

VD_OMNI AC.2014.0187 vom 31. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0187

FR: VD_OMNI AC.2014.0187 du 31 mars 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0187 del 31 marzo 2015

Regeste

MATTER/Municipalité de Lutry, PEPPMEIER, PEPPMEIER JEAUFFRE, ECA, Direction générale de l'environnement | L'art. 135 RATC-Lutry s'interprète de la manière suivante pour le calcul des distances à la limite de propriété dans la zone de moyenne densité: les parties de bâtiment dont la hauteur s'élève jusqu'à 8 m. peuvent s'implanter jusqu'à une distance de 6 m. de la limite de propriété alors que les parties du même bâtiment allant jusqu'à une hauteur de 11 m. doivent s'implanter à une distance de 12 m. pour la façade principale et à une distance de 7 m. pour les autres façades. Ce mode de calcul est respecté pour le projet contesté.

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 89 al. 1 de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) reconnaît la qualité pour recourir à quiconque ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été empêché de le faire (let. a), étant "particulièrement" atteint par la décision attaquée (let. b) et ayant un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de celle-ci (let. c). L'art. 75 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) reconnaît la qualité pour former recours à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Le législateur cantonal n'a pas repris la condition d'une atteinte spéciale ou particulière de l'art. 89 al. 1 let. b LTF, dans le but d'éviter que le tribunal ne procède à un examen de la qualité pour recourir grief par grief (BGC séance du 30 septembre 2008, p. 33). Sous cette seule réserve, le tribunal peut donc se référer à la jurisprudence fédérale relative à l'art. 89 al. 1 LTF pour définir la qualité pour recourir. b) Selon la jurisprudence fédérale, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174; 115 Ib 508 consid. 5c p. 511). La qualité pour recourir peut être reconnue même en l'absence de voisinage direct, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble du ou des recourants de la construction litigieuse (cf. ATF 121 II 171 consid. 2b p.174 et la jurisprudence citée, où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). Le critère de la distance n'est pas le seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219; ATF 136 II 281 consid. 2.3.1 p. 285; 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252). Le voisin doit en

outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 p. 33-34; c onsid. 1.3.1 p. 252; FF 2001 p. 4127). Il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions dont l'application est susceptible d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3. p. 133ss). c) En l'espèce, Olivier et Valérie Matter sont propriétaires de la parcelle n° 558 contiguë à la limite sud de la parcelle n° 562. Depuis le terrain aménagé du parking en sous-sol ouvert au sud, la hauteur totale du bâtiment s'élève à 11 m. Toutefois, en raison de la pente du terrain naturel jusqu'à limite de leur propriété, l'effet depuis le niveau du rez-de-chaussée de leur habitation sera plus imposant, compte tenu aussi de la longueur totale du bâtiment de l'ordre de 40 m. A cela s'ajoute que la conception du parking, ouvert sur le sud, soit directement sur leur propriété, a pour effet de diriger sur leur propriété toutes les nuisances liées à l'exploitation du parking, soit le bruit des voitures manœuvrant pour se stationner, les gaz d'échappement qui en résultent et aussi, dès la nuit venue, l'éclairage des phares des véhicules descendant la rampe d'accès au parking qui se dirigeront directement sur leur habitation. A cela s'ajoute le fait que l'aire de manœuvre pour accéder aux places de stationnement prévues en sous-sol dépasse l'emprise du bâtiment et se rapproche de la limite de propriété des recourants, à moins de 3 m à l'angle le plus rapproché et à 5 m au point le plus éloigné. Ainsi, les recourants subiront à la fois l'effet visuel du projet de construction à l'arrière de leur propriété, mais également toutes les nuisances liées à l'exploitation du parking. Ils sont donc directement touchés par la décision municipale levant leur opposition et délivrant le permis de construire et ils ont un intérêt digne de protection à demander son annulation ou sa modification. La qualité pour recourir est clairement établie et doit leur être reconnue.

E. 2

a) Plusieurs griefs soulevés par les recourants ont finalement été retirés au terme de l'instruction. Il s'agit du grief concernant la réglementation des bâtiments construits sur la parcelle voisine n° 556 après modification des limites de propriété, du grief concernant l'infiltration des eaux pluviales dans le terrain et celui concernant le local enterré dès lors que les propriétaires et la constructrice ont renoncé à cette partie du projet contesté. Les recourants ont également retiré le grief relatif à la protection contre les glissements de terrain au vu des explications données par les représentants de l'ECA à l'audience. A cet égard, la jurisprudence a précisé qu'il appartient à la municipalité, dans le cadre de son devoir de surveillance pendant la phase d'exécution des travaux, de s'assurer que toutes les conditions fixées par l'autorisation spéciale de l'ECA sont respectées, en exigeant, lors de la notification de l'avis de début des travaux, la production de toutes les pièces attestant qu'un responsable géotechnique a bien été désigné et qu'il a fixé toutes les mesures constructives nécessaires avant le démarrage des travaux. Enfin, avant l'octroi du permis d'habiter, la municipalité doit exiger la production du rapport de synthèse du géotechnicien ayant surveillé les travaux (voir notamment arrêt AC.2013.0389 consid. 3c). Les recourants maintiennent en revanche les griefs concernant la hauteur du bâtiment projeté et le respect des distances aux limites de propriété fixées par rapport à la hauteur. Les recourants soutiennent en substance que la distance de 7 m respectivement de 6 m exigée par la réglementation communale ne serait pas respectée pour les façades nord et la façade est. Dans leur mémoire complémentaire du 14 juillet 2014, ils précisent que s'ils ont admis que la distance de 12 m depuis la façade sud se calcule au droit de la plus grande hauteur de façade, soit au droit de la façade décalée du dernier niveau de l'immeuble projeté; ils

