

VD_OMNI AC.2015.0296 vom 8. Februar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-02-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0296

FR: VD_OMNI AC.2015.0296 du 8 février 2017

IT: VD_OMNI AC.2015.0296 del 8 febbraio 2017

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Prilly, C. _____ | Admission du recours formé contre les décisions municipales levant les oppositions et autorisant la construction d'un immeuble d'habitation de trois appartements et annulation de ces décisions. Rejet du grief de violation du droit d'être entendu et de la requête tendant à la tenue d'une inspection locale (consid. 2 et 3). Rappel de la jurisprudence applicable aux constructions situées dans deux zones d'affectation différentes (consid. 4). Rappel de la jurisprudence applicable en matière de coefficient d'occupation du sol (consid. 5a). La surface bâtie excède en l'espèce la proportion maximale autorisée par le règlement communal. Les escaliers extérieurs, réalisés en majeure partie en-dessous du niveau du sol, mais dont l'emprise au sol, d'environ 18 m², représente plus d'un cinquième de la surface du bâtiment, et qui sont de plus le seul accès à l'appartement du rez-de-chaussée inférieur, respectivement au sous-sol du bâtiment, constituent un élément à part entière de ce bâtiment, dont il convient de tenir compte dans le calcul de la surface bâtie (consid. 5c). Terrasse prévue au niveau du rez-de-chaussée inférieur, creusée dans le terrain, cabanon et place en bitume n'entrant pas dans le calcul de cette surface (consid. 5b, 5d et 5e). Le cabanon n'est pas conforme à la disposition du règlement communal régissant les dépendances (consid. 5e). Escaliers ne respectent pas non plus la distance à la limite de propriété (consid. 6). Rappel des principes jurisprudentiels permettant de considérer qu'un local est habitable. En l'espèce, combles non habitables selon le règlement communal et devront être aménagés de manière à ce que leur utilisation comme galetas ne fasse pas de doute (consid. 7).

Erwägungen

E. 1

Les recourants sont propriétaires respectivement des parcelles n° 691 et n° 692 de la Commune de Prilly, qui jouxtent la parcelle n° 1976 sur laquelle est prévue la construction litigieuse, et ils ont participé à la procédure devant l'autorité intimée, de sorte que la qualité pour recourir doit leur être reconnue (art. 75 al. 1 let. a et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Les recours ont pour le surplus été formés devant le tribunal compétent, dans le délai et le respect des formes prescrites (art. 79 al. 1, 92 al. 1, 95 et 99 LPA-VD). Ils sont partant recevables.

E. 1.30

m en moyenne selon le plan de coupe A-A. Cette terrasse, creusée dans le terrain, sera en outre bordée au nord-ouest d'un mur de soutènement, dont la hauteur maximale n'excèdera pas 1 m (cf. plan de façade sud-ouest). Elle n'entre donc pas dans l'une ou l'autre des catégories de terrasses mentionnées à l'art. 31 al. 3 RPE. Il ne s'agit en effet ni d'une terrasse sur terre-plein, qui n'entre pas dans le calcul de la surface bâtie, ni d'une terrasse sur sous-sol qui devrait être prise en compte dans ce calcul. Elle n'est par ailleurs pas habitable.

