

# VD\_OMNI AC.2016.0289 vom 25. September 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-09-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2016.0289](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0289)

FR: VD\_OMNI AC.2016.0289 du 25 septembre 2017

IT: VD\_OMNI AC.2016.0289 del 25 settembre 2017

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_/Municipalité de Pully, E. \_\_\_\_\_ SA, F. \_\_\_\_\_ SA | Projet de rénovation et d'agrandissement d'une villa en zone de forte densité, qui comprendra après les travaux un étage sur rez, surmonté d'un attique, sur lequel prendra place un niveau en surattique ou double attique, et abritera trois appartements. S'agissant du nombre de niveaux, le projet s'inscrit dans la réglementation en vigueur dans la zone; même si l'on devait compter l'étage en attique double comme deux niveaux, la limitation à 5 niveaux, soit le rez-de-chaussée, trois étages et combles, serait respectée (consid. 4). Du moment que l'agrandissement respecte, pour toutes les façades, la distance minimale de 5m, le projet n'entraîne pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation, ni d'inconvénients pour le voisinage dépassant ce qui est supportable sans sacrifice excessif (consid. 5). L'équipement de la parcelle des constructrices est suffisant et adéquat pour recevoir un garage souterrain comportant quatre places de parc, avec accès direct sur le chemin riverain par une ouverture dans le mur de soutènement de la parcelle. En revanche, le garage prévu ne respecte pas l'art. 7 RLrou puisqu'il s'implante à 3m seulement du bord du chemin. Admission du recours sur ce point (consid. 6). Aucune raison d'ordre esthétique ne condamne le projet et il n'apparaît pas que la municipalité ait abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation requise (consid. 7). Recours en matière de droit public rejeté par arrêt 1C\_581/2017 du 25 septembre 2018.

## Erwägungen

### E. 1

a) A qualité pour former recours, aux termes de l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), 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 (let. a). En l'occurrence, la qualité pour recourir à tout le moins de Sheila et B. \_\_\_\_\_, voisins directs de la parcelle no 1469, n'est pas douteuse. b) Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente, le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

a) Les recourants requièrent la tenue d'une inspection locale. La procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Toutefois, lorsque les besoins de l'instruction l'exigent, le tribunal peut tenir une audience (art. 27 al. 2 LPA-VD) et recourir à une inspection locale (art. 29 al. 1 let. b LPA-VD). En l'espèce cependant, les éléments figurant au dossier, notamment les plans de situation, des façades et les coupes, permettent au Tribunal de se

faire une idée complète et précise des faits pertinents et de la configuration des lieux. Ainsi, les éléments de fait déterminants ressortent du dossier. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause et renoncera en conséquence à une vision locale, sans qu'il n'en résulte une violation du droit des parties d'être entendues (cf. arrêts AC.2014.0416 du 23 février 2016; AC.2012.0186 du 30 juillet 2013; AC.2010.0284 du 11 juillet 2012). b) Les recourants requièrent la production, en mains de la Municipalité, du procès-verbal de la séance au cours de laquelle a été prise la décision de proscrire les "surattiques" sur le territoire communal, respectivement d'engager le processus de modification de l'art. 22 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions, entré en vigueur le 18 juin 2012 (RCATC). Cette réquisition est sans objet, puisque l'autorité intimée a produit la pièce en question avec sa réponse.

### **E. 3**

Dans une jurisprudence constante (voir not. arrêt AC.2014.0157 du 16 avril 2015 consid. 2b), le Tribunal cantonal considère que la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. arrêt AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa et les références). 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 (cf. not. arrêts AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c/aa; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2008.0152 du 8 octobre 2009 consid. 3c). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois 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. TF 1C\_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence de base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2009.0167 du 22 mars 2010 consid. 4; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 5).