relèvent aussi que rien n'indique qu'il ne faille pas calculer la distance à la limite de la façade sud depuis le droit du parking couvert, soit à l'extrémité aval de l'immeuble, de sorte que la distance de 12 m ne serait alors plus respectée. b) Le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la Commune de Lutry, entré en vigueur le 12 juillet 2005 (ci-après: RCAT) fixe la hauteur des bâtiments à 11 m dans la zone de moyenne densité (art. 133 RCAT) et il définit les distances aux limites de propriété à l'art. 135 RCAT en fonction de la hauteur de la façade, en distinguant la petite distance (d) de la grande distance (D). La disposition précise que la grande distance (D) se mesure entre la façade principale et la limite, et la petite distance (d) entre les autres façades et la limite. Pour une hauteur jusqu'à 8 m, la petite distance (d) et la grande distance (D) sont de 6 m. En revanche, pour une hauteur allant de 8 m à 11 m, la petite distance (d) est de 7 m et la grande distance (D) de 12 m. Par ailleurs, l'art. 19 RCAT définit le mode de calcul et la hauteur des bâtiments dans les termes suivants: " Art. 19 Hauteur des bâtiments Les bâtiments doivent s'inscrire dans un espace d'une hauteur constante (H) soit par rapport au niveau du terrain naturel, soit par rapport au niveau du terrain aménagé si celui-ci est au-dessous du terrain naturel." Selon la jurisprudence, la hauteur se mesure à l'aplomb de tous les points du bâtiment pris en considération. Par exemple, la hauteur d'une façade doit être mesurée à l'aplomb de cette façade et la hauteur de la corniche à l'aplomb du point de mesure déterminant sur la toiture du bâtiment (arrêt AC.1998/0005 du 30 avril 1999). Ainsi, la hauteur du faîte sur la façade pignon est se mesure à l'aplomb du faîte, depuis le terrain naturel ou aménagé en déblai. Dans la partie centrale du bâtiment, la hauteur au faîte se mesure depuis le niveau du terrain naturel à défaut d'un terrain aménagé visible depuis l'extérieur; cette exigence résulte du texte même de l'art. 19 RCAT prévoyant que le bâtiment s'inscrit dans une hauteur constante par rapport au niveau du terrain naturel ou du terrain aménagé en déblai. L'exigence concernant le point de mesure au sol à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai a pour but spécifique de maintenir l'effet visuel d'une hauteur de 8 m pour l'observateur, respectivement de 9 m pour le faîte (voir l'arrêt AC.2006.0098 du 29 décembre 2006 consid. 2b). En se référant à un prononcé de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction (ci-après: CCRC ou la commission de recours), la municipalité considère que la distance à la limite de propriété se calcule en fonction de la hauteur de chaque partie du bâtiment considéré (prononcé CCRC n° 7040, répertorié sous la référence AC.1990.7040). Le prononcé de la commission se réfère à l'ancien règlement de la Commune de Lutry sur les constructions et l'aménagement du territoire de 1998 qui illustre ce mode de calcul à son art. 6 par un schéma dessinant une construction d'environ quatre niveaux en terrasse et fixant le calcul de la distance à la limite de propriété au droit de la corniche de chacun des niveaux supérieurs situés en retrait par rapport aux niveaux inférieurs. La commission de recours avait alors considéré que cette manière de calculer la distance à la limite de propriété trouvait sa justification dans le but d'assurer à chaque niveau de la construction une aération et un ensoleillement adéquat. Il en résultait que les espaces devaient donc être plus importants entre les constructions hautes qu'entre les constructions basses, ce qui n'empêchait pas que les parties inférieures de constructions voisines soient plus rapprochées que leurs parties supérieures des limites de propriété (prononcé CCRC n° 7040 du 10 juillet 1991 consid. C). La réglementation de l'art. 135 RCAT n'est pas aussi explicite car elle ne comporte pas le schéma de l'art. 6 de l'ancien règlement. Toutefois, elle a la même portée et elle ne s'interprète pas différemment puisqu'elle fixe une distance à la limite réduite pour les bâtiments jusqu'à 8 m de haut par rapport à ceux dont la hauteur s'élève de 8 m à 11 m. Compte tenu du fait que la hauteur

