de niveaux en lien avec la notion de combles, ouvertures à l'étage supérieur et orientation du faîte de l'ouvrage); dans le même sens, les constructeurs se prévalent, en lien avec cette pratique dérogatoire, du principe de l'égalité de traitement. a) Il y a inégalité de traitement au sens de l'art. 8 al. 1 Cst. notamment lorsque, sans motifs sérieux, deux décisions soumettent deux situations de fait semblables à des règles juridiques différentes; les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 135 II 78 consid. 2.4; TF, arrêt 1C\_169/2012 du 19 mars 2013 consid. 7.1; arrêt AC.2012.0179 du 22 août 2013 consid. 3a). Le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été fausement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas (ATF 126 V 390 consid. 6a et les références). Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut ainsi prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi (ATF 127 I 1 consid. 3a; ATF 122 II 446 consid. 4a et les références; cf. ég. Moor/Flückiger/Martenet, Droit administratif, Vol. 1, 3<sup>ème</sup> éd., Berne 2012, ch. 4.1.1.4b p. 629, où est notamment relevée dans ce cadre la difficulté pour le juge de pronostiquer le comportement futur de l'administration); il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés (ATF 132 II 485 consid. 8.6; ATF 126 V 390 consid. 6a et les références), et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 139 II 49 consid. 7.1 et les références). C'est seulement lorsque toutes ces conditions sont remplies que le citoyen est en droit de prétendre, à titre exceptionnel, au bénéfice de l'égalité dans l'illégalité (TF, arrêt 1C\_423/2011 du 2 avril 2012 consid. 5.1).

Cela étant, la reconnaissance d'un droit à un traitement illégal peut en compromettre d'autres, tout aussi légitimes - sinon plus, lorsqu'ils sont protégés par la norme en cause; le juge doit alors procéder à une pesée de l'ensemble des intérêts en présence (cf. ATF 108 Ia 212; Moor/Flückiger/Martenet, op. cit. , ch. 4.1.1.4b p. 631). Dans ce cadre, la jurisprudence prévoit qu'une importance plus grande doit en principe être accordée au principe de la légalité notamment en matière d'aménagement du territoire, en particulier lorsque des intérêts dignes de protection des voisins sont en cause. Il convient également de prendre en considération la situation spécifique dans laquelle se trouve l'autorité communale lorsqu'elle renonce à faire application des normes en vigueur. Ainsi, lorsqu'une municipalité constate qu'une règle n'est plus adaptée aux besoins actuels et qu'elle peut aisément engager une procédure de révision de cette règle, elle ne saurait a priori décider d'adopter une pratique contraire au droit en vigueur; il lui incombe bien plutôt en premier lieu de prendre l'initiative d'une révision, et ce n'est qu'en cas d'échec de cette procédure (à la suite du refus de l'organe délibérant de la commune ou de la non approbation par l'autorité cantonale) que la possibilité d'une pratique contraire au droit peut être envisagée pour des motifs d'égalité (TF, arrêt 1C\_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.1 et les références; arrêt AC.2006.0304 du 30 octobre 2007 consid. 1c et les références). b) En l'espèce, il a pu être constaté à l'occasion de l'inspection locale du 19 novembre 2013 que de nombreuses constructions situées dans la zone résidentielle de faible densité - dont il n'est pas contesté qu'elles ont été érigées après l'entrée en vigueur, le 3 mars 2003, du RPGA - comprenaient un étage supérieur qui ne correspondait manifestement pas à des "combles" au sens défini par la jurisprudence et rappelé ci-dessus, mais bien plutôt à un second niveau (parfois surplombé de surcombles), et dont les ouvertures n'étaient pas davantage conformes aux exigences prévues par les art. 38.2 et 39 RPGA; en atteste au demeurant un lot de "photos de maisons avec les mêmes zones" au dossier. Il a également pu être constaté que l'orientation du faîte (respectivement du faîte principal) de différentes constructions situées dans le périmètre de prescription de mesures paysagères ne respectait pas l'orientation sud-ouest - nord-est prévue par l'art. 20.1 RPGA; ainsi notamment des constructions érigées sur les deux parcelles directement voisines de la parcelle sur laquelle est prévu l'ouvrage litigieux, dont le faîte (principal) à une orientation similaire à celui prévu sur ce dernier - étant précisé que l'une des parcelles concernées (n° 2478) appartient à la recourante Brigitte Christen, de sorte qu'il est pour le moins discutable que celle-ci puisse exiger aujourd'hui le respect de cette disposition de la part de ses voisins (cf. arrêt AC.2007.0180 du 25 août 2008 consid. 