Cela étant, l'interprétation que la Municipalité fait de l'art. 31 RPE, à savoir que l'intégration ou non des terrasses dans le calcul de la surface bâtie est réglée exclusivement par l'alinéa 3 de cette disposition, à l'exclusion de l'alinéa 4 qui ne leur est pas applicable, apparaît tout à fait soutenable, quand bien même toutes les configurations possibles de terrasses ne sont pas énumérées à l'alinéa 3. Selon la jurisprudence constante en effet, la Municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (arrêts AC.2016.0081 du 12 décembre 2016 consid. 3a; AC.2015.0356 du 8 juin 2016 consid. 1c; AC:2015.0055 du 21 janvier 2016 consid. 4c; AC.2015.0102 du 19 novembre 2015 consid. 3; AC.2014.0417 du 3 novembre 2015 consid. 3a/aa). Certes, l'autorité cantonale de recours n'est 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 (ATF 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités; arrêts AC.2016.0081 du 12 décembre 2016 consid. 3a; AC.2015.0356 du 8 juin 2016 consid. 1c; AC:2015.0055 du 21 janvier 2016 consid. 4c; AC.2015.0102 du 19 novembre 2015 consid. 3; AC.2014.0417 du 3 novembre 2015 consid. 3a/aa). Le Tribunal ne voit toutefois pas de motif de s'écarter de l'interprétation de la Municipalité en l'espèce. Au contraire, s'il devait être fait application de l'art. 31 al. 4 RPE, la terrasse litigieuse, creusée dans le sol, entrerait dans le calcul de la surface bâtie, alors que son impact visuel est assurément moins important que celui d'une terrasse sur terre-plein par exemple, qui ne serait pas prise en compte. Une telle solution manquerait de cohérence. L'exclusion de la terrasse litigieuse du calcul de la surface bâtie est par ailleurs conforme à la jurisprudence précitée. Quant au fait qu'une partie de la terrasse est couverte par le balcon situé à l'étage supérieur, il ne saurait amener à considérer cette terrasse comme une terrasse couverte. Pour le surplus, le simple fait que les balcons du rez-de-chaussée supérieur et du premier étage dépassent de 10 cm la profondeur de 1.50 m communément admise par la jurisprudence ne suffit pas à en faire des avant-corps qui devraient être pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (cf. arrêt AC.2007.0094 du 22 novembre 2017 consid. 5). Ce grief apparaît en conséquence mal fondé. c) Les recourants font également valoir que les escaliers projetés au nord-ouest du bâtiment, seul moyen d'accès au rez-de-chaussée inférieur et au sous-sol, d'une profondeur de 5 m, d'une largeur de 3 m et bordés d'un mur, devraient également être inclus dans le calcul de la surface bâtie, tant en application de la jurisprudence de la CDAP que de l'art. 31 al. 4 RPE. Le fait que cet ouvrage en saillie n'est pas totalement apparent ne serait pas déterminant vu le texte de cette disposition et dans la mesure où il constitue un élément à part entière du bâtiment. Pour les recourants B._____ et C._____, l'espace et les murs qui l'entourent situés au sud-est du bâtiment devraient aussi être comptés. La Municipalité estime que l'escalier conduisant au sous-sol est assimilable à une rampe d'accès à un parking souterrain et, comme tel, ne compte pas dans le calcul de la surface bâtie. La constructrice ajoute que les aménagements extérieurs ne nécessitant pas d'intervention particulière sur le niveau du sol et ne constituant pas des constructions en volume n'ont pas à être pris en considération dans ce calcul. La Municipalité admet toutefois que les murs entourant les deux espaces en cause au nord-ouest et au sud-est du bâtiment doivent être pris en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, ce qui rend le projet non conforme à l'art. 51 RPE, de sorte qu'il incombera à la constructrice de proposer un aménagement de substitution. aa) Le

Tribunal a jugé, dans un certain nombre de cas, que les escaliers à l'air libre constituaient en principe non pas un élément de la construction, mais un aménagement extérieur, et devaient ainsi être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès etc., qui peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâti" (arrêts AC.2015.0243 du 30 mai 2015 consid. 3b et les arrêts cités; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a et les arrêts cités; AC.2006.0185 du 19 janvier 2007 consid. 4b). Il a ainsi été admis qu'un escalier extérieur peut être considéré comme un aménagement extérieur lorsqu'il s'implante dans le terrain et n'exprime par conséquent pas un volume (AC.2006.0185 précité). Dans d'autres cas, il a été jugé que les escaliers extérieurs étaient des ouvrages assimilables aux dépendances et qu'ils ne perdaient pas cette qualité du fait qu'ils étaient reliés au bâtiment principal (arrêts AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a et les arrêts cités; AC.2009.0230 du 24 janvier 2011 consid. 5b). En particulier, dans un arrêt du 4 avril 2012, amenée à examiner un projet de construction à Prilly, la Cour de céans a considéré, tout en relevant qu'il s'agissait d'un cas limite, que l'escalier en cause, d'une hauteur de 1.37 m, pouvait encore être considéré comme un ouvrage assimilé à une dépendance et autorisé à ce titre dans l'espace réglementaire par rapport à la limite de propriété, son impact pour les voisins étant très faible (AC.2011.0230 précité consid. 2b). Dans d'autres cas, le Tribunal s'est toutefois écarté de ces principes. Dans un arrêt du 1^{er} décembre 2006, il a ainsi été jugé qu'un escalier extérieur d'une emprise au sol de 15 m² devait être compris dans le calcul de la surface bâtie, l'impact visuel produit étant tel qu'il y avait lieu de l'assimiler à un élément construit, et étant donné qu'il était indispensable à l'habitation, constituant le seul accès à un logement indépendant (AC.2006.0135 du 1^{er} décembre 2006 consid. 1). Dans un arrêt du 20 octobre 2011, la CDAP a retenu qu'un escalier ouvert permettant d'accéder par l'extérieur depuis le terrain naturel au deuxième étage constituait un élément à part entière du bâtiment projeté comptant dans le calcul de la surface bâtie, étant donné que cet élément en saillie atteignait 2.50 m et qu'il constituait l'escalier principal de l'immeuble, même si cet accès demeurerait secondaire vu l'existence d'un accès par ascenseur aux appartements (AC.2011.0022 du 20 octobre 2011 consid. 3b/bb). Dans un arrêt du 4 décembre 2015, la CDAP a par ailleurs estimé qu'un balcon accessible par des escaliers et destiné à permettre l'accès aux logements dans les étages supérieurs devait être considéré comme un élément indispensable du bâtiment et constituait une coursive qui devait respecter la distance aux limites (AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 3f). Récemment encore, le 30 mai 2016, la CDAP a jugé que des escaliers et paliers d'accès aux logements, extérieurs, construits autour d'un noyau central ouvert, mais enserrés par les villas qu'ils desservent, constituaient de véritables éléments de la construction. Ces escaliers et paliers représentaient en outre l'accès principal aux logements. Partant, ils devaient être considérés comme des coursives comptant dans la surface bâtie (AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid. 3b). bb) Les escaliers ne figurant pas parmi les éléments mentionnés à l'art. 31 al. 3 RPE qui n'entrent pas dans le calcul de la surface construite, respectivement doivent être inclus dans ce calcul, il convient d'appliquer en l'espèce les principes développés par la jurisprudence. Selon les plans soumis à l'enquête publique, il apparaît que les escaliers prévus au nord-ouest du bâtiment sont constitués de deux volées de marches. La première, perpendiculaire à l'extrémité de la façade du bâtiment et à la terrasse du rez-de-chaussée inférieur doit permettre d'accéder à dite terrasse, où se situe l'entrée de l'appartement aménagé au rez-de-chaussée inférieur. La seconde volée de marches court le long de la façade nord-ouest et permet d'accéder au sous-sol du bâtiment. Il est en outre prévu d'aménager, dans le rectangle formé par ces deux volées de marches perpendiculaires, un