maximum dans la zone de moyenne densité est de 11 m, le calcul des distances prévues par l'art. 135 RCAT doit donc s'interpréter en ce sens que les parties des bâtiments dont la hauteur mesurée conformément à l'art. 19 RCAT s'élève jusqu'à 8 m peuvent s'implanter jusqu'à une distance de 6 m de la limite de propriété voisine, alors que les parties du même bâtiment avec un niveau supérieur allant jusqu'à 11 m doivent s'implanter à une distance de 12 m par rapport à la façade principale (grande distance D) et de 7 m pour les autres façades. L'élément qui est déterminant pour le calcul de la distance est la hauteur de l'élément de construction du bâtiment pris en considération, calculée conformément à l'art. 19 RCAT. Ainsi, dans une construction en terrasse, les deux premiers niveaux, qui s'inscrivent dans l'espace d'une hauteur de 8 m constante par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être implantés à une distance de 6 m à la limite de propriété, alors que le troisième niveau qui s'inscrit dans le gabarit de la hauteur maximale de 11 m, doit être éloigné de 12 m par rapport à la limite pour la façade principale et de 7 m pour les autres façades. Ce type de réglementation se comprend et se justifie spécialement dans un contexte de terrain en pente pour favoriser notamment la réalisation de bâtiments en terrasses. c) En l'espèce, le tribunal constate que les éléments de construction du projet contesté formant le parking en sous-sol et les deux premiers niveaux habitables sont tous compris dans la hauteur de 8 m mesurée de manière constante par rapport au terrain naturel, ce qui ressort des coupes F-F, G-G et J-J du dossier de plans de l'enquête publique, ainsi que des élévations des façades est et ouest. Par ailleurs, le troisième niveau, qui a la forme d'un attique en retrait de la façade des deux premiers niveaux, est compris dans la hauteur de 11 m, mesurée conformément à l'art. 19 RCAT. Tous les éléments de construction formant le parking en sous-sol et les deux premiers niveaux habitables jusqu'à la hauteur de 8 m sont situés à une distance supérieure de 6 m par rapport à la limite de propriété. Par exemple, le bord extérieur du balcon du corps de bâtiment ouest le plus proche du bien-fonds des recourants se situe à une distance de 7,50 m et le plus éloigné à une distance de 10 m. L'implantation du projet est étudiée de manière à assurer un éloignement maximum de la limite de propriété des recourants par rapport au cadre réglementaire, qui permettrait de venir implanter des façades de 8 m de haut à 6 m de la limite de la parcelle des recourants. La façade principale du troisième niveau habitable respecte aussi la distance D de 12 m, respectivement de 11 m lorsque la façade n'est pas parallèle à la limite de propriété pour les angles les plus rapprochés. Ainsi, le tribunal constate que la grande distance D est respectée tant pour les éléments du projet de construction qui s'inscrivent dans la hauteur de 8 m par rapport au terrain naturel; et qu'elle est également respectée pour le troisième niveau d'attique, compris dans la hauteur réglementaire de 11 m, mesurée conformément à l'art. 19 RCAT.

E. 3

a) Les recourants soutiennent aussi que le niveau d'attique devrait respecter une distance de 7 m par rapport à la limite de propriété le long des façades nord et est, et ils relèvent que seule la façade ouest respecterait cette distance. Ils constatent aussi à la lecture des plans que l'axe de la façade est se situe à 6.47 m de la limite au lieu de 7 m et que la distance entre la façade nord et la limite est en deux points réduite à 5 m au lieu de 6 m et qu'elle est également inférieure à 7 m dans l'axe de la façade nord en deux points (6.02 m et 6.03 m au lieu de 7m). Les constructeurs et propriétaires soutiennent, de leur côté, que le bâtiment est composé de trois corps ayant des hauteurs différentes. Pour déterminer quelle est la distance à la limite applicable, il faudrait tenir compte de la hauteur des façades de chaque corps de bâtiment se trouvant face à la limite de propriété correspondante. Ils soutiennent