5b). Au vrai, le nombre d'ouvrages construits en violation des normes réglementaires sur ces différents points est tel que le tribunal en vient à douter que les normes en cause aient jamais été appliquées; les recourants ne soutiennent au demeurant pas qu'ils auraient été privés de la possibilité de bénéficier de la pratique dérogatoire en cause (cf. TF, arrêt 1C\_482/2010 précité, consid. 5.2) - la maison de la recourante Brigitte Christen, construite en 2005, ayant bien plutôt été érigée en violation de l'orientation prévue par l'art. 20.1 RPGA, comme déjà relevé. Dans ces conditions, il s'impose de constater que la pratique illégale (respectivement dérogatoire) à laquelle se réfèrent l'autorité intimée et les constructeurs doit être considérée comme établie. c) Cela étant, l'autorité intimée a en substance indiqué que la nouvelle commune de Vully-les-Lacs ne s'était pas encore dotée d'un Plan général d'affectation couvrant l'ensemble de son territoire et que, dans l'intervalle, elle avait l'intention de s'en tenir à l'application du RPGA tel qu'interprété par les autorités de l'ancienne commune de Chabrey - soit en particulier de ne pas s'écarter de la pratique illégale en cause. Il apparaît ainsi clairement que l'autorité

intimée n'entend pas revenir à une pratique conforme au RPGA avant l'adoption de la planification à venir. C'est le lieu de relever que le cas d'espèce a ceci de particulier qu'il ne s'agit pas en l'occurrence de procéder à une "simple" révision de règles réputées inadaptées d'un plan d'affectation, mais bien plutôt d'harmoniser et d'uniformiser l'aménagement du territoire sur l'ensemble des sept anciennes communes dont est issue la nouvelle commune de Vully-les-Lacs; il s'impose de constater qu'une telle planification va demander un certain temps, respectivement que l'on ne saurait faire grief à l'autorité intimée, compte tenu des circonstances, de faire application dans l'intervalle de la pratique illégale des autorités de l'ancienne commune de Chabrey sans entreprendre une révision ne portant que sur les règles concernées - tout au plus le tribunal peut-il l'enjoindre à entreprendre la planification en cause dans les meilleurs délais, afin de mettre un terme à cette pratique illégale aussi rapidement que possible. Pour le reste, on se contentera de relever que si l'autorité intimée n'a pas expressément précisé qu'elle avait l'intention de légaliser la pratique illégale concernée dans le cadre de la nouvelle planification à venir, on peut sérieusement douter que le maintien de la limitation actuelle du nombre de niveaux habitables (telle que prévue par l'art. 18 RPGA) et des ouvertures admissibles dans les combles (art. 38.2 et 39 RPGA), respectivement de l'orientation imposée du faîte des constructions dans le périmètre de prescription de mesures paysagères (art. 20.1 RPGA), puisse encore se justifier par un intérêt public - en lien par hypothèse avec des considérations d'ordre esthétique -, compte tenu du nombre d'ouvrages érigés en violation de ces dispositions dans la zone concernée. S'agissant spécifiquement du projet litigieux, il a ainsi déjà été relevé, en particulier, que les faîtes (principaux) des deux constructions situées sur les parcelles directement voisines avaient une orientation est-ouest; on ne voit pas dans ces conditions quel intérêt public pourrait justifier que l'orientation sud-ouest - nord-est prévue par l'art. 20.1 RPGA soit néanmoins imposée à ce projet. d) En définitive, il convient ainsi de retenir que l'existence d'une véritable pratique illégale (ou dérogatoire) est établie et que l'autorité intimée n'a pas l'intention de revenir à une pratique conforme au droit, respectivement que, compte tenu des circonstances, on ne saurait lui faire grief de ne pas encore avoir rétabli une situation conforme au droit en procédant à la révision des dispositions concernées - révision qui est appelée à s'inscrire dans le cadre de l'adoption d'un Plan général d'affectation couvrant l'ensemble de la nouvelle commune de Vully-les-Lacs. Il reste toutefois à examiner si l'application au cas d'espèce d'une telle pratique illégale ne heurte pas un intérêt privé prépondérant - étant précisé d'emblée qu'il n'apparaît pas qu'un intérêt public prépondérant s'y opposerait, les dispositions concernées réglant un domaine relevant du pouvoir d'appréciation du législateur communal dont le non-respect n'entraîne en principe pas d'inconvénients majeurs (cf. TF, arrêt 1C\_482/2010 précité, consid. 