bac végétalisé séparé des escaliers par un mur. Cet ensemble sera ceint, au nord-est et au nord-ouest, par un mur de soutènement surmonté d'un garde-corps (cf. plan du rez inférieur, plan de coupe B-B et plans de façades nord-ouest et sud-ouest). Si l'on se réfère au plan de façade nord-ouest, ces aménagements se feront pour l'essentiel en-dessous du niveau du sol. Le mur de soutènement entourant l'ensemble constitué des escaliers et du bac végétalisé dépassera le terrain naturel de moins d'un mètre. Il ne dépassera en outre quasiment pas le terrain une fois celui-ci aménagé, puisqu'il est prévu que le terrain soit rehaussé. Si l'impact visuel de cet ensemble constitué des escaliers, du bac végétalisé et des murs de soutènement s'en trouvera ainsi atténué, il n'en demeure pas moins qu'il formera une saillie d'un peu plus 3 m par rapport à la façade (cf. plan du rez inférieur). L'emprise au sol de ces éléments construits sera en outre d'environ 18 m² (cf. plan du rez inférieur), soit plus d'un cinquième de la surface du bâtiment (de 82.70 m²). On ne saurait donc considérer qu'ils sont de dimensions réduites. A cela s'ajoute le fait que les escaliers en cause constituent le seul accès à l'appartement aménagé au rez-de-chaussée inférieur, respectivement au sous-sol du bâtiment, de sorte qu'ils n'ont pas un caractère accessoire dans leurs fonctions par rapport au bâtiment. Ils constituent au contraire un élément à part entière du bâtiment projeté, dont il convient de tenir compte dans le calcul de la surface bâtie. On ne saurait en effet admettre qu'il suffise de reporter un élément indispensable à l'habitation à l'extérieur du bâtiment pour échapper aux contraintes liées à l'occupation du sol. A défaut, on irait à l'encontre des buts poursuivis par les dispositions limitant l'emprise des constructions sur les parcelles qui jouent une fonction importante en matière d'aménagement du territoire. Cette solution est par ailleurs conforme à l'art. 31 al. 4 RPE, selon lequel les constructions, même non apparentes, faites en-dessous du niveau du sol naturel ou du sol aménagé sont considérées comme surface bâtie. A cet égard, la Municipalité soutient en vain que l'escalier d'accès au sous-sol est assimilable à une rampe d'accès à un parking sous-terrain ne comptant pas dans le calcul de la surface bâtie. Cette interprétation contredit en effet la lettre de l'art. 31 al. 4 RPE. On relèvera encore que le résultat ne serait pas différent si l'on devait considérer que les escaliers litigieux constituent un ouvrage assimilé à une dépendance, bien que cela soit contestable étant donné leur emprise au sol et leur volume nettement plus conséquent que dans l'arrêt AC.2011.0230 précité, auquel la constructrice se réfère. En effet, il résulte du RPE que la Municipalité n'a pas fait usage de la possibilité d'exclure les dépendances de peu d'importance du calcul de la surface bâtie. Quant aux murs situés au sud-est du bâtiment, la Municipalité a expressément admis dans le cadre de la présente procédure qu'ils devaient être pris en considération dans la surface bâtie. cc) Au vu de ce qui précède, la surface bâtie maximale autorisée excède la proportion prévue par l'art. 51 RPE, ce qui doit conduire à l'annulation de la décision attaquée. d) Selon les recourants, la place en bitume au nord-est de la construction devrait aussi être incluse dans le calcul de la surface bâtie, puisqu'elle impliquera le terrassement d'une surface importante et la construction d'un mur de soutènement de 1 m de hauteur environ par rapport au terrain naturel. Il s'agit d'un élément de construction exprimant un volume et modifiant sensiblement la configuration du sol. La Municipalité et la constructrice estiment que le remblai et le mur de soutènement ne modifieront pas sensiblement la morphologie du terrain. aa) Comme indiqué ci-dessus, en l'absence de disposition communale contraire, il serait abusif de prendre en considération dans le calcul de la surface bâtie, les aménagements extérieurs ne nécessitant pas une intervention particulière sur le niveau du sol et ne constituant pas à proprement parler des constructions en volume. Tel est le cas des places de parcs, voies d'accès ou terrasses non couvertes (arrêts AC.2014.0286 du 10 décembre 2015 consid. 4f et les arrêts cités;