que la hauteur mesurée conformément à la réglementation communale sur la façade nord et sur la façade est ne dépasse pas la limite de 8 m, de sorte que la distance de 6 m serait applicable, distance réduite à 5 m dans les cas prévus par la réglementation communale, lorsque la façade ou la limite de propriété ne sont pas parallèles. Dans leur mémoire complémentaire du 14 juillet 2014, les recourants contestent que l'on puisse appliquer deux hauteurs différentes au même corps de bâtiment, qui aurait une hauteur de 11 m sur la façade principale sud et de 8 m sur la façade nord ou sur la façade est. A leur avis, les trois corps de bâtiment ne peuvent être mesurés séparément dès lors que le projet forme un seul et unique immeuble et une seule entité bâtie de 11 m de haut. La municipalité précise, de son côté, qu'il s'agit bien d'un seul et unique bâtiment présentant des étages décalés en plan et imposant, de fait, des distances aux limites de propriétés différentes en fonction des hauteurs des étages. Elle se réfère à une pratique constante à ce sujet. Les recourants ont par ailleurs été invités, après l'inspection locale, à se déterminer sur la portée de l'arrêt AC.1992.0101. Sur ce point, ils admettent que l'on est en présence d'un seul bâtiment constituant une seule unité architecturale dont les éléments constitutifs sont en liaison avec le parking. Les recourants se réfèrent encore à l'arrêt AC.2006.0098 pour mentionner le critère de l'apparence extérieure qui permet de déterminer si l'on est en présence d'un bâtiment unique ou de plusieurs bâtiments accolés. Ils estiment que ce critère ne permettrait pas de calculer la distance de 12 m uniquement depuis le niveau de l'attique. Ils se réfèrent aussi à l'arrêt AC.2013.0280 qui irait à leur avis dans le même sens pour en conclure que la hauteur de l'immeuble est bien de 11 m, ce qui conduirait à imposer le respect de la grande distance D de 12 m par rapport à la façade sud assimilée à la façade principale et de la petite distance d de 7 m pour les autres façades. Les recourants se plaignent que leur terrain sera dominé par la barre que formera l'immeuble projeté, qui surplombera leur bien-fonds, et dénoncent une violation de l'art. 135 RCAT. b) La jurisprudence du tribunal a établi des critères pour déterminer les situations dans lesquelles un projet de construction, situé dans une zone de l'ordre non contigu, aurait pour effet de créer une "contiguïté de fait" incompatible avec la réglementation communale. La question est alors de savoir si l'on est en présence de deux bâtiments différents accolés, qui créent une contiguïté de fait dans une zone où la réglementation communale prévoit l'ordre non contigu. La jurisprudence a retenu ainsi quatre critères principaux pour décider si l'on est en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments accolés; ces critères s'attachant à définir la notion de bâtiment (arrêt AC.2012.0320 du 3 octobre 2013). Il s'agit tout d'abord d'examiner la destination existante et future de chacune des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle; ensuite, il y a lieu de prendre en considération les dimensions des constructions en cause, leur surface de plancher, leur conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs; le troisième critère concerne l'apparence extérieure en particulier l'impression donnée à un observateur d'être en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments accolés. Enfin pour le dernier critère, le tribunal retient les objectifs de la planification communale ou régionale, ainsi que les objectifs du plan directeur cantonal dans le domaine concerné (voir arrêt AC.1996.0173 du 30 janvier 1997 consid. 2bcc et les références citées). Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles de l'ordre non contigu. Ces critères permettent aussi de déterminer si un agrandissement d'une construction existante forme avec cette dernière un seul bâtiment ou s'il s'agit en fait de deux bâtiments distincts totalement indépendants l'un de l'autre, mais implantés de manière rapprochée ou comparable aux règles applicables dans

l'ordre contigu afin de déterminer les règles de l'ordre non contigu (voir notamment les arrêts AC.2012.0320 du 3 octobre 2013, AC.2009.0159 du 26 mars 2010 consid 2b et les arrêts cités). c) En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet de bâtiment litigieux forme une unité architecturale dans sa conception et par les matériaux utilisés pour les revêtements extérieurs de même que par leur liaison fonctionnelle avec le parking en sous-sol et par la coursive distribuant les entrées des logements au nord. Ce projet répond aussi aux objectifs de la planification cantonale concernant la densification des zones à bâtir. Mais la réglementation de l'ordre non contigu, qui impose des distances à respecter entre bâtiments et limites de propriété, n'exclut pas que plusieurs éléments de construction formant des corps de bâtiment soient accolés de façon à constituer un bâtiment unique, même s'il est composé d'éléments constituant des entités distinctes (arrêt AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 3b et RDAF 1993 p. 195, 202 et 203). Dans l'arrêt AC.1992.0101, le tribunal a jugé qu'en présence de corps de bâtiment distincts, il convenait de calculer la hauteur de manière indépendante pour chaque corps de bâtiment étagé dans la pente d'un même bâtiment, ce qui permet d'assurer une bonne intégration de la construction dans une topographie difficile. Le tribunal a ainsi posé le principe selon lequel le calcul de la hauteur comme celui du nombre de niveaux devait être opéré de manière indépendante pour chacun des corps de bâtiment composant le projet (RDAF 1995 p. 285-286). Par ailleurs, dans le contexte réglementaire de l'art. 135 RCAT, il apparaît que la distance à la limite n'est pas fixée en fonction de la hauteur du bâtiment, mais de la hauteur de la façade prise en considération. Cette interprétation se confirme par le texte de l'art. 135 al. 2 RCAT qui précise que la grande distance (D) se mesure entre la façade principale et la limite de propriété, et que la petite distance (d) se mesure entre les autres façades et la limite. C'est donc bien la hauteur de chaque façade correspondante vis-à-vis de la limite de propriété à prendre en considération, qui détermine la distance à respecter. Ainsi, pour mesurer les distances à respecter entre les façades nord et les limites de propriété nord, il y a lieu de déterminer quelle est la hauteur de la façade correspondante calculée conformément à l'art. 19 RCAT, c'est-à-dire la hauteur de la façade mesurée depuis le terrain naturel ou aménagé en déblai, situé au pied de la façade en question et ceci pour chacun des trois corps de bâtiment formant le bâtiment du projet contesté. En l'espèce, pour le corps de bâtiment ouest, la coupe J-J démontre que la hauteur de la façade nord dépasse la limite des 8 m par rapport au terrain naturel, de sorte que la distance de 7 m doit être respectée par rapport à la limite de propriété, respectivement la distance de 6 m pour l'angle le plus proche de la limite de propriété. Il n'est pas contesté que ces distances sont respectées. S'agissant du corps central, la coupe G-G montre que la hauteur de la façade mesurée à l'aplomb de l'acrotère est inférieure à 8 m par rapport au terrain naturel, de sorte que le corps de bâtiment central doit respecter la distance de 6 m par rapport à la limite de propriété, respectivement de 5 m lorsque la façade ou la limite de propriété ne sont pas parallèles (art. 7 RCAT). En effet, l'art. 7 RCAT permet de réduire la distance aux angles les plus rapprochés d'un mètre, que ce soit l'angle de la construction ou l'angle formé par la limite de propriété, pour autant que la distance mesurée dans l'axe de la façade ou des parties de façades considérées correspondent à la distance non réduite. Le schéma mentionné dans le règlement communal à la suite de l'art. 7 RCAT montre que lorsque l'angle formé par la limite de propriété se situe dans l'axe de la façade, la distance peut être réduite à un mètre pour autant que les distances aux angles de la construction par rapport à la limite de propriété respectent la distance non réduite. Le calcul de la distance à la limite par rapport à la façade nord du corps central du projet contesté est conforme à la fois à l'art. 135 RCAT et à l'art. 7 RCAT