5.2). A cet égard, il s'impose de constater que les recourants peuvent se prévaloir d'un intérêt privé au respect de la réglementation communale, dès lors que l'orientation du faîte de la construction et la géométrie de l'étage supérieur ont une incidence directe sur le volume de l'ouvrage tel qu'il sera perçu depuis leur parcelle - en particulier s'agissant des recourants Rita et Pierre Blanc, dont la parcelle est située en contrebas et qui invoquent notamment leur intérêt au respect de la réglementation en lien avec l'ensoleillement de la partie située à l'ouest de leur parcelle. Il convient ainsi, comme rappelé ci-dessus (consid. 2a), de procéder à une pesée des intérêts en présence, soit d'apprécier si et dans quelle mesure l'intérêt des constructeurs au respect du principe de l'égalité de traitement l'emporte sur l'intérêt des recourants au respect du principe de la légalité. Il apparaît toutefois que le tribunal ne peut procéder à une telle pesée des intérêts

sans avoir examiné auparavant la question de la hauteur de la construction envisagée - dont le caractère réglementaire est également contesté par les recourants -, laquelle est à l'évidence susceptible d'avoir une incidence dans ce cadre.

### **E. 3**

S'agissant des hauteurs respectives des façades et du faite de l'ouvrage, les recourants font valoir que le niveau du terrain naturel figuré sur les plans soumis à l'enquête publique ne correspond pas au niveau du terrain naturel réel, compte tenu d'un remblai réalisé en 2005/2006 par l'ancien propriétaire de la parcelle; ils soutiennent par ailleurs que les hauteurs des façades nord et nord-est de l'ouvrage ne sont pas réglementaires, et ce même en regard du terrain naturel tel que représenté sur ces plans. a) Selon l'art. 108 al. 2 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), le règlement cantonal et les règlements communaux déterminent, pour les divers modes de construction et catégories de travaux, les plans et pièces à produire avec la demande, ainsi que le nombre d'exemplaires requis; la demande n'est tenue pour régulièrement déposée que lorsque ces exigences sont remplies. Les "pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire" sont prévues par l'art. 69 RLATC, dont il résulte notamment que, dans les cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations, de transformations d'immeubles ou de changement de leur destination, la demande doit être accompagnée des coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (al. 1 ch. 3). Aux termes de l'art. 57 RPGA, le dossier d'enquête comprend, outre les pièces énumérées par la LATC et le RATC [recte : RLATC], notamment (al. 1) le profil du terrain naturel, dans l'axe du bâtiment ainsi que sur toutes les façades (let. a) et les cotes d'altitude du terrain naturel ou en déblai, servant de référence pour le calcul de la hauteur des façades conformément à l'article 31 RPGA (let. b). La Municipalité peut, lorsque la nature du projet le justifie, dispenser le constructeur de la présentation de certaines des pièces énumérées ci-dessus (al. 3). b) Selon l'art. 18 RPGA, dans la zone résidentielle de faible densité, la hauteur maximale des façades est limitée à 6.5 m et la hauteur maximale au faite à 9 mètres. A teneur de l'art. 32.1 RPGA, la hauteur des façades et la hauteur au faite est mesurée en tout point du terrain situé au droit des façades à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai (sauf si le déblai est dû à une rampe d'accès à des garages en sous-sol ou enterrés). Dans le cas de toits en pente, la hauteur des façades est mesurée à l'arête supérieure de l'avant-toit mesurée au plus à 1 m de l'avant-toit (cf. art. 32.2 RPGA). c) On reproduit ci-dessous, à toutes fins utiles, les plans des façades nord et nord-est tels que soumis à l'enquête publiques dans le cas d'espèce: Façade nord : Façade nord-est : d) En l'occurrence, il convient de relever d'emblée que l'argument des recourants selon lequel le déblai lié à l'accès au garage devrait être pris en compte dans le calcul de la hauteur de la façade nord-est - au