

# **VD\_OMNI AC.2013.0387 vom 27. November 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-11-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0387](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0387)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0387 du 27 novembre 2014

IT: VD\_OMNI AC.2013.0387 del 27 novembre 2014

## **Regeste**

GOMEZ, HUGONNET, REYMOND, BAGNUOLI, CHEVRIER, BECK, EHRLER/Municipalité de Renens, VASEY | Recours contre une décision levant les oppositions et délivrant un permis de démolir un immeuble et de construire trois villas contiguës, à Renens. - Les griefs de nature formelle sur la procédure de mise à l'enquête publique sont mal fondés: L'absence d'indication dans l'intitulé de l'avis d'enquête publique de toutes les dérogations n'a pas empêché les recourants de faire valoir leur droit d'opposition (consid. 2). Les plans de l'architecte respectent les exigences de l'art. 69 RLATC (consid. 3). - Les modifications apportées au projet, après la mise à l'enquête publique, ne nécessitaient pas une enquête publique complémentaire (consid. 4). - Les conditions prévues par le règlement communal permettant de déroger à l'ordre contigu sont remplies en l'espèce (consid. 5). - L'appréciation de l'autorité intimée selon laquelle il s'agit de trois villas contiguës et non d'un seul bâtiment peut être confirmée au vu de la définition réglementaire et jurisprudentielle (consid. 6). - Le COS et le CUS réglementaires sont respectés. Le recourant peut se prévaloir du bonus énergétique de l'art. 97 chif. 4 LATC (consid. 7 et 8). - La hauteur au faîte réglementaire est respectée; elle doit être calculée pour chaque corps de bâtiment (consid. 9). - La toiture plate est réglementaire (consid. 10). - Les places de stationnement sont assimilées à des dépendances de peu d'importance pouvant être autorisées dans les espaces réglementaires (consid. 11). - Le grief relatif à l'intégration et l'esthétique du projet est rejeté. Le quartier dans lequel la construction va s'implanter ne présente pas des qualités particulières qui seraient compromises par le projet litigieux (consid. 13). Rejet du recours.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les recourants requièrent la production du dossier d'enquête de la construction sise sur la parcelle voisine n° 498, comportant une toiture plate. Ils font valoir que cette construction n'est pas réglementaire car elle comporterait trois logements superposés en violation de l'art. 46 let. c RPE. a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 ; 129 II 497 consid. 2.2 et les références citées). En particulier, le droit de faire administrer des preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont

permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 138 III 3754 consid. 3.4.2 et les références citées). En l'occurrence, le dossier de la cause est suffisamment complet et les constatations faites lors de l'inspection locale permettent au Tribunal de statuer sur les griefs des recourants. Le dossier d'enquête publique de la construction, sise sur la parcelle voisine n° 498, ne concerne pas la présente cause, étant précisé que la question de la réglementarité de cette construction, compte tenu du nombre de logements qu'elle comporte, n'a pas d'incidence sur le cas d'espèce. La requête des recourants tendant à la production de ce dossier est par conséquent rejetée.

### **E. 1.1**

Détermination de la surface utile brute de plancher. La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en-dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération: toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de course.

### **E. 1.2**

Détermination de la surface constructible du terrain. La surface constructible du terrain encore disponible à l'intérieur d'une zone à bâtir est la surface des terrains ou parties de terrain faisant l'objet du permis de construire. [...] b) La surface brute de plancher utile maximale autorisée par le RPE est en l'occurrence de 610 m<sup>2</sup> (1355 x 45%). Le formulaire de demande de permis de construire du 22 mars 2013 mentionne une surface brute de plancher utile de 640 m<sup>2</sup>. c) Lors de l'inspection locale, l'autorité intimée a toutefois confirmé qu'elle avait tenu compte de la déduction légale prévue par le droit cantonal (bonus énergétique, art. 97 LATC) et elle a produit le certificat provisoire Minergie pour le bâtiment projeté qui a été délivré le 19 novembre 2013 par l'Office romand de certification. L'art. 97 al. 3 et 4 LATC a la teneur suivante: "3 La surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol et de la hauteur du bâtiment. 4 Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5 % dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol. " L'art. 40d RLATC précise ces normes comme il suit: "1 Sont considérées comme exigences supérieures aux normes en vigueur (art. 97, al. 3 LATC), les valeurs du coefficient de transmission thermique (valeurs limites ponctuelles) meilleures que celles exigées à l'article 19, alinéa 1 RLVLEne). 2 On entend par performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur (art. 97, al. 4 LATC), un bâtiment certifié selon le standard Minergie ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie. 3 Le supplément d'isolation par