en fixant à 5 m la distance entre la façade et l'angle de la nouvelle limite de propriété le plus proche et respectivement à 6.02 m et à 7 m entre les angles formés par l'extrémité est et ouest du corps de bâtiment central. Pour la façade nord du corps de bâtiment est, la coupe F-F montre que la hauteur de ce corps de bâtiment est inférieure à 8 m, la façade nord se situant même à une hauteur de 4.50 m par rapport au terrain naturel, de sorte que c'est la distance de 6 m qui doit être respectée par rapport à la limite nord, respectivement celle de 5 m lorsque la façade ou la limite ne sont pas parallèles. Or, le tribunal constate que l'angle formé par la nouvelle limite de propriété par rapport à la façade nord est situé à une distance de 5 m et que les extrémités est et ouest du corps de bâtiment est respectent la distance de 6 m par rapport à cette nouvelle limite. Enfin, s'agissant de la façade est, l'élévation est (E-E) montre que l'ensemble de la façade a une hauteur inférieure à celle de 8 m, de sorte que la distance à respecter est bien de 6 m par rapport à la limite de propriété est, distance qui est respectée, même à l'angle le plus rapproché de cette limite. En définitive, le tribunal constate que le projet est conforme à la réglementation communale en ce qui concerne à la fois le calcul et la hauteur de chacun des corps de bâtiment et le calcul des distances à respecter entre les façades considérées et la limite de propriété. Quant à l'arrêt AC.2013.0280 cité par les recourants, il concerne plus spécifiquement le mode de calcul à la hauteur au faîte, question, qui ne se pose pas pour le projet contesté.

E. 4

a) Les recourants critiquent encore l'esthétique du projet. Ils estiment que par sa taille et son architecture, le projet fera tâche dans le milieu bâti où il doit s'insérer, de sorte qu'il ne respecterait pas les dispositions de l'art. 86 LATC, respectivement des art. 5 al. 2 et 24 RCAT et ne devrait être autorisé. L'art. 5 al. 2 RCAT précise que pour des raisons d'esthétique ou d'intérêt général, la municipalité peut imposer l'implantation ou l'orientation d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments. Quant à l'art. 24 RCAT, il prévoit que toutes constructions de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque, sont interdites. Cette dernière disposition a une portée comparable à l'art. 86 LATC précisant que la municipalité refuse le permis de construire pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque (al. 2). Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la base de ces dispositions même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais, il faut que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (ATF 114 I a 346 consid. b; 101 Ia 223 consid. 6c). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d) et le pouvoir d'examen du tribunal est limité à un contrôle en légalité de la décision communale si la clause générale d'esthétique a pour seul but d'assurer l'intégration de nouvelles constructions; en revanche, lorsque la clause d'esthétique est appelée à compléter la réglementation de la zone, par exemple lorsque le règlement communal ne comporte pas de dispositions sur la longueur ou la hauteur des bâtiments, et qu'elle donne ainsi un contenu concret à la réglementation de la zone, le pouvoir d'examen du tribunal s'étend à l'opportunité (art. 33 al. 3 let. b LAT et ATF 118 Ia 235 consid. 1b, 117 Ia 93 consid. 2a, 112 Ia 90, 415 consid. 1b 1 ainsi que l'ATF 118