AC.2013.0276 du 8 août 2014 consid. 1b; AC.2012.0261 du 27 juin 2013 consid. 4b/cc; AC.2015.0276 du 23 novembre 2006 consid. 8c). bb) En l'occurrence, l'aménagement de la voie d'accès et de deux places de stationnement au nord-est de la parcelle, d'une surface de quelques 88 m², impliquera le terrassement du terrain, en pente, qui sera rehaussé et aplani de manière à être aménagé 1 m environ en-dessus du sol naturel (cf. plan de situation, plan de coupe C-C et plan de façade nord-est). Cette surface sera bordée en limite de propriété au nord-est pour partie d'un mur de soutènement de 91 cm de haut selon le plan de situation "remblayage" établi le 10 juin 2015, et pour partie d'un mur de soutènement de 30 cm de haut surmonté d'une haie. Un talus sera aménagé au sud-est des places de stationnement. De l'avis du Tribunal, ce remblai ne modifiera toutefois pas la forme du terrain dans une mesure telle que cela impliquerait de considérer que cette surface en bitume et les aménagements qui la bordent devraient entrer dans le calcul du coefficient d'occupation du sol. Ce grief doit donc être rejeté. e) Les recourants B. _____ et C. _____ font encore valoir que le cabanon destiné à abriter vélos et poussettes, de 8 m², doit être intégré au calcul de la surface bâtie. De l'avis de la Municipalité, le cabanon en question, dont la surface n'excède pas 8 m², n'est pas soumis à autorisation en application de l'art. 68a al. 2 RLATC et n'a pas à être pris en compte dans le cadre de l'application de l'art. 50 RPE relatif aux dimensions des bâtiments. La Municipalité ne se prononce en revanche pas sous l'angle de l'art. 51 RPE. Pour la constructrice, le cabanon, non soumis à autorisation, n'a pas à être intégré au calcul de la surface bâtie; par surabondance, elle ajoute qu'il doit pouvoir bénéficier du coefficient applicable à la zone périphérique, qui n'est pas dépassé. aa) D'après l'art. 68a al. 2 let. a du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1), peuvent ne pas être soumis à autorisation les constructions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation et à l'activité professionnelle dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal à proximité duquel elles se situent, tels que bûchers, cabanes de jardin ou serres d'une surface maximale de 8 m² à raison d'une installation par bâtiment ou unité de maisons jumelles ou groupées. Selon l'art. 68b RLATC, les constructions ou installations au sens de l'art. 68a al. 2 let. a RLATC ne comptent pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et peuvent être implantées dans les espaces réglementaires et entre bâtiments et limites de propriété. En application de l'art. 93 RPE régissant les dépendances, la Municipalité " peut autoriser " dans les espaces réglementaires entre bâtiments, ou entre bâtiments et propriétés voisines, la construction de dépendances peu importantes, moyennant cependant qu'elles respectent certaines conditions s'agissant de leurs dimensions et de leur affectation. Sur une même propriété, la distance entre ces dépendances ou entre une dépendance et le bâtiment principal doit être de 6 m au moins; elles peuvent être accolées au bâtiment principal, mais dans ce cas la distance au voisin doit être de 2 m au moins. bb) En l'espèce, il apparaît que, dans la mesure où il peut être autorisé en application de l'art. 93 RPE, un cabanon tel que celui qui est prévu pour accueillir les vélos et les poussettes ne compte pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (art. 68b RLATC). Il convient donc d'examiner si les conditions prévues par l'art. 93 RPE sont remplies. A cet égard, force est de constater que si le cabanon prévu a une surface égale à 8 m², il n'est pas accolé au bâtiment principal et est situé à moins de 6 m de celui-ci si bien qu'il ne peut être considéré comme une dépendance au sens de l'art. 93 RPE. Dans la mesure où, pour le surplus, il ne respecte pas non plus les distances exigées pour l'implantation d'un second bâtiment, la construction du cabanon ne peut être autorisée en l'état. Même si, comme le soutient la constructrice, il était établi que la Municipalité ne