rapport aux valeurs limites ponctuelles (art. 97, al. 3 LATC) est cumulable avec le bonus de 5% accordé aux bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur (art. 97, al. 4 LATC)." Le constructeur s'est vu délivrer, le 19 novembre 2013, le certificat provisoire requis pour pouvoir bénéficier de l'art. 97 ch. 4 LATC. Il peut donc se prévaloir du bonus de 5% prévu par cette disposition (AC.2012.0032 du 24 août 2012 consid. 3). Ce bonus se calcule en augmentant de 5% la surface brute de plancher autorisée ( $610 + 5\% = 640.50$ ; cf. notamment AC.2013.0457 du 30 avril 2014, consid. 2c; AC.2012.0143 du 28 janvier 2013, consid. 2). D'une surface de  $640 \text{ m}^2$ , le projet litigieux est conforme au CUS réglementaire. d) Les recourants font valoir que plusieurs éléments n'auraient, à tort, pas été pris en compte dans le calcul du CUS, soit les escaliers reliant les étages +1 et +2, de même que les terrasses des étages +1 et +2. aa) Comme indiqué plus haut, le coefficient d'utilisation du sol est défini par la directive ORL 514.420, édition 1966. A teneur de cette norme, toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que notamment les escaliers desservant exclusivement des surfaces non directement utiles, les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes, les balcons ainsi que les loggias ouvertes, pour autant qu'ils ne servent pas de coursive, ne comptent pas dans le calcul du CUS. Selon la jurisprudence, lorsqu'un règlement communal a la même définition du CUS que la norme ORL précitée, l'interprétation selon laquelle seules les "terrasses d'attique, couvertes et ouvertes" seraient exclues de la surface brute de plancher (SBP), à l'exclusion de la surface des terrasses des étages inférieurs ne serait pas logique ni soutenable. D'une part, la liste des surfaces n'entrant pas en considération dans le calcul de la SBP selon la norme ORL précitée n'est pas exhaustive mais exemplative ("telles que, par exemple"). D'autre part, à partir du moment où les loggias - qui par définition sont fermées latéralement et incorporées dans le bâtiment - sont exclues de la surface brute de plancher utile, il ne saurait être question d'y compter des terrasses ouvertes sur l'un des deux côtés ou sur les deux (cf. AC.2012.0053 du 14 décembre 2013; AC.2007.240 du 31 décembre 2008, consid. 8, résumé dans la RDAF 2009 I 36 n° 46). bb) En l'occurrence, la toiture de la villa B comporte une terrasse en attique qui, selon le texte clair de la norme ORL précitée, ne compte pas dans le calcul du CUS. Les recourants ne le contestent d'ailleurs pas. Les terrasses des étages +1 et +2 sont ouvertes sur un côté et il est prévu sur le pourtour une barrière ajourée de 50 cm de haut. Elles ont manifestement moins d'impact que des loggias qui, selon la norme ORL précitée, sont exclues du calcul du CUS. Conformément à la jurisprudence précitée, il n'y a donc pas lieu de tenir compte de ces terrasses dans le calcul du CUS. cc) Quant aux trois escaliers reliant les niveaux +1 et +2, il semble bien, à la lecture des plans des 4 juin et 18 novembre 2013, qu'il en a été tenu compte dans le calcul de la surface de plancher de l'étage +1 (cf. le plan de l'étage +1 du 18 novembre 2013 qui figure en couleurs verte et bleue les surfaces prises en compte dans le calcul des SP, notamment les trois escaliers reliant les niveaux +1 et +2); ces éléments n'ont donc pas à être pris en compte une nouvelle fois au niveau de l'étage +2. Selon le plan des toitures du 22 mars 2013, un escalier relie l'étage +2 à la toiture de la villa A. Lors de l'inspection locale, l'architecte du constructeur a précisé qu'il s'agissait d'un escalier de service prévu pour l'entretien des toitures. A teneur de la norme ORL précitée, cet escalier, qui ne dessert pas des surfaces directement utiles, ne compte pas non plus dans le calcul du CUS. Partant, les griefs des recourants à l'égard du CUS sont mal fondés.

## E. 2

L'avis d'enquête est affiché au pilier public, publié dans un journal local, dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud ainsi que sur le site Internet officiel de l'Etat de Vaud; il indique de façon précise le propriétaire, l'auteur du projet au sens de l'article 106, le lieu d'exécution des travaux projetés et, s'il s'agit d'un bâtiment, sa destination, ainsi que les dérogations éventuelles demandées.

### **E. 3**

Le règlement communal peut exiger en outre la pose d'un panneau indiquant l'objet et les dates de l'enquête publique.

### **E. 4**

Les oppositions motivées et les observations sur le projet sont déposées par écrit au greffe municipal dans le délai d'enquête, durant lequel elles peuvent être consultées par tous les intéressés.