motif qu'il ne s'agit pas à proprement parler d'une "rampe d'accès" au sens de l'art. 32.1 RPGA - ne résiste pas à l'examen. A l'évidence, le fait que l'accès au garage ne se fasse pas par une "rampe" (soit un "plan incliné entre deux plans horizontaux", selon la définition qu'en donne le dictionnaire "Le Petit Robert" [éd. 2013]) dans le cas d'espèce est directement lié à la pente du terrain. On ne voit pas dans ce cadre que l'on puisse exiger des constructeurs qu'ils modifient le tracé de l'accès au garage, voire qu'ils procèdent à un remblai, dans le seul but que cet accès se fasse par un plan incliné qui puisse formellement être qualifié de rampe, alors même qu'une telle modification du projet n'aurait en tant que telle aucune incidence sur les hauteurs respectives de l'ouvrage; bien plutôt, il s'impose de constater que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant qu'il n'y avait pas lieu de prendre

en compte le déblai lié à l'accès au garage dans le calcul de la hauteur de la façade nord-est, par une interprétation extensive de la notion de rampe d'accès au sens de l'art. 32.1 RPGA - étant précisé qu'il appartient en premier lieu à la municipalité d'interpréter son règlement et qu'elle bénéficie dans ce cadre d'une certaine latitude de jugement (cf. arrêt AC.2011.0261 du 24 janvier 2013 consid. 5b et la référence). Au vu des plans reproduits ci-dessus (consid. 3c), on peut en revanche s'étonner, en façade nord, que la hauteur maximale au faîte indiquée ("H [...] = 9.00") ait été calculée "à l'aplomb du faîte", alors qu'il apparaît bien plutôt, à teneur de l'art. 32.1 RPGA, que la hauteur au faîte doit également être calculée "en tout point du terrain situé au droit des façades" à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai - et non, par hypothèse, à l'aplomb du faîte. Selon une mesure réalisée directement sur le plan en cause, il apparaît dans ce cadre que le niveau du terrain naturel en façade nord ("TN -0.90") se situe à environ 70-80 cm au-dessous du niveau pris en compte pour calculer la hauteur maximale du faîte ("H [...] = 9.00"). Par ailleurs, il s'impose de constater que le déblai lié à l'escalier en façade nord n'a pas été pris en compte dans le calcul de la hauteur de la façade en cause - respectivement de la hauteur du faîte en façade nord, compte tenu de la remarque qui précède -, alors même qu'un tel escalier ne saurait à l'évidence être assimilé à une rampe d'accès à un garage et que l'art. 32.1 RPGA ne prévoit aucune autre exception à la prise en compte du terrain aménagé en déblai. Il apparaît manifestement dans ce cadre qu'en regard du terrain aménagé indiqué sur le plan en cause en lien avec la partie inférieure de cet escalier ("TA -2.42"), la hauteur de la façade nord est supérieure (d'environ 1.50 m) à la hauteur maximale autorisée de 6.50 m (la hauteur "h = 6.50" figurée sur ce plan ayant été calculée depuis le niveau du terrain naturel "TN - 0.90"); dans le même sens, la hauteur du faîte calculée "en tout point du terrain situé au droit" de la façade nord dépasse largement, en tenant compte du déblai lié à l'escalier, la hauteur maximale de 9 m autorisée. Il convient toutefois de relever à ce stade que le caractère non réglementaire du projet litigieux sous cet angle est exclusivement lié à l'aménagement extérieur que constitue l'escalier prévu en façade nord - dont la présence n'est au demeurant pas directement critiquée par les recourants; dans cette mesure, on peut douter que ce point suffise à lui seul à justifier une remise en cause du permis de construire litigieux. e) Quoi qu'il en soit, les recourants soutiennent également que le niveau du terrain naturel pris en compte par les constructeurs ne correspond pas au niveau du terrain naturel réel, compte tenu d'un remblai réalisé en 2005/2006 par l'ancien propriétaire de la parcelle. aa) Il convient de relever d'emblée que l'existence d'un tel remblai doit être tenue pour établie. Elle a ainsi été expressément confirmée, à l'occasion de l'audience du 19 novembre 2013, notamment par l'ancien propriétaire de la parcelle n° 2766, lequel a indiqué avoir réalisé un petit "monticule" de terre au milieu de la parcelle afin de créer une petite "plate-forme" permettant aux éventuels acquéreurs d'apprécier la vue; avant même ce témoignage, l'autorité intimée avait au demeurant expressément admis que des "mouvements de terrain" avaient été effectués sur la parcelle (cf. let. D supra). C'est le lieu de préciser que les conditions auxquelles un terrain aménagé peut être considéré comme sol naturel ne sont manifestement par réunies en l'occurrence - l'autorité intimée ne le soutient du reste pas -, ce qui supposerait notamment 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; cf. AC.2012.0229 du 20 février 2014 consid. 