soumettait pas autorisation ces dépendances de minime importance, leur construction ne pourrait au surplus être tolérée que dans les limites prévues par l'art. 93 RPE.

E. 2

Les requérants B._____ et C._____ se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendu au motif que la Municipalité n'aurait pas suffisamment motivé sa décision et n'aurait en particulier pas répondu à leurs arguments relatifs à l'importance de la construction. a) Selon l'art. 42 al. 1 let. c LPA-VD, la décision contient l'indication des faits, des règles juridiques et des motifs sur lesquels elle s'appuie (voir également les art. 115 et 116 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV: 700.11]). Quant au droit d'être entendu prévu par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 17 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; RSV 101.01), il implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. L'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1; 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2; 134 I 83 consid. 4.1). Par ailleurs, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 135 I 279 consid. 2.6.1; 133 I 201 consid. 2.2; 132 V 387 consid. 5.1; 130 II 530 consid. 7.3). b) Selon la décision adressée aux requérants B._____ et C._____, la Municipalité a retenu que les motifs invoqués, inhérents à de nombreux projets de construction, ne reposaient pas sur des indices suffisamment sérieux, ajoutant que la conformité du projet aux règlements et lois applicables n'était pas contestée. Si cette motivation est certes sommaire, l'opposition l'était tout autant s'agissant du grief de l'importance de la construction, les requérants n'ayant pas spécifié quelles prescriptions du règlement communal ne seraient pas respectées par le projet. Quoi qu'il en soit, les requérants ont été en mesure de contester utilement la décision levant leur opposition, puisqu'ils invoquent en particulier un dépassement de la surface bâtie autorisée, le caractère habitable des combles en violation du règlement communal et le non-respect de la distance à la limite de propriété. Dans sa réponse, la Municipalité a exposé de manière circonstanciée les dispositions légales et les motifs sur lesquelles elle se fonde pour retenir que le projet est conforme à la réglementation applicable. Les requérants ont par la suite fait usage de la possibilité qui leur était offerte de se déterminer. Dans ces circonstances, quand bien même leur droit d'être entendu n'aurait pas été respecté, cette violation a été réparée dans le cadre de la présente procédure de recours, étant précisé que la Cour de droit administratif et public dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (art. 98 LPA-VD).

E. 3

Les requérants B._____ et C._____ requièrent par ailleurs la tenue d'une inspection locale afin d'apprécier l'impact du projet, en particulier des places de parc situées en limite de leur propriété et surplombant leur jardin ainsi que des murs de soutènement, qui

pourraient être remplacés par des talus, pour lesquels on ne disposerait d'aucun plan. a) D'après l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1). A ce titre, elles peuvent notamment présenter des offres de preuve au plus tard jusqu'à la clôture de l'instruction (al. 2 let. d). L'autorité doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (al. 3). Selon la jurisprudence, la garantie constitutionnelle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.; art. 17 al. 2 Cst-VD) comprend le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 139 II 489 consid. 3.3; 137 IV 33 consid. 9.2; 135 I 279 consid. 2.3). Ce droit n'empêche cependant pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que celles-ci ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 137 III 208 consid. 2.2; 136 I 229 consid. 5.3). b) Il convient de relever que si, dans leur opposition, les recourants B._____ et C._____ avaient contesté l'accès en voiture à la parcelle destinée à accueillir le projet litigieux ainsi que l'emplacement des places de stationnement, invoquant diverses nuisances, il ne reviennent plus sur ce point dans leur recours. Quoiqu'il en soit, la Cour de céans s'estime suffisamment renseignée pour statuer en toute connaissance de cause sur la base du dossier, en particulier des plans, ainsi que cela ressort des motifs exposés ci-après, auxquels il est renvoyé. Il n'apparaît donc pas nécessaire de donner suite à la réquisition des recourants.