### **E. 5**

Sur le fond, les recourants font valoir une violation de l'art. 38 RPE qui prévoit l'ordre non contigu pour les bâtiments situés en zone de villas. Ils contestent que les conditions de l'art. 46 RPE, qui permet de déroger à l'ordre non contigu, soient remplies. a) Les bâtiments projetés sont situés sur une parcelle sise dans la zone de villas selon le plan des zones et le RPE du 4 juillet 1947. Celle-ci est régie par les art. 38 à 47 RPE. L'art 38 RPE a la teneur suivante : "- L'ordre non contigu est obligatoire. Il est caractérisé : a) par l'implantation et la distance à observer entre les constructions et la limite des propriétés ; b) par la limitation de la hauteur au faîte et par les pentes des toitures ; c) par la limitation de la surface bâtie par rapport à la superficie du terrain." L'art. 46 RPE dispose ce qui suit : "- La Municipalité peut autoriser, dans certains cas et en dérogation à l'article 38, premier alinéa, la construction de plusieurs bâtiments accolés les uns aux autres, implantés sur une ou plusieurs propriétés, aux conditions suivantes : a) la demande doit être justifiée par des considérations d'ordre architectural, d'intégration au site naturel et construit, et de qualité particulière de l'habitat; b) l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction pour l'application des dispositions du présent règlement. Toutefois : - la surface au sol n'excédera pas 1/5 de la surface de la parcelle; - le coefficient d'utilisation du sol (défini par la directive ORL 514.420, édition 1966) est limité à 45%; - la surface habitable brute est mesurée à 2.40 m des planchers finis; - la hauteur du faîte mesurée comme défini à l'article 43 est de 9.00 au maximum; - la longueur totale d'un ensemble de bâtiments ne dépassera pas 45 m; c) les bâtiments ne comporteront pas plus de deux logements superposés; d) tous les bâtiments composant l'ensemble doivent être édifiés simultanément. Leurs proportions, leur architecture et les tonalités des façades doivent être accordées; e) Indépendamment de la présence de murs de séparation entre unités d'habitation, sont considérés comme bâtiments au sens du premier paragraphe dudit article les constructions qui, tant par leur forme architecturale que par leur distribution intérieure, se présentent comme des unités propres, alors même que certains locaux de service sont aménagés en commun." Selon la jurisprudence constante, on considère que, pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal, il convient de se référer en premier lieu 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 (AC.2012.0241 du 17 juin 2013 consid. 2c 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. arrêt du TF 1C\_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). b) Les recourants font valoir que le quartier est principalement composé de villas individuelles et jumelles et que le bâtiment projeté, par son ampleur, ses formes originales et arrondies, est en contradiction manifeste avec le site construit et naturel. La Municipalité fait pour sa part valoir que le projet présente des qualités d'ordre architectural, d'intégration au site naturel et construit et de qualité particulière de l'habitat qui remplissent les conditions de l'art. 46 let. a RPE. Elle expose qu'il s'agit d'un projet contemporain de grande qualité architecturale, en particulier par sa forme originale, et qui offre des logements de qualité. Elle a également tenu compte du concept de mixité sociale voulue par le constructeur. Elle relève que le quartier dans lequel le projet prendra place est composé d'une succession de bâtiments représentatifs chacun de son époque. Le projet poursuit selon elle cette logique évolutive par une architecture très contemporaine. c) Comme cela a été exposé plus haut, il appartient en premier lieu à l'autorité communale de se prononcer sur les qualités architecturales d'une construction et son intégration au site. Le Tribunal fait preuve dans ce domaine d'une certaine retenue. Dans le cas d'espèce, il n'y a aucune raison objective de mettre en cause l'appréciation de la Municipalité selon laquelle le bâtiment projeté présente des qualités architecturales particulières. Quant à la qualité des logements proposés, cet élément figure également dans le certificat provisoire Minergie délivré le 11 novembre 2013 par l'Office romande de certification qui retient que le bâtiment projeté correspond aux dernières connaissances de la technique du bâtiment permettant d'atteindre un excellent niveau de confort, aussi bien pour la qualité de l'air, pour le confort thermique que pour la protection contre le bruit. Ces avantages assurent un maintien de sa valeur supérieur à la moyenne. L'appréciation de la Municipalité selon laquelle il s'agit de logements de qualité ne prête ainsi pas le flanc à la critique. Reste la question de l'intégration au site bâti. Le Tribunal a pu constater lors de l'inspection locale que le quartier dans lequel le projet de construction prendra place était composé de villas à l'architecture variée. Il s'y trouve certes des villas traditionnelles d'un ou deux logements, comme cela a été relevé par les recourants, mais il y a aussi plusieurs constructions plus grandes comprenant plus de deux logements, parmi lesquelles figure celle des recourants Gomez, qui comporte trois logements. Le Tribunal a également relevé des différences architecturales dans la forme des toitures, telle celle d'une villa dont la toiture se compose de deux pans inégaux ou du bâtiment à toit plat qui se trouve sur la parcelle voisine, au Sud-Ouest, de celle du constructeur. En définitive, le site bâti dans lequel prendra place le bâtiment projeté ne présente pas des caractéristiques architecturales homogènes. S'agissant du site naturel, le projet réserve de larges espaces verts dans la partie Sud de la parcelle. Il est également prévu la plantation de trois arbres d'ornement. Dans ces conditions, l'intégration de la construction projetée ne pose pas de problème particulier. Partant, l'autorité intimée pouvait retenir, sans abuser de son pouvoir d'appréciation, que le projet justifiait l'application de l'art. 46 let. a RPE qui autorise, en dérogation à l'art. 38 al. 1 RPE, la construction de plusieurs bâtiments contigus. Ce grief est mal fondé.

## **E. 6**

Les recourants font également valoir que le projet ne comporte pas trois villas contiguës mais un seul bâtiment de plusieurs logements. a) Selon l'art. 46 let. e RPE précité, indépendamment de la présence de murs de séparation entre unités d'habitation, sont