2b et les références). Dans ces conditions, il s'impose de constater que le terrain actuel doit être considéré comme terrain aménagé, le terrain naturel à prendre en compte en application de l'art. 32.1 RPGA correspondant au terrain tel qu'il se présentait avant le remblai auquel il a été procédé en 2005/2006. Cela

étant, se pose la question de l'ampleur de ce remblai. bb) A cet égard, les recourants soutiennent en substance que l'emprise du remblai porterait sur toute la partie supérieure de la parcelle et que l'apport de terre serait par endroit supérieur à 1.50 m; ils se réfèrent en particulier à des croquis de coupes réalisés sur la base du plan de situation du 14 mars 2011 par le recourant Pierre Blanc, dont il résulte en substance que le remblai porterait notamment sur la partie de la parcelle sur laquelle est prévue la construction litigieuse et atteindrait, en regard d'une pente régulière (tant dans l'axe nord-sud que dans l'axe nord-est - sud-ouest) sur la partie de la parcelle concernée, jusqu'à 1.65 m de hauteur. Si ces croquis, indépendamment même de leur degré de précision, sont de nature à rendre pour le moins vraisemblables tant l'étendue du "monticule" réalisé par l'ancien propriétaire de la parcelle que le fait qu'il a été procédé à cette occasion à un apport de terre relativement conséquent, il s'impose de constater qu'aucun élément au dossier ne permet de tenir pour établi que le terrain aurait effectivement présenté, avant remblai, une pente régulière. On ne saurait à l'évidence se fonder à cet égard sur les seules déclarations des recourants, respectivement de la propriétaire de la parcelle n° 2735 - laquelle, si elle a indiqué à l'occasion de l'audience du 19 novembre 2013 que la pente du terrain naturel était "régulière depuis le bas de la parcelle", n'en a pas moins également évoqué un remblai de l'ordre de 50 cm (cf. let. D supra ), soit un apport de terre nettement moins important que celui représenté sur les croquis en cause. Les différentes photographies produites en cours de procédure par les recourants et représentant la parcelle avant remblai ne permettent pas davantage d'établir la pente du terrain naturel - tout au plus apparaît-il dans ce cadre que la pente en cause semble effectivement plus régulière que la pente actuelle. On relèvera enfin qu'au vu de la configuration des parcelles voisines, on peut sérieusement douter que la pente ait été parfaitement régulière avant le remblai réalisé en 2005/2006, respectivement que ce remblai ait été de l'ampleur invoquée par les recourants. Dans ces conditions, les allégations des recourants en lien avec l'ampleur du remblai auquel il a été procédé en 2005/2006 ne sauraient être tenues pour établies, faute d'éléments suffisamment probants sur ce point (pour un cas dans lequel l'ampleur du remblai a pu être établie, "en équité", sur la base de photographies et autres plans, cf. arrêt AC.2008.0091 du 30 avril 2009 consid. 3). cc) Cela étant, il s'impose de constater que les plans de l'ouvrage litigieux tels que soumis à l'enquête publique font état, à titre de terrain naturel, du terrain actuel de la parcelle (après remblai) et ne comportent aucune indication du terrain naturel réel. Le tribunal n'est dès lors pas en mesure d'apprécier avec une certitude suffisante la régularité de l'ouvrage projeté, singulièrement des hauteurs des façades et du faîte de ce dernier. Il ne saurait à l'évidence se contenter dans ce cadre de retenir que l'ampleur du remblai auquel il a été procédé ne serait "pas évidente à déterminer", respectivement que ce remblai pourrait "n'avoir aucune incidence sur le permis de construire octroyé, dans la mesure où la hauteur maximale au faîte telle qu'autorisée par le RPGA n'est pas atteinte par l'ouvrage envisagé" - comme l'a indiqué l'autorité intimée à l'occasion de l'audience du 19 novembre 2013 (cf. let. D supra ); bien plutôt, il appartient en premier lieu à celui qui entend ériger une construction de démontrer les éléments dont dépend le respect des conditions légales, notamment le niveau du terrain naturel et la hauteur de la construction envisagée (art. 69 al. 1 ch. 3 RLATC et 57 al. 1 let a et b RPGA; cf. arrêt AC.2011.0168 précité, consid. 3b). C'est le lieu de relever qu'il apparaît d'autant plus important de déterminer avec une relative précision le niveau du terrain naturel à prendre en considération dans le cas d'espèce que l'on ne saurait procéder à la pesée des intérêts en présence requise dans le cadre de l'éventuelle application de la pratique illégale de l'autorité intimée (cf. consid. 2c supra ) alors même qu'il n'est pas