E. 4

En présence d'un projet de construction situé dans deux zones d'affectation différentes et en l'absence de dispositions particulières dans le règlement communal, le projet doit satisfaire aux exigences relatives à chacune des zones, seul faisant exception le cas d'un bâtiment formé de corps distincts dont chacun serait implanté dans l'une des deux zones (arrêts AC.2014.0335 du 20 mai 2015 consid. 6a; AC.2013.0462 du 21 mai 2014 consid. 3a; AC.2011.0123 du 8 février 2013 consid. 3b et les arrêts citées). S'agissant en revanche des dispositions fixant les distances minimum à respecter entre un ouvrage et la limite de propriété, les règles régissant chacune des zones considérées s'appliquent à l'exclusion de toutes autres à la partie du bâtiment qui s'y implante (arrêts AC.2014.0335 du 20 mai 2015 consid. 6a; AC.2013.0462 du 21 mai 2014 consid. 3a; RDAF 1984 p. 416).

E. 5

Sur le fond, les recourants font valoir, en premier lieu, que la construction projetée dépasse la surface bâtie autorisée, dès lors que plusieurs éléments construits n'auraient, à tort, pas été pris en compte dans le calcul de cette surface. a) Les indices ou coefficients d'occupation du sol (IOS ou COS) imposent un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle. Ils ont principalement pour but de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n os 865 et 867). Ils ont également pour fonction de permettre la création de dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (arrêts AC.2012.0261 du 27 juin

2013 consid. 4b/cc; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd). Ils garantissent ainsi une certaine qualité de l'espace à urbaniser et définissent les caractéristiques du tissu bâti (Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, 1988, p. 151-152; arrêts AC.2014.0361 du 31 août 2015 consid. 2b; AC.2012.0261 précité consid. 4b/cc; AC.2010.0106 précité consid. 3d/dd). A teneur de l'art. 47 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer de manière précise dans leurs plans et règlements d'affectation les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol, par quoi il faut entendre également la définition du coefficient d'occupation du sol. Selon la jurisprudence cantonale constante, les communes peuvent préciser dans leur règlement communal quels sont les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du coefficient d'occupation du sol. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction comme par exemple les perrons, seuils et balcons, ou les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et les garages enterrés. Il est aussi possible que le règlement communal exclue du calcul de la surface bâtie les dépendances, avec ou sans limitation de leur surface, cette limitation pouvant être fixée par un chiffre absolu ou par leur importance relative par rapport à la construction principale. Il est également possible qu'un règlement communal procède inversement en définissant spécialement ce qui doit être inclus dans la surface bâtie (arrêts AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 4b et les arrêts cités; AC.2014.0361 du 31 août 2015 consid. 2b; AC.2008.0149 du 12 août 2009, consid. 3a; AC.2008.0283 du 15 avril 2009 consid. 2a). En application de l'art. 30 RPE, la surface bâtie ne doit pas dépasser le cinquième de la surface du terrain en zone urbaine de l'ordre non contigu. D'après l'art. 51 RPE, la surface bâtie ne doit pas dépasser le sixième de la surface du terrain en zones périphériques. Cette dernière disposition, plus restrictive, s'applique en l'espèce s'agissant d'un projet de construction dont l'implantation est prévue sur deux zones. L'art. 51 RPE renvoie pour le surplus aux art. 31 et 31 bis RPE. L'art. 31 bis, qui régit la construction de garages privés, n'est pas déterminant en l'occurrence. Quant à l'art. 31 RPE, il est libellé ainsi: " En bordure des voies publiques et privées, la surface du terrain est mesurée dès le milieu de la chaussée. Les dimensions du bâtiment sont définies par le plan du rez-de-chaussée. Dans le calcul de la surface construite, n'entrent pas en ligne de compte les terrasses non couvertes sur terre-pleins, les balcons, etc. Par contre, les annexes telles que terrasses sur sous-sols, ou autres terrasses habitables et locaux en encorbellement doivent être inclus dans le calcul. Les constructions, même non apparentes, faites en dessous du niveau du sol naturel ou aménagé, sont considérées comme surface bâtie. L'art. 31 bis est réservé. " Par ailleurs, à défaut de disposition réglementaire communale contraire, un élément de construction d'un bâtiment n'entre pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol ou dans le calcul de la longueur du bâtiment s'il est de dimensions réduites, conserve un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et dans ses effets sur son aspect ou son apparence extérieure. En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons, soit 1.50 m (sauf disposition contraire), ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (arrêts AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid. 3b; AC.2014.0286 du 10 décembre 2015 consid. 4e; AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 4c; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 4a; AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 9). b) La surface de la parcelle étant en l'espèce de 510 m², la surface bâtie ne doit pas excéder 85 m². Selon le calcul du

coefficient d'occupation du sol accompagnant la demande de permis de construire, le projet aurait une emprise au sol de 85 m² exactement, compte tenu de l'enveloppe de l'ouvrage, de 82.70 m², ainsi que de deux murs extérieurs situés au nord-ouest et au sud-est du bâtiment, de