### **E. 4**

Les recourants reprochent en premier lieu à l'autorité intimée d'avoir autorisé la réalisation d'un bâtiment comportant un attique, lui-même surmonté d'un «surattique» ou double attique. a) aa) Le RCATC traite des attiques à l'art. 22, intitulé "Formes des toits" et faisant partie des règles générales applicables à toutes les zones. Cette disposition a la teneur suivante: " 1 La forme des toits correspond à l'une des trois typologies suivantes illustrées par les croquis annexés (cf. page 22) au présent règlement, sous réserve de l'alinéa 4 ci-dessous. · toits à deux pans et plus (croquis I) ; · toits à la Mansart (croquis II) ; · toits plats (croquis III). 2 Leur partie inférieure est soulignée par un avant-toit et/ou par une corniche de dimensions usuelles. Le niveau supérieur de ces éléments n'est pas surélevé de plus de 0.50 m par rapport au plancher des combles. 3 Sur les toits plats, la création d'attiques ou de toitures terrasses intégrées à la morphologie du bâtiment est autorisée. Ils remplacent alors les combles et leur surface ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur. [...]" La hauteur et le nombre de niveaux des bâtiments sont réglés à l'art. 37 RCATC, qui dispose ce qui suit: " 1 Dans la zone de faible densité : Le nombre de niveaux est limité à 3, soit le rez-de-chaussée, un étage et combles. La hauteur au faite, calculée conformément à l'article 19, est limitée à 12.00 m. Dans la zone à moyenne densité : Le

nombre de niveaux est limité à 4, soit le rez-de-chaussée, deux étages et combles. La hauteur au faîte, calculée conformément à l'article 19, est limitée à 15.00 m. Dans la zone à forte densité : Le nombre de niveaux est limité à 5, soit le rez-de-chaussée, trois étages et combles. La hauteur au faîte, calculée conformément à l'article 19, est limitée à 18.00 m. 2 [...] 3 Les surcombles peuvent être aménagés à condition d'être liés directement au niveau principal des combles, dont ils sont une extension. Ils ne comptent pas comme un niveau."

bb) Le 22 juin 2016, la Municipalité a adopté une modification de l'art. 22 al. 3 RCATC, dont la nouvelle teneur est la suivante: " Sur les toits plats, la création d'attiques intégrés à la morphologie du bâtiment est autorisée. Ils remplacent alors les combles et leur surface ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur. Leur hauteur est limitée à 3.50 m. Le solde du toit plat, sur le même niveau, peut être aménagé en terrasses." L'extrait y relatif du procès-verbal de la séance de la Municipalité du 22 juin 2016 est intitulé "Rapport complémentaire '2' sur la modification partielle du Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC) – Modification de l'art. 22 RCATC – Suppression des surattiques". Le projet de révision du RCATC contenant entre autres modifications celle de l'art. 22 RCATC a été soumis à l'enquête publique du 26 novembre 2016 au 4 janvier 2017. Il a suscité plusieurs oppositions, dont une portant sur la modification de l'art. 22 RCATC. L'opposant déplore le fait que ladite modification "condamne notamment la création d'un double niveau d'attiques", en relevant que cela "créé également une inégalité de traitement entre les constructions préexistantes et les futures constructions" (cf. préavis no 05 – 2017 au Conseil communal, pièce jointe no 6 du bordereau de l'autorité intimée du 26 avril 2017, p. 15).