considérés comme bâtiments au sens du premier paragraphe dudit article les constructions qui, tant par leur forme architecturale que par leur distribution intérieure, se présentent comme des unités propres, alors même que certains locaux de service sont aménagés en commun. Cette définition du RPE rejoint en partie celle de la jurisprudence qui se base sur les critères suivants: la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances. Ils sont appliqués pour définir si l'on est en présence de deux bâtiments juxtaposés ou de deux bâtiments totalement séparés devant respecter les règles de l'ordre non contigu (AC.2012.0270 du 27 mai 2013; AC.2012.0288 du 13 mars 2013 consid. 2a; AC.2011.0224 du 24 septembre 2012 consid. 2a; AC.2010.0277 du 30 mai 2012 consid. 2b, et les références citées). b) Les recourants exposent que le bâtiment projeté est formé d'un seul corps, et d'une seule entrée (distribuant horizontalement et verticalement les logements); ils se réfèrent sur ce point uniquement aux plans du 22 mars 2013 mis à l'enquête publique; ils critiquent également l'absence de mur de refend au sous-sol et le fait qu'un seul accès est prévu à ce niveau. Ils relèvent que toutes les caves se trouvent à la hauteur du bâtiment C et qu'il n'y a qu'un seul local à vélos pour les trois bâtiments. La Municipalité est d'avis qu'il y a bien trois unités distinctes qui sont séparées par des murs de refend, s'élevant sur les trois étages (rez-de-chaussée, étage + 1, étage + 2). La distribution intérieure est divisée en trois volumes facilement identifiables. Elle précise que l'art. 46 let. e RPE permet de prévoir des locaux de service communs (en l'espèce le local à vélo et les locaux de service). c) Il convient de prendre en compte les plans du 4 juin 2013 qui correspondent au projet tel qu'il a été autorisé par la Municipalité. Il ressort de ces plans que les trois unités d'habitation se distinguent nettement les unes des autres. Chaque unité dispose en propre d'une entrée indépendante et chaque unité est séparée des autres par un mur de refend s'élevant sur tous les niveaux habitables. La distribution intérieure de chaque niveau habitable est aisément identifiable. Le projet incriminé comprend ainsi les éléments déterminants mentionnés à l'art. 46 let. e RPE. Les recourants critiquent l'aménagement de locaux communs, en particulier du local à vélo au rez-de-chaussée et des locaux de services et des caves au sous-sol. L'art. 46 let. e RPE permet expressément l'aménagement de locaux communs pour les bâtiments contigus et la présence ou non de murs de refend n'est pas en soi décisive (art. 46 let. e, 1<sup>ère</sup> phrase, RPE). Il est donc possible de prévoir, dans le cas de bâtiments contigus, un niveau dédié aux locaux communs accessible à tous les habitants des bâtiments concernés. Les recourants critiquent également le fait qu'une seule entrée soit prévue pour accéder aux locaux communs. Celle-ci est toutefois distincte des entrées principales des bâtiments et ne donne accès qu'aux locaux communs et non aux logements. Il paraît assez logique dans ce cas d'avoir prévu une seule entrée pour tous les locaux communs. Compte tenu de la définition réglementaire des bâtiments contigus, l'appréciation de la Municipalité peut donc être confirmée. Ce grief est rejeté.

## **E. 7**

Les recourants semblent ensuite contester que le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal autorisé par le RPE soit respecté pour le bâtiment projeté. Ils se réfèrent à l'art. 45 RPE, en tant qu'ils contestent la présence de bâtiments contigus, subsidiairement à l'art. 46

RPE. a) L'art. 45 RPE définit le COS maximal autorisé en zone de villas (1/7 de la surface de la parcelle) et renvoie aux art. 29 ter à 29 quinquies pour le calcul de la surface bâtie. Ces dispositions ont la teneur suivante: " Art. 29 ter. - La surface bâtie est mesurée sur le plan au plus grand niveau. Ce calcul ne tient pas compte des seuils, perrons, terrasses couvertes, loggias et balcons ouverts ne dépassant pas 2 mètres de saillie par rapport à la façade, terrasses non couvertes, places de stationnement, locaux et garages enterrés. Sont considérés comme enterrés les locaux et garages dont le 60% au moins du volume est situé en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 40 cm d'épaisseur au moins. La teneur de l'article 43 bis (Remblais et déblais) demeure réservée. Il est également fait abstraction, dans le calcul de la surface bâtie, et jusqu'à concurrence de 40 m des dépendances hors terre comme définies aux articles 97 et 99 RPE. Art. 29 quater. - La surface de la parcelle entrant en considération est la surface cadastrale. Il n'est pas tenu compte des servitudes ou alignements grevant la parcelle. Si, après l'adoption du présent règlement, une partie du terrain comprise dans la surface réglementaire d'une parcelle déjà bâtie est détachée de cette parcelle, cette partie du terrain ne peut être prise en considération pour le calcul de la surface constructible d'une autre parcelle. Art. 29 quinquies. - La surface réglementaire du terrain, calculée selon les articles 29 ter et quater, doit être indiquée, en mètres carrés, bordée d'un liseré vert et cotée sur le plan de situation." b) L'art. 46 let. b 1<sup>er</sup> tiret RPE, selon lequel la surface au sol n'excédera pas 1/5 de la surface de la parcelle, est une lex specialis qui s'applique pour les villas contiguës. En l'occurrence, le projet comporte bien trois villas contiguës; il y a donc lieu ici d'appliquer l'art. 46 let. b 1<sup>er</sup> tiret RPE. Cette disposition ne prévoit pas, contrairement à l'art. 45 RPE, de renvoi exprès aux art. 29 ter à 29 quinquies RPE pour le calcul de la surface bâtie (notamment s'agissant des éléments en saillie qui n'entrent pas dans le calcul du COS). On ne voit toutefois pas de raison de ne pas se référer à ces dispositions dans ce cadre également, dès lors que les art. 29 ter à 29 quinquies RPE déterminent les modalités de calcul de la surface bâtie. c) En l'espèce, la surface de la parcelle litigieuse est de 1355 m<sup>2</sup>. Selon l'art. 46 let. b 1<sup>er</sup> tiret RPE, la surface bâtie (au sol) réglementaire est ici de 271 m<sup>2</sup>, ce qui représente un COS de 0.2 (271 : 1355). Dans le formulaire de demande de permis de construire du 22 mars 2013, le constructeur a indiqué une surface bâtie de 257 m<sup>2</sup>, soit un COS de 0.1897 (257 : 1355), ce qui correspond au COS arrondi retenu par la Municipalité, soit 0.189. Il ressort des plans d'architecte des 4 juin et 18 novembre 2013 que la surface de plancher additionnée des trois bâtiments est respectivement de 232.50 m<sup>2</sup> pour le rez-de-chaussée, de 237.20 m<sup>2</sup> pour l'étage + 1, de 170.30 m<sup>2</sup> pour l'étage + 2. d) Etant donné que le projet litigieux prévoit trois terrasses, il convient d'examiner si ces éléments doivent compter dans la surface bâtie, et si tel est le cas, de vérifier si le COS réglementaire est respecté. En l'absence de dispositions communales contraires, la jurisprudence retient qu'un élément de construction d'un bâtiment n'entre pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) 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 (AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 9). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (AC.2012.0054 précité consid. 9; AC.2009.0253 du 3 août 2010 et les références; AC.2008.0149 du 12 août 2009 consid. 5b). 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 (AC 2001.0226 du 28 mai 2002 et AC 2000.0135 du 3 mai 2001). Peuvent en revanche être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition contraire, de 1.50 m de profondeur) qui se recouvrent l'un l'autre, cas échéant, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment (AC.2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 4d ; AC.2007.0154 du 9 septembre 2008 consid. 5 et les références citées). Selon les plans du 4 juin 2013, il est prévu une terrasse à l'étage + 1 et deux terrasses à l'étage +2. Ces deux dernières n'apparaissent toutefois pas être en saillie, mais aménagées au-dessus de locaux de l'étage inférieur. La terrasse à l'étage + 1 a une surface de 10 m<sup>2</sup> (villa A); elle a une profondeur maximale de 2 m pour une longueur de 7.90 m. Selon l'art. 29 ter al. 1 RPE, cette terrasse, de même que celles qui ne sont pas en saillie, ne comptent ainsi pas dans la surface bâtie. Au vu des plans, le niveau déterminant pour le calcul du COS serait le niveau + 1 avec une surface bâtie de 237.20 m<sup>2</sup>. Même en y ajoutant la terrasse à ce niveau, la surface bâtie (247.20 m<sup>2</sup>) respecte le COS maximal réglementaire. Ce grief est rejeté.