E. 6

Les recourants font par ailleurs valoir que les escaliers et murs en façade nord-ouest du bâtiment, qui constituent des éléments de construction à part entière, ne respectent la distance de 6 m à la limite de propriété. Pour les recourants B. _____ et C. _____, il en va de même de l'espace ceint par un mur et de ce mur au sud-est du bâtiment. Selon la Municipalité et la constructrice, les murs de soutènement sont assimilables à des dépendances, autorisées dans les espaces réglementaires. a) L'art. 32 RPE, qui régit les distances réglementaires à respecter en zone urbaine de l'ordre non contigu ainsi qu'en zones périphériques par renvoi de l'art. 52 RPE, a la teneur qui suit: " La distance minimum "d" entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est fonction de sa plus grande dimension en plan "a": si "a" est inférieur à 18 m "d" = 6 m si "a" est compris entre 18 et 30 m "d" = a/3 m si "a" est supérieur à 30 m "d" = 10 m " b) En l'espèce, la limite de 6 m s'applique. Dès lors que les principes développés par la jurisprudence pour déterminer si un élément de construction entre ou non dans le calcul du coefficient d'occupation du sol ou de la longueur d'un bâtiment sont les mêmes (cf. consid. 5a ci-dessus), il peut être renvoyé aux considérations qui précèdent relatives au calcul de la surface bâtie. Pour les mêmes motifs que ceux exposés au considérant 5c ci-dessus, les escaliers prévus au nord-ouest du bâtiment, en particulier, doivent être considérés comme un élément de construction ne pouvant être situé dans la distance à respecter entre construction et limite de propriété.

E. 7

Les recourants font encore valoir que les combles, non-cloisonnés, éclairés par quatre velux répartis sur les quatre pans du toit, chauffés, auxquels l'on accède par un escalier ordinaire depuis le salon de l'appartement situé au premier étage et désignés comme " Salle de jeux / Galetas Lot N° 3 " selon les plans d'enquête (coupe B-B), seraient en réalité habitables, en violation de la réglementation communale. La Municipalité considère que les combles ne respectent ni les conditions de hauteur, ni celles d'éclairage et de ventilation posées aux art. 27 et 28 RLATC. Elle ajoute qu'il n'y a pas lieu d'interdire préventivement la création de combles au motif qu'ils seraient susceptibles d'être plus ou moins commodément rendus habitables. a) L'art. 42 RPE s'agissant de la zone urbaine de l'ordre non contigu et l'art. 56 RPE pour la zone périphérique renvoient à l'art. 19 al. 2 RPE, selon lequel les combles ne sont pas habitables. Les art. 27 et 28 RLATC régissent par ailleurs la hauteur et l'éclairage et la ventilation des locaux destinés à servir à l'habitation ou au travail sédentaire. Ils sont ainsi libellés: " Art. 27 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. 2 Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. [...] Art. 28 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m