b) aa) Dans la décision litigieuse, l'autorité intimée a admis la création d'un "surattique" par analogie avec les surcombles, qui sont autorisés selon l'art. 37 al. 3 RCATC. L'analogie ressort selon elle de l'art. 22 al. 3 RCATC, aux termes duquel les attiques remplacent les combles. L'autorité intimée a par ailleurs considéré que l'attique double comptait comme un seul niveau. Les recourants contestent cette analogie, en faisant valoir que, en raison de la pente de la toiture, les surcombles ont nécessairement une surface inférieure à celle des combles, alors qu'en l'occurrence, le "surattique" est de même surface que l'attique. bb) Compte tenu de la latitude de jugement dont elle bénéficie, l'interprétation que fait l'autorité intimée de son règlement est admissible. Dans une affaire qui concernait une autre zone à bâtir du plan général d'affectation de la Commune de Pully, la Cour de céans a d'ailleurs jugé qu'un attique pouvait remplacer les combles (AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 11). Il ressort d'ailleurs des développements ci-dessous (consid. 4c) que l'autorité intimée a admis, de pratique constante, la construction d'attiques doubles (ou "surattiques"), jusqu'à ce qu'elle décide, en juin 2016, de mettre un terme à cette pratique. Au demeurant, s'agissant du nombre de niveaux, le projet s'inscrit de toute façon dans la réglementation de l'art. 37 al. 1 RCATC, puisqu'il comporte un étage sur rez, auquel s'ajoute l'attique double. Même si l'on devait compter ce dernier comme deux niveaux, la limitation à 5 niveaux, soit le rez-de-chaussée, trois étages et combles, serait respectée. c) aa) Les recourants se prévalent de l'art. 22 al. 3 RCATC dans sa nouvelle teneur, limitant la hauteur des attiques à 3.50 m. Ils estiment que l'autorité intimée aurait dû refuser de délivrer le permis, parce que le projet n'est pas conforme à cette disposition dans sa nouvelle teneur. Ils produisent un courrier où la Municipalité informe un tiers ayant déposé un avant-projet de construction de sa décision de modifier l'art. 22 RCATC, afin d'interdire dorénavant les "surattiques". Ce courrier est daté du 7 juillet 2016, alors que le permis de construire litigieux a été notifié aux constructrices le 5 juillet 2016. bb) Il ressort des pièces produites par l'autorité intimée que

celle-ci a décidé de modifier l'art. 22 al. 3 RCATC lors de sa séance du 22 juin 2016, alors que la décision dont est recours a été prise le 29 avril 2016 (même si elle a été notifiée le 5 juillet 2016), soit environ deux mois plus tôt. Selon les art. 77 et 79 LATC, une nouvelle réglementation en cours d'élaboration peut être prise en compte, avant son entrée en vigueur, et conduire au refus du permis de construire (effet anticipé négatif). En l'occurrence, le projet de modification de l'art. 22 al. 3 RCATC n'avait en tous les cas pas été mis à l'enquête publique, lorsque l'autorité intimée a statué. Par conséquent, c'est l'art. 77 LATC qui trouve application. Or, cette disposition de nature potestative prévoit que le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, est contraire à un règlement d'affectation communal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. La municipalité dispose ainsi d'un pouvoir d'appréciation qui lui permet de délivrer le permis alors même que le projet serait contraire à la réglementation future (cf. arrêts AC.2016.0216 du 8 février 2017 consid. 2d; AC.2007.0320 du 29 septembre 2008). L'application de l'art. 77 LATC suppose par ailleurs que l'intention de réviser la réglementation en vigueur ait fait l'objet d'un début de concrétisation, au moins sous la forme d'études préliminaires (arrêt AC.2016.0165 et AC.2016.0181 du 29 juin 2017 consid. 9b). En outre, la Cour de céans a récemment jugé que, lorsqu'un recours est dirigé contre un permis de construire que la municipalité a délivré en renonçant à faire usage de l'art. 77 LATC, la mise à l'enquête publique du projet de planification après le dépôt du recours ne permet pas à la CDAP d'annuler le permis de construire en application de l'art. 79 LATC (arrêt AC.2016.0165 et AC.2016.0181 précité consid. 12d). Ainsi, en l'occurrence, à supposer que la modification de l'art. 22 al. 3 RCATC ait déjà été envisagée (même si la décision a été prise seulement en séance de Municipalité du 22 juin 2016), lorsque l'autorité intimée a statué, celle-ci pouvait donc renoncer à donner un effet anticipé à la nouvelle réglementation. Quant au fait que cette dernière a entre-temps été mise à l'enquête publique, il ne conduit pas à la rendre applicable dans la présente procédure de recours, par effet anticipé fondé sur l'art. 79 LATC. d) Le recours doit donc être rejeté en ce qui concerne le double attique.