possible en l'état d'apprécier si et dans quelle mesure les hauteurs respectives des façades et du faite de la construction litigieuse sont conformes à la réglementation sur ce point. Sous cet angle, il s'impose de constater que le respect du principe de l'égalité de traitement ne saurait l'emporter sur le respect du principe de la légalité en l'état, compte tenu de l'incertitude quant au niveau du terrain naturel et, au surplus, du caractère non réglementaire des hauteurs respectives de la façade et du faite en façade nord en regard du déblai lié à l'escalier prévu (cf. consid. 3d). Il s'ensuit que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, charge aux constructeurs, le cas échéant, de déposer un nouveau projet faisant état du niveau du terrain naturel - soit du terrain tel qu'il se présentait avant le remblai auquel il a été procédé en 2005/2006 - et respectant les hauteurs maximales autorisées en application de l'art. 32.1 RPGA. f) On se contentera de préciser, à toutes fins utiles, que les autres griefs avancés par les recourants ne résistent pas à l'examen. On ne voit pas, en particulier, pour quel motif l'art. 21 RPGA - relatif au périmètres de préservation d'éléments paysagers, et dont il résulte qu'à l'intérieur de ce périmètre, l'état des lieux (configuration du terrain et de l'utilisation du sol, végétation, arborisation) doit être "respecté et sauvegardé" - ne pourrait pas faire l'objet d'une dérogation au sens de l'art. 34 RPGA (dérogation qui a été expressément requise dans le cadre de la demande de permis de construire). Il n'apparaît pas pour le reste que l'autorité intimée aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant qu'une telle dérogation était justifiée par des circonstances objectives dans le cas d'espèce, en lien avec l'accès à la construction envisagée - relevant ainsi qu'elle avait l'obligation d'équiper la parcelle (cf. art. 19 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire - LAT; RS 700; art. 49a LATC), qu'une voie publique se trouvait à proximité immédiate (DP 1120), que la zone paysagère serait respectée et remise en état à la fin des travaux (le remplacement de l'arbre abattu étant prévu) et que l'alternative proposée par les recourants (consistant à créer un passage sur la parcelle n° 2478, par le biais par hypothèse d'une servitude ou encore de la vente ou l'échange d'une bande de terrain) n'apparaissait ni souhaitable ni salubre; il a au demeurant pu être constaté à l'occasion de l'inspection locale du 19 novembre 2013 que la recourante Brigitte Christen avait érigé sur sa parcelle deux murs de soutènement relativement massifs dont l'un à tout le moins se trouvait dans la zone protégée, de sorte qu'il apparaît pour le moins discutable que l'intéressée puisse désormais invoquer le fait que l'art. 21 RPGA ne souffrirait aucune dérogation. Il n'apparaît pas davantage que les places de stationnement prévues prêteraient le flanc à la critique, étant précisé qu'il appartient à l'autorité intimée de fixer le nombre de places privées de stationnement et de garages pour voitures qui doivent être aménagés, "sur la base des normes de l'Union suisse des professionnels de la route, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions en tenant compte de la densité en transports publics et de l'impact sur l'environnement" (art. 50.1 RPGA) - l'autorité intimée n'étant ainsi pas formellement liée par les recommandations prévues par les normes en cause; les recourants n'exposent au demeurant pas pour quel motif il se justifierait de prévoir une troisième place permanente dans les circonstances du cas d'espèce. Quant aux deux places extérieures prévues pour les visiteurs, l'architecte des constructeurs a précisé à l'occasion de l'audience du 19 novembre 2013 qu'elles se situeraient "sur l'accès aux places intérieures"; il importe peu à l'évidence que de telles places, qui ont vocation à n'être utilisées que de façon ponctuelle et avec l'accord des propriétaires, empêchent momentanément la sortie de véhicules stationnés sur les places intérieures, respectivement l'accès à ces dernières places - l'application de la norme VSS 640 291a ("Disposition et géométrie des installations de stationnement"), à laquelle les