Ib 31 consid. 4b). Le libre pouvoir d'examen ne permet toutefois pas au tribunal de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale : il implique seulement de vérifier si l'autorité de première instance est restée dans les limites d'une pesée consciencieuse de tous les intérêts à prendre en considération (voir ATF 114 Ia 247/248 consid. 2b, 107 Ia 38 consid. 3c). En l'espèce, le projet contesté a été soumis à la commission d'urbanisme prévue par l'art. 56 RCAT qui a posé des exigences quant à la forme de la toiture pour assurer une meilleure intégration. Par ailleurs, l'inspection locale a permis de constater que l'environnement construit est de nature hétéroclite. L'habitation des recourants est construite sous la forme d'une maison individuelle, tout comme les bâtiments construits sur la parcelle n° 556 des propriétaires. On trouve en outre à l'est de la parcelle des recourants trois villas contiguës implantées de manière décalée dans le terrain, puis, plus à l'est encore, une imposante réalisation de constructions en terrasse de trois blocs d'environ 25 m de long sur 15 m de large reliés entre eux par des terrasses desservant les logements situés à chacun des niveaux de cet ensemble résidentiel dont la longueur totale est de l'ordre de 70 m. On trouve aussi plus au nord, un immeuble de conception moderne édifié sur la parcelle n° 5748, contiguë à la parcelle n° 556, avec un bâtiment dont la longueur totale est supérieure à 42 m sur une largeur d'environ 12 m. La façade sud de ce bâtiment présente des caractéristiques architecturales comparables à celles du projet contesté. Ce dernier présente également une longueur de 40 m, mais l'effet visuel de la longueur est atténué par la composition de trois corps de bâtiments articulés entre eux avec l'élément de façade du corps de bâtiment central, qui se présente obliquement par rapport au deux autres corps de bâtiment des extrémités est et ouest. L'ensemble constitue une construction relativement importante et imposante pour les recourants dont l'habitation se trouve en contrebas, mais ce projet est conforme aux règles de la zone de moyenne densité et dont sa longueur est comparable à d'autres réalisations situées dans le voisinage immédiat. La municipalité n'a donc pas excédé son pouvoir d'appréciation en estimant que le projet était compatible avec les règles communales et cantonales concernant l'esthétique des constructions; en particulier, la longueur totale, qui n'excède pas 40 m, reste admissible par rapport aux caractéristiques de la zone et de l'environnement construit.

E. 5

a) Les recourants dénoncent encore une violation de l'art. 36 du code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF; RSV 211.41) en raison de la proximité de l'aire de manœuvre du parking en sous-sol par rapport à leur limite de propriété. Les recourants soutiennent que l'autorité communale doit s'assurer que les règles en matière de voisinage résultant du code rural et foncier doivent être respectées et que la municipalité ne peut se contenter de les renvoyer à agir auprès du juge civil. Les recourants se réfèrent à une jurisprudence publiée à la RDAF 2006 I p. 249. b) Le tribunal a précisé dans sa jurisprudence qu'il n'appartient en principe pas au juge administratif d'examiner, à titre préjudiciel, si des servitudes empêchent la réalisation du projet (cf. arrêts AC.2009.0028 du 27 juillet 2009; AC.2008.0265 du 19 mai 2009, consid. 3; AC.2007.0098 du 20 mai 2008, consid. 3) et de contrôler ainsi le respect des servitudes de droit privé (arrêts AC.2007.0049 du 13 juin 2007; AC.2006.0147 du 29 mars 2007). Il est toutefois admis en droit suisse que lorsque le sort d'une contestation pendante devant une autorité judiciaire ou administrative dépend de la solution d'une question préjudicielle qui relève d'une autre juridiction, le juge compétent pour statuer sur la contestation principale l'est normalement aussi pour trancher la question préjudicielle (ATF 124 III 134 consid. 2b/aa/ccc p. 143; ATF 90 II 158 consid. 3 p. 161; Bertossa / Gaillard/Guyet , Commentaire de la loi de procédure civile du canton de Genève,

n. 9a ad art. 98). Ainsi, le juge administratif peut se prononcer sur des questions de droit civil (ATF 90 II 158 consid. 3 p. 161). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a ainsi admis que le juge civil pouvait trancher à titre préjudiciel des questions relevant du droit public, aussi longtemps que l'autorité administrative n'avait pas été saisie de la même question. Lorsque le juge compétent a été saisi, le magistrat d'un autre ordre, pour lequel la question se pose à titre préjudiciel, doit surseoir à statuer jusqu'à ce que le juge compétent ait lui-même rendu sa décision (ATF 137 III 8 consid. 3.3.1; 108 II 456 consid. 2; 5C.91/2005 du 11 octobre 2005 consid. 1.1 publié in revue du notariat et du registre foncier [RNRF] 2007 p. 126). Cette solution est admise par le droit suisse, dans son principe, pour des motifs d'économie de procédure et de célérité (Häffelin / Müller , Allgemeines Verwaltungsrecht, 4 e éd., n. 60 et 61, p. 15). En vertu de ces principes, l'autorité compétente sur le fond doit aborder les questions préjudicielles ou incidentes sans attendre la décision de l'autorité normalement compétente pour la matière faisant l'objet de la question préjudicielle, et ce pour autant qu'aucune disposition légale ne l'interdise. Toutefois, en tranchant la question préjudicielle, l'autorité saisie doit respecter la pratique clairement établie de l'autorité ordinairement compétente. Lorsque cette dernière s'est déjà prononcée, le principe de la séparation des pouvoirs l'emporte, en ce sens que l'autorité appelée à statuer sur la question à titre préjudiciel ne doit pas décider de façon indépendante, mais est liée au prononcé de l'autorité normalement compétente (Tschannen / Zimmerli , Allgemeines Verwaltungsrecht, 2 ème éd., Berne 2005, n.