## **E. 5**

[...]" . Aux termes de l'art. 19 RCATC, la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire (al. 1). bb) D'après l'art. 80 LATC, les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés (al. 1). Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (al. 2). Aux termes de cette disposition, "l'atteinte à la réglementation en vigueur" ou les "inconvénients qui en résultent pour le voisinage" ne doivent pas être aggravés. L'art. 80 al. 2 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; il prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (TF 1C\_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; arrêts AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 3b; AC.2013.0327 du 1<sup>er</sup> juillet 2014 consid. 3b). Pour déterminer si l'on se trouve en présence

d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (arrêts AC.2013.0211 précité consid. 3b; Bovay / Didisheim / Sulliger / Thoney, Droit vaudois de la construction, 4<sup>ème</sup> éd., 2010, ch. 6.3 ad art. 80 LATC). Les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière qu'en relation avec l'art. 39 RLATC concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (arrêts AC.2013.0211 précité consid. 3b; AC.2013.0401 consid. 3a). Selon la jurisprudence, la réglementation sur les distances aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (arrêt AC.2014.0207 du 13 mai 2015 consid. 6a et réf.). De tels volumes supplémentaires peuvent notamment consister en des combles et surcombles (arrêt AC.2014.0207 précité consid. 6b). b) Selon les recourants, l'altitude de la corniche de l'attique est de 474.23 m (= 474.17 + supplément pour complexe "dalle-isolation-toiture" de 6 cm). Elle dépasse par conséquent de 0.60 m la limite de 10 m (la cote du terrain naturel moyen étant de 463.63 m), de sorte que, en vertu de l'art. 16 al. 4 RCATC, l'attique devrait respecter des distances aux limites de 5.60 m. Or, selon le projet, la distance séparant l'attique de la limite de propriété n'est que de 5.0 m en façade Nord et de

#### **E. 5.25**

m en façade Est. Quant au "surattique", qui culmine à 477.07 m, sa hauteur par rapport au niveau du terrain naturel est de 13.44 m. Selon l'art. 16 al. 4 RCATC, la distance aux limites à respecter est de 8.44 m (= 5.0 + 3.44). Le projet est donc encore moins conforme à la réglementation ad hoc, s'agissant du "surattique". Selon l'autorité intimée, la corniche se situe au niveau du toit plat et non pas au sommet de l'attique. Elle se trouve à une altitude de 471.48 m, soit à moins de 10 m au-dessus de la cote du terrain naturel moyen, de sorte que l'art. 16 al. 4 RCATC n'est pas applicable. La distance à la limite à respecter est donc de 5 m. Cela ne vaut toutefois pas pour les bâtiments existants, qui bénéficient de la situation acquise, mais bien pour la façade Nord de l'attique double, ainsi que pour l'agrandissement au Sud et son jardin d'hiver. Selon les plans figurant au dossier, la distance minimale de 5 m est respectée. Une dérogation à l'art. 16 RCATC n'est donc pas nécessaire. Du moment que l'agrandissement (attique double) respecte, pour toutes les façades, la distance minimale de 5 m, l'autorité intimée estime que le projet n'entraîne pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation, quoi qu'en disent les recourants. c) Il n'est pas contesté que le bâtiment actuel ne respecte pas la distance minimale à la limite de 5 m au Nord (distance de 3.79 m seulement) et à l'Est (distance de 2.69 m seulement). Le bâtiment existant bénéficie toutefois à cet égard de la garantie de la situation acquise (cf. art. 80 al. 1 LATC). La question est de savoir si l'agrandissement par l'ajout d'un attique double entraîne une aggravation de l'atteinte à la réglementation, prohibée par l'art. 80 al. 2 LATC. Sur les façades Nord et Est, l'attique se trouve en retrait par rapport au bâtiment existant. De plus, l'attique (double) respecte les distances minimales aux limites. En effet, l'interprétation de l'autorité intimée selon laquelle la corniche se trouve au niveau du toit plat – et non au sommet de l'attique – est admissible, au vu en particulier du croquis III figurant dans l'annexe du RCATC. D'ailleurs, selon la jurisprudence, en l'absence de dispositions sur les attiques dans le règlement communal, il convient de mesurer la hauteur du bâtiment à