#### **E. 8**

Les recourants soutiennent que le CUS réglementaire serait également dépassé. a) Selon l'art. 46 let. b 2 e tiret RPE précité, le coefficient d'utilisation du sol (défini par la directive ORL 514.420, édition 1966) est limité à 45%. Cette norme a la teneur suivante : "1. Définition de l'indice d'utilisation L'indice d'utilisation (u) est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain Indice d Utilisation (u) = surface brute de plancher utile surface constructible du terrain

#### **E. 9**

Les recourants font valoir que la hauteur au faîte maximale serait dépassée. a) L'art. 46 let. b 4 e tiret RPE précité prévoit que la hauteur du faîte mesurée comme défini à l'article 43 est de 9 m au maximum pour les bâtiments contigus. L'art. 43 RPE est libellé comme suit: "[...] Dans tous les cas, les combles sont habitables. Leur surface totale mesurée à 2.40 m des planchers finis représentera au maximum les 3/5 de la surface de l'étage le plus grand. Cette hauteur de 2.40 m doit être observée sur la moitié au moins de la surface de chaque pièce habitable. Les pentes de toitures seront comprises entre 58% et 100% (30° - 45°). Pour les toitures pans inégaux, un seul de ces deux pans peut dépasser 100% (45°). Les hauteurs au faîte sont mesurées à partir de la moyenne des altitudes du terrain naturel prise aux angles de chaque bâtiment ou corps de bâtiment; dans le cas de terrain à très forte pente, la Municipalité peut accorder des dérogations à la présente règle ." b) S'appuyant sur le texte littéral de l'art. 46 let. b RPE, qui mentionne un faîte au singulier, les recourants soutiennent que la hauteur au faîte doit être calculée en l'espèce pour les trois villas par rapport au faîte de la villa C qui est le plus élevé (altitude de 485.48 m). Il en résulterait que la hauteur maximale est dépassée pour les bâtiments A et B. La Municipalité expose qu'il y a lieu de faire le calcul pour chaque corps de bâtiment pris séparément. La hauteur maximale au faîte serait ainsi respectée pour chaque bâtiment. c) Conformément à l'art. 43 al. 6 RPE, l'altitude moyenne est mesurée à partir de la moyenne des altitudes du terrain naturel prise aux angles de chaque bâtiment. Elle est, pour la villa A de 475.9, pour la villa B de 475.86 et pour la villa C de 476.48 m. La hauteur au faîte est respectée si l'on prend en compte chaque bâtiment séparément. Elle ne l'est pas pour les villas A et B si on prend comme référence le faîte le plus élevé des trois bâtiments soit celui de la villa C. d) Lors de l'inspection locale, la Municipalité a confirmé sa pratique constante qui est de calculer la hauteur au faîte pour chaque bâtiment pris individuellement. Elle rappelle que l'art. 46 let. b

4e tiret RPE renvoie expressément à l'art. 43 RPE pour le calcul de la hauteur au faîte. L'interprétation littérale du texte de l'art. 46 let. b RPE telle que retenue par les recourants, n'est pas concluante. On ne saurait en effet déduire de la syntaxe utilisée à l'art. 46 let. b 4 e tiret RPE que le législateur entendait limiter la hauteur de bâtiments distincts en fonction d'éléments d'autres bâtiments, puisqu'en définitive chaque bâtiment dispose d'un seul faîte. Une interprétation systématique des dispositions en cause va également à l'encontre d'une telle interprétation. En effet, l'art. 46 let. b 4 e tiret RPE renvoie expressément à l'art. 43 RPE pour le calcul de la hauteur au faîte. Cette disposition impose que la hauteur au faîte soit calculée pour chaque bâtiment ou corps de bâtiment, pris séparément, à partir de la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de chacun d'entre eux. L'appréciation de la Municipalité selon laquelle la hauteur au faîte se calcule de manière distincte pour chaque bâtiment est conforme à ces dispositions. L'art. 43 al. 6 RPE va d'ailleurs dans le sens de la jurisprudence selon laquelle en présence de bâtiments distincts ou corps de bâtiment distinct ayant leur propre toiture, il apparaît justifié de calculer la hauteur maximale au faîte pour chaque bâtiment en prenant la moyenne du terrain naturel selon leurs angles respectifs (RDAF 2008 I 244 n° 3.3.4; voir aussi AC.2013.0211 du 22 juillet 2014). Au vu de ces éléments, l'appréciation de la Municipalité peut être confirmée. Partant, la hauteur réglementaire au faîte est respectée pour les trois villas. Ce grief est mal fondé.