recourants se réfèrent, apparaissant peu pertinente s'agissant de places réservées aux visiteurs, à tout le moins lorsque les places en causes ne concernent qu'un seul logement. Pour le reste, il s'impose de constater qu'aucun élément au dossier ne permet de remettre en cause le fait que le système de chauffage prévu (soit un chauffage d'appoint par serpentins placés dans la fouille) n'aura aucune incidence sur la qualité de vie des voisins, et les indications relatives aux matériaux prévus pour les façades figurant dans la demande de permis de construire ("bardage en lames de mélèze brut"; ch. 39) apparaissent suffisantes, quoi qu'en disent les recourants, pour apprécier le projet sous l'angle de l'esthétique; concernant ce dernier point (et sous réserve des considérants qui précèdent en lien avec les hauteurs respectives des façades et du faîte de la construction en regard du terrain naturel), on ne saurait au demeurant considérer, sur la base des constatations réalisées à l'occasion de l'inspection locale du 19 novembre 2013, que le projet litigieux devrait être qualifié de "construction démesurée" qui s'intégrerait mal dans le bâti existant. Dans ces conditions, on ne saurait exclure d'emblée qu'un projet similaire mais dont la hauteur serait quelque peu réduite - avec le cas échéant une modification de l'aménagement extérieur que constitue l'escalier en façade nord - puisse bénéficier de la pratique dérogatoire dont a fait application l'autorité intimée s'agissant du nombre de niveaux (en lien avec la notion de combles), des ouvertures de l'étage supérieur et de l'orientation du faîte de l'ouvrage, dans toute la mesure où un tel projet serait réputé respecter les hauteurs respectives des façades et du faîte autorisées en regard du terrain naturel et ne pas porter atteinte à un intérêt privé prépondérant d'un voisin.

#### **E. 4**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. a) Conformément aux art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie déboutée. Selon la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre les recourants et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux des recourants - en l'espèce, les constructeurs -, 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 (arrêt AC.2012.0134 du 30 juin 2014 consid. 6 et les références). Cette règle n'est toutefois pas absolue, les frais pouvant être mis à charge de la commune si les circonstances le justifient; tel peut notamment être le cas lorsque les frais de procédure sont entraînés exclusivement par une erreur administrative. Enfin, si l'équité l'exige, l'émolument peut être réparti entre la commune et les tiers intéressés (arrêt AC.2011.0052 du 30 avril 2012 consid. 5 et les références). b) En l'espèce, il apparaît que l'autorité intimée s'est contentée, s'agissant du niveau du terrain naturel à prendre en considération, de se référer à la "réponse" de l'architecte des constructeurs sur ce point (cf. le ch. 3 de la décision attaquée, en partie reproduit sous let. B supra), alors même qu'elle avait connaissance du fait que des mouvements de terrain avaient eu lieu sur la parcelle et que c'est à elle qu'il appartient en premier lieu de vérifier la conformité de tout projet avec les règles légales et les plans et les règlements d'affectation (art. 17 al. 3 et 104 al. 1 LATC). Dans ces conditions, il apparaît qu'il se justifie de répartir les frais et dépens entre l'autorité intimée et les constructeurs. Les recourants, qui ont procédé avec le concours d'un avocat, ont ainsi droit à une indemnité à titre de dépens d'un montant total de 3'000 fr., soit 1'500 fr. à la charge de l'autorité intimée, respectivement 1'500 fr. à la charge des constructeurs solidairement entre eux (art. 51 al. 2 LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 57 LPA-VD). Un émolument de justice est mis à la charge de l'autorité intimée à hauteur de 1'500 fr., respectivement des

constructeurs, solidairement entre eux (art. 51 al. 2 LPA-VD), à hauteur de 1'500 francs.

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