l'acrotère (muret en maçonnerie situé en périphérie d'une couverture en terrasse), respectivement sur le parapet (petit mur formant garde-corps à hauteur d'appui; cf. arrêt AC.2008.0134 du 27 novembre 2008, cité in RDAF 2009 I 35). Lorsqu'il y a deux attiques, la corniche doit être placée à la dalle du premier attique (arrêt AC.1998.0115 du 12 octobre 1998, cité in RDAF 2009 I 35). Il s'ensuit en l'occurrence que la hauteur du bâtiment projeté est inférieure à 10 m, de sorte que l'art. 16 al. 4 RCATC n'est pas applicable. La distance à la limite doit donc être de 5 m au minimum, règle qui est observée. Du moment que l'attique double ajouté par le projet respecte la distance minimale à la limite, l'autorité intimée pouvait admettre qu'il n'y avait pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation, ni d'inconvénients pour le voisinage dépassant ce qui est supportable sans sacrifice excessif (voir dans le même sens arrêt AC.2013.0327 du 1er juillet 2014 consid. 3 dans une affaire concernant la commune de Pully; cf. aussi, par analogie, arrêt AC.2015.0025 du 24 février 2016 consid. 1, où il a été jugé, dans le cas d'un chalet existant empiétant sur la limite des constructions, que l'agrandissement prévu n'aggravait pas l'atteinte, du moment que les parties nouvelles respectaient quant à elles la limite). Le grief des recourants doit par conséquent être écarté.

## **E. 6**

Les recourants critiquent la sortie du garage souterrain, telle qu'il est prévu de l'aménager directement sur le chemin du Liaudoz. La question soulevée est celle de la configuration de l'accès de la parcelle n°1469 à la voie publique. a) aa) L'art. 32 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01) a la teneur suivante: " 1 L'aménagement d'un accès privé aux routes cantonales est soumis à autorisation du département; pour les routes communales, l'autorisation est délivrée par la municipalité. 2 L'autorisation n'est donnée que si l'accès est indispensable pour les besoins du fonds, s'il correspond à l'usage commun de la route, en particulier s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour la fluidité ou la sécurité du trafic, et si l'accès envisagé s'intègre à l'aménagement du territoire et à l'environnement. 3 Les frais de l'ouvrage incombent au propriétaire intéressé. 4 L'autorité compétente peut, notamment dans le but d'améliorer la visibilité de l'accès d'un fonds riverain, prendre les mesures nécessaires à l'égard des propriétaires des fonds voisins; une participation aux frais de ces mesures peut alors être exigée du bénéficiaire de celles-ci." Selon la jurisprudence, il convient de prendre en considération, dans l'interprétation des exigences de l'art. 32 al. 2 LRou, la garantie constitutionnelle de la propriété. A cet égard, on relève que le refus d'aménager un accès constitue une restriction à l'usage du droit de propriété garanti par la Constitution fédérale. En vertu de l'art. 36 al. 2 et al. 3 Cst., toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui et doit également être proportionnée au but visé. Cela étant, l'art. 32 al. 2 LRou ne donne aucun droit à obtenir les accès les plus commodes de son fonds sur la voie publique (arrêts AC.2007.0241 du 23 mai 2008; AC.2001.0099 du 18 avril 2002; AC.1993.0029/AC.1993.0112 du 8 juillet 1994). Cette disposition pose encore une condition de sécurité, en ce sens qu'il ne doit pas en résulter d'inconvénient pour la fluidité ou la sécurité du trafic (voir arrêt AC.2016.0217 du 28 février 2017 consid. 8a). bb) La loi sur les routes régit la question des limites de construction par rapport au domaine public notamment aux articles 9, 36 et 37, dont la teneur est la suivante: "Art. 9 Plans d'affectation fixant des limites de constructions 1 Il peut être établi, pour les routes ou fractions de routes existantes ou à créer, des plans d'affectation fixant la limite des constructions. Ces plans peuvent comporter un gabarit d'espace libre, ainsi qu'une limite secondaire pour les constructions souterraines et les dépendances de peu d'importance. 2 Une zone réservée