#### **E. 10**

Les recourants font valoir que la toiture n'est pas réglementaire. Ils invoquent une violation des art. 38 let. b, 43 et 68 bis RPE. a) L'art. 68 bis RPE, qui se trouve sous le titre IV – esthétique des constructions et s'applique à toutes les zones, a la teneur suivante: " - En dehors de la zone industrielle, les toits plats sont interdits et les toitures doivent être recouvertes de tuiles, sauf exceptions laissées à l'appréciation de la Municipalité. Celle-ci peut notamment autoriser un type spécial de toiture ou un autre mode de couverture pour les édifices publics, pour les bâtiments privés dont la destination, l'architecture ou la technique de captage d'énergie renouvelable réclame des dispositions spéciales (par exemple fabriques, ateliers, immeubles commerciaux, etc.) et pour les dépendances au sens de l'art. 99." b) Les recourants estiment que les toits à pente sont caractéristiques de la zone villa (ce que reflètent les art. 38 let. b et 43 RPE) et qu'il n'y a en l'espèce aucun motif justifiant une dérogation à l'interdiction des toits plats. La Municipalité se réfère à l'art. 68 bis RPE, disposition qui lui laisse un large pouvoir d'appréciation pour autoriser des toits plats pour des bâtiments privés notamment en raison de leur destination ou leur architecture particulière. Elle précise que la liste figurant sous le paragraphe 2 de cette disposition est exemplative. En l'espèce, le langage architectural contemporain du projet imposerait une toiture plate. c) L'art. 38 let. b RPE dispose que l'ordre non contigu est caractérisé notamment par la pente des toitures. En l'occurrence, le projet litigieux prévoit l'ordre contigu pour les trois villas, de sorte qu'il paraît douteux que cette disposition soit pertinente dans le cas présent. Quoi qu'il en soit, l'art. 68 bis al. 2 RPE précité permet à la Municipalité d'autoriser, dans toutes les zones, un type spécial de toiture, y compris les toits plats, pour les bâtiments privés dont la destination, l'architecture ou la technique de captage d'énergie renouvelable réclame des dispositions spéciales. En l'occurrence, la Municipalité a estimé que les toits plats sont justifiés ici par l'architecture contemporaine du projet mais également par l'installation de panneaux solaires en toiture. Le Tribunal ne voit pas de raisons de s'écarter de cette appréciation. Il a en outre constaté, lors de l'inspection locale, la présence d'un bâtiment à toit plat dans la zone de villas sur la parcelle contiguë au Sud à

celle du constructeur. Dans ces circonstances, la Municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant la construction de bâtiments à toit plat sur la base de l'art. 68 bis al. 2 RPE. Ce grief est rejeté.

## **E. 11**

Les recourants contestent que les places de stationnement extérieures puissent être qualifiées de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 al. 2 RLATC et qu'elles puissent dès lors être aménagées dans les espaces réglementaires fixés à l'art. 40 RPE. Ils invoquent également une violation de l'art. 141 ter RPE. a) L'art. 39 RLATC dispose ce qui suit: " 1 A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. 2 Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. 3 Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. 4 Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. 5 Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings." L'art. 40 RPE règle la distance aux limites de parcelles dans la zone de villas. Il a la teneur suivante: "- La distance entre un bâtiment, mesurée à partir du plus grand niveau, et la limite de la propriété voisine est de 6 mètres au moins. Les distances sont doublées entre bâtiments situés sur une même parcelle. Toutefois, les balcons et coursives ouvertes au moins sur deux côtés peuvent anticiper de 1,20 mètre au maximum dans les espaces de non bâtir." b) La jurisprudence retient, dans l'application de l'art. 39 al. 2 et 3 RLATC, le critère du rapport de proportionnalité entre le bâtiment principal et la dépendance projetée, tout en tenant compte des circonstances particulières. Bien qu'assimilées aux dépendances selon l'art. 39 al. 3 RLATC et soumises aux mêmes règles, les aires de stationnement ne sont toutefois pas limitées aussi sévèrement, quant à leur surface, que les petites constructions visées par l'art. 39 al. 2 RLATC (AC.2011.0020 du 21 novembre 2011 consid. 5; AC.2007.006 du 12 septembre 2007 et les arrêts cités). Quant à la condition de l'absence de préjudice pour les voisins, elle doit être interprétée en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (AC.2012.0105 du 6 septembre 2012 consid. 1 et les arrêts cités). Cette notion doit être considérée dans le cadre d'une pesée des intérêts contradictoires en présence, à savoir l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue et l'intérêt des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (AC.2012.0105 précité). La Municipalité est tenue d'analyser les intérêts respectifs des parties avant de se prononcer sur l'octroi du permis de construire (AC.2003.0075 du 21 novembre 2003). La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la Municipalité une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (AC.2012.0105 précité et les références). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou

encore les nuisances sonores (voir notamment AC.2012.0105 précité; AC.2011.0082 du 27 juillet 2012 ; AC.2011.0109 du 20 juillet 2012; AC.2010.0346 du 14 mars 2012; AC.2011.0103 du 30 janvier 2012; AC.2011.0018 du 6 juillet 2011 ; AC.2003.0144 du 12 novembre 2004; AC.2001.0116 du 8 septembre 2004; AC.2001.0236 du 6 août 2003). Il a notamment été jugé que l'aménagement de garages et d'accès pour véhicules en limite de propriété, à proximité immédiate de jardins d'autres parcelles, ne constituait pas un inconvénient insupportable (AC.2013.0360 du 21 mai 2014 consid. 7b; AC.2011.0109 du 10 juillet 2012 consid. 3; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 6). c) En l'espèce, il a été confirmé en audience que le nombre de places prévues est limité à 6 et non 7, compte tenu de l'aménagement d'un espace pour les deux roues. Ce chiffre correspond au nombre de places réglementaires selon l'art. 141 bis RPE qui renvoie à la norme VSS SN 640 281. Selon cette norme, l'offre de places de stationnement pour une affectation au logement est, pour les habitants, d'une case de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SPB) ou 1 case par appartement. Pour les visiteurs, la norme VSS précitée prévoit 10% du nombre de cases de stationnement pour les habitants (ch. 9.1): toutefois, l'art. 141 bis al. 2 RPE fixe ce pourcentage à 15%. Dans le cas présent, même en appliquant un taux de 15%, le nombre total de places de parc réglementaire est respecté (5 places pour 5 logements et 1 place visiteurs). L'emprise au sol du parking à l'air libre est d'environ 174 m<sup>2</sup> pour une surface brute de plancher utile (SPBU) de 640 m<sup>2</sup>. Le critère du rapport de proportionnalité est également respecté. d) Quant aux préjudices subis par les recourants, les places de parc litigieuses se trouvent en limite de propriété avec la parcelle n° 824, sise au Nord-Est de celle du constructeur. Le propriétaire de cette parcelle, le recourant Bagnuoli, craint les nuisances liées à ces places de parc. Selon la jurisprudence, il est fréquent dans les quartiers de villas que les accès et les places de parc des villas soient aménagés au Nord des parcelles tandis que les jardins s'étendent au Sud, situation qui se reproduit sur les parcelles suivantes avec pour conséquence que les accès situés au Nord jouxtent finalement les jardins situés au Sud des parcelles précédentes. Le Tribunal cantonal estime dans un tel cas que l'aménagement de places de parc en limite de propriété ne constitue pas en soi un inconvénient insupportable, au sens de l'art. 39 al. 4 RATC, pour les parcelles voisines situées au Nord, sauf circonstances particulières (cf. AC.2013.0360 du 21 mai 2014 consid. 7b; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 6). aa) En l'occurrence, le bâtiment d'habitation érigé sur la parcelle n° 824, est distant d'environ 13 m des places de parc litigieuses et le constructeur s'est engagé à planter une haie pour limiter une éventuelle gêne esthétique. Cette condition fait partie intégrante du permis de construire litigieux. Il a en outre été constaté, lors de l'inspection locale, qu'une haie de thuyas d'environ 1 m de large est déjà plantée sur la limite Sud de la parcelle n° 824, devant les places de parc prévues. La présence de deux haies successives formera ainsi un écran de protection visuel suffisant pour les propriétaires de la parcelle n° 824. bb) Il convient également de relever que le nombre de places nouvelles par rapport à la situation actuelle est de deux, quatre places de stationnement existant en l'état. Les nuisances liées à une telle augmentation paraissent négligeables. Ainsi, les spécialistes de la route estiment qu'une place de parc génère entre 2.5 à 3 mouvements par jour (AC.2013.0412 du 21 juillet 2014 consid. 5a), soit en l'occurrence 6 mouvements supplémentaires par jour pour 2 véhicules, ce qui constitue un trafic insignifiant. cc) Lors de l'inspection locale, les recourants ont également critiqué l'absence de place d'évitement sur la parcelle du constructeur. Selon eux les véhicules qui se parqueront en marche avant dans les places de parc reculeront sur le chemin d'accès et, en manoeuvrant sur celui-ci, ils empiéteront forcément sur la parcelle sise à l'Est, propriété

des recourants Beck. La parcelle du constructeur est desservie par un chemin privé sur lequel une servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations est constituée notamment en faveur de la parcelle du constructeur. Il a été constaté en audience que le chemin asphalté existant est large d'environ 3.5 m; il correspond à l'assiette de la servitude de passage. L'architecte du constructeur a confirmé à cette occasion que les véhicules qui se parqueront en marche avant devront manœuvrer sur le chemin d'accès pour se mettre dans le sens de marche. Bien que cette manœuvre ne soit pas idéale, il paraît possible, vu la largeur du chemin d'accès, de manœuvrer sur celui-ci sans empiéter sur la parcelle des recourants Beck. En outre, le chemin d'accès en cause est prévu pour desservir, au maximum, quatre parcelles (soit les fonds n° 824, 284, 815 et 816). Pour ce type d'accès, la norme VSS SN 640.045, relative aux accès riverains, n'exige pas que les entrées et les sorties se fassent uniquement en marche avant (soit un accès de type d'accès A; cf. tableaux 1 et 2, p. 2 et 3 de la norme VSS SN 640.045). Les manœuvres effectuées par les véhicules sortant en marche arrière de la parcelle litigieuse se feront à faible allure et vu le faible trafic existant, elles ne créeront a priori pas de danger pour les autres utilisateurs. Elles sont dès lors admissibles du point de vue de la sécurité du trafic. dd) Les recourants paraissent également craindre que les places de parc nécessitent des mouvements de terre importants. Il ressort des explications de l'architecte du constructeur que les places de parc seront aménagées légèrement en dessous du niveau du terrain actuel, qui correspond au terrain naturel, ce qui implique un déblai d'environ 60 cm. L'art. 43 bis RPE autorise des déblais jusqu'à un mètre par rapport au terrain naturel, la Municipalité pouvant toutefois autoriser des mouvements plus importants pour des raisons objectivement fondées. Les places de parc sont donc réglementaires sur ce point également. Force est ainsi de constater que les places de stationnement projetées répondent à la notion de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC et peuvent donc être aménagées dans les espaces réglementaires fixés à l'art. 40 RPE. Ce grief doit par conséquent être rejeté.