E. 10

et 12 p. 114 s.; Häffelin / Müller , op. cit., n. 72 p. 17; cf. également ATF 4P.256/2004 du 26 janvier 2005, consid. 2.4.1). La jurisprudence et la doctrine admettent dès lors que l'autorité administrative doive parfois examiner, à titre préjudiciel, le respect de règles de droit privé. Il en va ainsi, en application des art. 104 et 108 LATC, du titre juridique pour l'équipement sur le terrain d'autrui et de l'accord du propriétaire tiers concerné par une construction chez lui (Jurisprudence rendue en 2005 par le Tribunal administratif du canton de Vaud, Benoît Bovay et Denis Sulliger , in RDAF 2006 I p. 199 ss, n. 68 al. 1 p. 249, ainsi que les arrêts cités en page 250). L'autorité administrative ne peut connaître de questions préjudicielles de droit civil que si elle peut y répondre facilement et de manière sûre (arrêt AC.2009.0045 du 26 novembre 2009 consid. 1b et les références). En outre, la solution qu'elle donne à ces questions préjudicielles ne peut apparaître que dans les considérants de son arrêt et elle ne lie pas l'autorité compétente pour en connaître normalement (arrêt AC.1996.0173 du 30 janvier 1997 consid. 1a; RDAF 1993 p. 127ss; v. aussi l'arrêt AC.1993.0162 du 6 août 1993 consid. 1a et l'arrêt AC.1994.0288 consid. 4a). Par exemple, le tribunal a jugé qu'il pouvait connaître à titre préjudiciel de la question de savoir si une servitude réglant les modalités d'implantation des constructions en ordre contigu entre deux propriétaires voisins s'opposait à un projet de construction contesté par l'un des deux voisins. La question du respect de la servitude était directement liée à l'application du règlement communal, qui exigeait l'accord du voisin pour autoriser la construction en ordre contigu, de sorte que l'examen préjudiciel du respect de la servitude était une question préalable nécessaire à résoudre pour déterminer si les dispositions réglementaires relatives à l'ordre contigu étaient remplies (arrêt AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 7c). c) En l'espèce, le code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF; RSV 211.41) régit l'étendue de la propriété foncière, les rapports de voisinage et la police rurale, dans la mesure où ils ne font pas l'objet d'une réglementation fédérale ou de lois spéciales (art. 1 er CRF). Cette législation est destinée à régler uniquement les rapports entre propriétaires voisins et ressort

donc essentiellement du droit privé. Elle n'entre pas dans le champ de compétence de juges administratifs chargés uniquement de statuer sur des décisions prises par une autorité en application du droit public (art. 3 al. 1 LPA-VD). Par ailleurs, les conditions dans lesquelles le juge administratif peut, à titre préjudiciel, trancher une question de droit privé, mentionnée dans la jurisprudence citée ci-dessus ne sont pas réalisées. L'art. 36 CRF prévoit que le propriétaire d'un fonds supérieur ne peut tout surélever le niveau du sol à une distance moindre du fonds inférieur de 50 cm de la limite, à moins de clôturer le fonds par un mur soutenant ce terrassement, établi conformément au code rural et foncier (al. 1); à défaut d'un tel ouvrage, le terrassement ou le remblai doit former du côté du fonds inférieur un talus dont la base est égale à la hauteur (al. 2). Les recourants soutiennent en substance que la municipalité, et donc le tribunal, devraient examiner le respect de l'art. 37 CRF à titre préjudiciel dans l'examen de la conformité du projet de construction au plan général d'affectation et à son règlement d'application. Il est vrai que l'examen du respect des dispositions de l'art. 37 CRF ne pose pas de difficultés particulières et pourrait être aisément assuré par la municipalité. Par ailleurs, la réglementation communale à Lutry fixe ses propres règles concernant les mouvements de terre, les murs de soutènement et les clôtures (art. 35 et 37 RCAT). L'art. 37 al. 1 prévoit même que les dispositions du code rural et foncier sont applicables aux clôtures (al. 1) en fixant des conditions supplémentaires permettant d'interdire des clôtures dont l'aspect porte atteinte au paysage (al. 2) et en soumettant les haies et les clôtures bordant les voies privées et publiques à l'autorisation de la municipalité (al. 3). Mais, la réglementation prévue pour les mouvements de terre et les murs de soutènement à l'art. 35 RCAT ne prévoit pas de renvoi aux dispositions du code rural et foncier en limitant seulement la hauteur des mouvements de terre et celle des murs de soutènement à 2.50 m par rapport au terrain naturel et sans régler les questions du raccordement avec les propriétés voisines (al. 3 et 4). La hauteur d'un mur de soutènement ne peut toutefois dépasser 2.00 m en limite de propriété voisine, à défaut d'entente entre propriétaires voisins (al. 5). Il serait donc souhaitable que la réglementation communale s'accorde avec les dispositions de l'art. 37 CRF pour éviter tous litiges ultérieurs relevant du droit privé après l'octroi du permis de construire. La situation est donc comparable à celle prévue par le législateur à l'art. 104 al. 3 LATC, exigeant que les équipements empruntant la propriété d'autrui soient au bénéfice d'un titre juridique, mais aucune règle de la LATC ni du règlement communal ne prévoit une telle coordination. Les moyens tirés du non-respect du droit privé, en particulier du code rural et foncier, sont ainsi irrecevables devant le tribunal (voir notamment AC.2014.0396 du 20 janvier 2015 consid. 2b et AC.2009.0230 du 24 janvier 2011 consid. 6). En tout état de cause, l'examen des plans et coupes du dossier de la demande de permis de construire permet de constater que la distance de 50 cm prévue par l'art. 37 al. 1 CRF entre la limite de propriété et le pied du talus surélevant le niveau du sol pour permettre la réalisation de l'aire de manœuvre extérieure des places de stationnement prévues en sous-sol est de toute manière respectée.