2 au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. [...] " Selon la jurisprudence, pour être considéré comme "habitable", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. Pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Il convient en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables (arrêts AC.2015.0057 du 14 janvier 2016 consid. 7b; AC.2015.0166 du 11 janvier 2016 consid. 4c; AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 6a; AC.2014.0131 du 17 août 2015 consid. 8a; AC.2014.0075 du 23 janvier 2014 consid. 4a). Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (arrêts AC.2014.0131 précité consid. 8a; AC. 2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4; AC.2007.0278 du 14 octobre 2008, consid. 6c). Le Tribunal a par ailleurs jugé à plusieurs reprises qu'il n'y avait pas lieu d'interdire préventivement la création de combles pour le seul motif qu'ils seraient susceptibles d'être (plus ou moins commodément) rendus habitables (arrêts AC.2015.0057 précité consid. 7b; AC.2015.0166 précité consid. 4c; AC.2014.0389 précité consid. 6a; AC.2014.0131 précité consid. 8a; AC.2014.0075 précité consid. 4a). b) En l'espèce, si la hauteur des combles ne correspond pas aux prescriptions de l'art. 27 RLATC, ceux-ci atteignent toutefois une hauteur d'au moins 2 m sur une surface de 10.65 m² (3.82 m x 2.79 m), respectivement d'environ 9.75 m² si l'on ne tient pas compte de l'emprise au sol de l'escalier permettant d'y accéder (cf. plans de coupes A-A et B-B). L'aménagement des combles répond par ailleurs aux exigences de l'art. 28 RLATC en matière d'éclairage et de ventilation, dès lors que ces locaux sont éclairés par quatre tabatières d'une surface totale de 4.80 m² (3 vélux de 1.14 m x 1.18 m et un vélux de 0.78 x 0.98 m; cf. plan des combles), légèrement supérieure à la proportion d'un quinzième de la superficie du plancher des combles, soit 4.69 m² (la superficie du plancher des combles étant de 70.37 m² : 8.92 m x 7.89 m; cf. plans de coupes A-A et B-B). Il sera de surcroît possible de chauffer ces locaux, qui disposent d'une arrivée de gaz (cf. plan des combles). A cela s'ajoute que les trois appartements projetés bénéficieront chacun d'une cave au sous-sol du bâtiment, susceptible de servir de local de dépôt ou de rangement. Surtout, l'accès aux combles se fera à partir du séjour de l'appartement situé au premier étage, par un escalier ordinaire qui ne desservira pas d'autre pièce habitable (cf. plans du 1^{er} étage et des combles). Or, on peine à saisir quelle utilité pourrait avoir un tel escalier, dont la surface au sol représentera plusieurs m² dans un séjour de 17.80 m², si ce n'est pour utiliser les combles pour l'habitation, comme bureau, chambre d'ami, etc. ou comme salle de jeux, tel que cela résulte du plan de coupe B-B. A cet égard, le fait qu'un local susceptible de servir à l'habitation ne soit pas conforme aux règles de salubrité au sens des art. 27 ss RLATC ne le rend pas pour autant inhabitable. En regard de ces circonstances, les combles devront être aménagés de manière à ce que leur utilisation comme galetas ne fasse pas de doute.

E. 8

La recourante A. _____ invoque une violation de l'art. 104 al. 3 LATC, étant donné que l'accès à la parcelle n° 1976 par la parcelle n° 691 dont elle est propriétaire n'a fait l'objet

d'aucune demande de permis de construire ni d'aucun aménagement carrossable. Elle ajoute que la portion de cet accès qui va de l'angle nord-ouest de sa villa à la limite de la parcelle de la constructrice est constituée d'un sol en terre, dont le franchissement est compliqué par la présence d'arbres. Selon la Municipalité, la servitude est aménagée sur toute son étendue, le fait qu'elle ne soit pas entièrement asphaltée n'empêche pas son utilisation et la pose d'un revêtement n'est pas soumise à l'exigence d'un permis de construire. a) D'après l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être accordée que si le terrain est équipé pour la construction. Cette disposition est reprise à l'art. 104 al. 3 LATC, selon lequel la Municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. b) La parcelle n° 1976 destinée à accueillir le projet litigieux bénéficie d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules à charge de la parcelle n° 691 propriété de la recourante, dont ni l'existence ni l'assiette ne sont contestées. L'exigence d'un titre juridique au sens de l'art. 104 al. 3 LATC est donc remplie. Pour le surplus, étant donné que le projet litigieux devra être redimensionné puisqu'il ne respecte pas la surface bâtie maximale autorisée et qu'un éventuel nouveau projet de construction devra faire l'objet d'une mise à l'enquête publique, on peut s'abstenir de se prononcer en l'état sur la question de savoir si le chemin d'accès aurait également dû faire l'objet d'une demande de permis de construire. On relèvera néanmoins que si la recourante prétend que le franchissement de la dernière partie de cet accès et compliqué par l'existence d'arbres, elle ne soutient pas qu'il serait impossible d'accéder à la parcelle n° 1976 de ce fait ou parce qu'une portion de l'accès en question n'est pas asphaltée. Ce grief semble donc a priori mal fondé.

E. 9

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission des recours et à l'annulation des décisions de la Municipalité de Prilly du 30 septembre 2015 par laquelle cette autorité a levé les oppositions et délivré un permis de construire. Selon les art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. D'après la jurisprudence toutefois, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêts AC.2015.0232 du 26 septembre 2016 consid. 5; AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 8 et l'arrêt cité; AC.2015.0098 du 10 juin 2016 consid. 5). En l'occurrence, les frais de justice seront supportés par la constructrice (art. 49 al. 1, 52 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Les recourants, qui obtiennent gain de cause en ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens, à la charge de la constructrice (art. 55 al. 1 et 2, 91 et 99 LPA-VD). Vu l'issue du litige, la Commune n'a pas droit à des dépens (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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