#### **E. 12**

Les recourants font encore valoir une violation de l'art. 141 ter (proportion entre places de parc en plein air et garages), qui se trouve sous le titre XIII, sécurité des constructions – chapitre premier – sécurité publique. a) Cette disposition a la teneur suivante : "- La Municipalité peut fixer de cas en cas le rapport entre le nombre de places dans des garages en surface ou enterrés et celui des places de stationnement en plein air. Cette disposition ne s'applique pas aux villas individuelles." b) L'art. 141 ter RPE est une disposition potestative (Kann-Vorschrift). Elle n'impose pas que les places de parc soient aménagées en sous-sol mais laisse l'autorité compétente décider de cas en cas de la solution à adopter. En l'occurrence, la Municipalité a estimé que le nombre de places limité et la configuration du terrain justifiait l'aménagement de places à l'air libre. Les recourants font valoir que, compte tenu de la dérogation déjà accordée au constructeur pour la construction de bâtiments contigus, la Municipalité aurait dû exiger un garage souterrain. Sur ce point, il y a lieu de confirmer l'avis exprimé par la Municipalité en audience selon lequel un garage souterrain aurait nécessité une rampe d'accès qui aurait eu un impact plus important que la création des 6 places de parc à l'air libre, lesquelles seront, on le rappelle, cachées au Nord de la vue des recourants par deux haies successives. La Municipalité n'a donc pas abusé de la liberté d'appréciation qui lui est conférée par l'art. 141 ter RPE en autorisant l'aménagement des places de parc litigieuses. Ce grief est rejeté.

#### **E. 13**

Les recourants contestent encore l'intégration et l'esthétique du projet au regard de l'art. 86 LATC. a) L'art. 86 LATC a la teneur suivante: " 1 La Municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leurs sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. 2 Elle refuse le permis pour les constructions et les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords". Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 132 II 408 consid. 4.3, ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_258/2012 du 14 août 2012 consid. 3.1; Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4<sup>ème</sup> éd., Bâle 2010, ch. 1 ad art. 86 LATC p. 377). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; TF 1C\_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant (ATF 101 Ia 213 consid. 6; TF 1C\_57/2010 du 17 octobre 2011, consid. 3.1.2 relatif à une affaire sur la Commune de Lutry; AC.2009.0043 du 30 décembre 2010). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet - l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; 101 Ia 213 consid. 6c; AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 et les arrêts cités). Comme déjà relevé, dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]; TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009; AC.2011.0065 précité et les arrêts cités; AC.2009.0043 précité). Ainsi, le Tribunal de céans s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (AC.2011.0065 précité et les arrêts cités). b) La Municipalité fait valoir que le site dans lequel va s'implanter le projet ne présente pas de qualités esthétiques particulières. L'urbanisation est hétérogène, composée aussi bien de villas individuelles, mitoyennes, que de bâtiments commerciaux plus importants à proximité immédiate de la parcelle concernée. Elle estime que le projet est de grande qualité architecturale et qu'il ne compromet en rien le tissu bâti dans lequel il s'insère. Les recourants critiquent la forme du projet et son volume, ils

estiment que ce projet ne s'intègre pas dans un quartier qui serait selon eux uniquement composé de villas traditionnelles. Ils exposent en outre que la zone commerciale en aval n'est pas visible compte tenu de la topographie des lieux. c) La question de l'intégration au site naturel et construit a déjà été examinée plus haut (cf. consid. 5). On peut dès lors renvoyer à ce qui a été exposé dans ce considérant. En terme de volumétrie, la construction projetée n'apparaît pas excessive par rapport aux bâtiments environnants, parmi lesquels figurent quelques constructions plus imposantes qu'une villa traditionnelle. Tel est par exemple le cas des bâtiments en PPE, sise sur les parcelles n° 391 et 498, directement voisines de celles du constructeur. La conception architecturale des bâtiments projetés permet en outre de réduire l'effet visuel en comparaison à une villa traditionnelle comme celle qui est actuellement bâtie sur la parcelle du constructeur. Celle-ci, on le rappelle, est d'ailleurs plus haute que la construction projetée. Comme il a déjà été exposé ci-dessus, le quartier dans lequel la construction va s'implanter ne présente pas des qualités particulières qui seraient compromises par le projet litigieux. Il n'y a dès lors aucun motif objectif ici de remettre en cause l'appréciation de la Municipalité qui estime que la construction projetée s'intégrera dans l'environnement bâti. Ce grief est partant rejeté.

#### **E. 14**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les recourants, qui succombent, supportent l'émolument de justice ainsi que les dépens en faveur du constructeur, qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel. La Municipalité qui a procédé sans l'assistance d'un mandataire n'a pas droit à des dépens (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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