6. a) La question de la protection du voisinage contre les nuisances fait l'objet d'une réglementation spécifique concernant les dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1). Les places de stationnement ainsi que les aires de manœuvre permettant l'accès à ces places sont assimilées à des dépendances en ce qui concerne les règles relatives au lien avec le bâtiment principal et la limitation des nuisances pour le voisinage, même si ces aménagements ne sont pas limités aussi strictement dans leur surface que les dépendances au sens strict du terme (RDAF 1999 I p.

119). Ainsi, l'aire de stationnement, en particulier la partie réservée aux manœuvres pour se parquer, qui empiète sur la distance réglementaire à la limite de propriété, est assimilée à une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC; elle peut être admise pour autant qu'elle n'entraîne aucun préjudice pour les voisins (art. 39 al. 4 RLATC). b) La condition de l'absence de préjudice pour les voisins 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.2005.0276 du 23 novembre 2006; AC.2001.0255 précité). 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 (ATF 1P. 411/1999 du 10 novembre 1999; AC.2001.0255 du 21 mars 2002). 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.2007.0267 du 5 mai 2008 et RDAF 1997 p. 232). 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.2005.0276 du 23 novembre 2006; AC.2003.0144 du 12 novembre 2004; AC.2001.0116 du 8 septembre 2004; AC.2003.0075 du 21 novembre 2003; AC.2001.0236 du 6 août 2003; AC 1999/0040 du 27 juillet 1999; AC 1999/0024 du 27 avril 1999). c) En l'espèce, l'aire de stationnement prévue par le projet contesté a pour effet d'exposer la propriété des recourants aux nuisances liées à l'exploitation du parking, notamment en ce qui concerne le bruit des manœuvres, mais aussi la lumière des phares pendant la période nocturne, qui viendrait éclairer directement la façade et les fenêtres de leur habitation. Les recourants se plaignent des nuisances liées à l'exploitation du parking et le projet ne prévoit aucune mesure de protection pour le voisinage alors qu'il serait aisé d'aménager à l'extrémité de l'aire de manœuvre une palissade et/ou une arborisation structurante, protégeant les recourants contre de telles nuisances. Aucun aménagement n'est prévu à l'extrémité de l'aire de manœuvre longeant la parcelle des recourants ce qui est clairement insuffisant et ne respecte pas la condition de l'art. 39 al. 4 RLATC. Le recours doit donc être très partiellement admis sur ce point en ce sens que l'entrée en force du permis de construire doit être subordonnée à l'approbation par la municipalité d'une mesure de protection à placer à l'extrémité de l'aire de manœuvre du parking couvert au sous-sol donnant directement sur la parcelle des recourants, la décision d'approbation devant aussi leur être notifiée. Les constructeurs ont par ailleurs la possibilité de consulter préalablement les recourants pour mettre au point une protection dont l'aspect esthétique est compatible avec les buts assignés à de tels aménagements. Lors de l'inspection locale, les constructeurs ne s'étaient d'ailleurs pas opposés à l'installation d'une telle protection. 7. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est très partiellement admis en ce qui concerne les mesures de protection à prendre à l'extrémité de l'aire de manœuvre du parking couvert prévu en sous-sol, mais doit être rejeté pour le surplus. Considérant que l'essentiel des moyens développés par les recourants sont rejetés, il convient de mettre à leur charge les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les propriétaires et constructeurs, qui ont consulté un homme de loi pour assurer la défense de leurs intérêts, et qui obtiennent pour l'essentiel gain de cause, ont droit aux dépens qu'ils ont requis, dont le montant sera

toutefois réduit à 1'500 fr. pour tenir compte de l'admission partielle du recours sur la question de l'aire de manœuvre du parking couvert en sous-sol.

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