peut être adoptée par le département d'office ou à la requête d'une commune concernée. 3 Les dispositions du titre V de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après: LATC) sont au surplus applicables. Art. 36 Limites de constructions a) Règle générale 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions et sous réserve de l'alinéa 4, les distances minima à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, sont les suivantes : a. pour les routes cantonales principales de 1re classe, 18 mètres hors des localités et 15 mètres à l'intérieur des localités ; b. pour les routes cantonales principales de 2e classe et secondaires à fort trafic, ainsi que pour les routes communales de 1re classe, 13 mètres hors des localités et 10 mètres à l'intérieur des localités ; c. pour les autres routes cantonales secondaires, les routes de berges et les routes communales de 2e classe, 10 mètres hors des localités et 7 mètres à l'intérieur des localités ; d. pour les routes communales de 3e classe, 5 mètres à l'extérieur, comme à l'intérieur des localités, sauf en ce qui concerne les sentiers et les servitudes de passage public. 2 La distance est calculée par rapport à l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales. 3 Aux abords des carrefours, les distances à observer sont déterminées par le département ou par la municipalité selon qu'il s'agit de routes cantonales ou communales. 4 En dérogation à l'article 5 de la présente loi, les catégories de routes mentionnées à l'alinéa premier sont déterminées selon les règles applicables avant l'entrée en vigueur de la loi du 7 février 2012 modifiant la présente loi et mises en œuvre dans le règlement sur la classification des routes cantonales. Art. 37 b) Constructions souterraines et dépendances de peu d'importance 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. 2 L'alinéa qui précède est applicable par analogie à la pose de poteaux de lignes aériennes. 3 Le règlement d'application peut prévoir des distances plus élevées pour des installations particulières, telles que les garages s'ouvrant sur la voie publique." Le règlement d'application de la loi sur les routes du 19 janvier 1994 (RLRou; RSV 725.01.1) prévoit quant à lui ce qui suit : "Art. 6 Limite des constructions (art. 36 LR) 1 Pour les routes cantonales, la limite de localité déterminant les distances minima de l'article 36 de la loi est définie conformément à l'article 3, alinéa 4, de celle-ci. 2 Pour les routes communales, la limite de localité est fixée en fonction des zones constructibles définies par les plans d'affectation légalisés. Art. 7 (art. 37) 1 Les constructions s'ouvrant directement sur la route, telles que garages, dépôts, etc., seront implantées à cinq mètres au moins du bord de la chaussée ou du trottoir." De la jurisprudence applicable aux art. 36 et 37 LRou, il ressort que ces articles n'ont pas un caractère impératif, en ce sens que la réglementation communale peut prévoir des distances inférieures à celles de la LRou, soit en instituant une limite des constructions spéciale, soit par le biais d'une disposition réglementaire dérogatoire autorisant expressément certains aménagements dans l'espace grevé par la limite des constructions, pour autant que les exigences de sécurité requises par la loi sur les routes sont respectées (cf. arrêt AC.2015.0305 du 26 octobre 2016 consid. 4b et réf.). Dans son arrêt AC.2009.0094 du 19 mai 2010, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_307/2010 du 7 décembre 2010, le tribunal de céans a par ailleurs admis qu'une commune peut fixer, dans la réglementation applicable aux plans d'affectation, sur la base de l'art. 47 al. 2 ch. 1 LATC, des règles sur les distances à respecter par rapport au domaine public plus restrictives ou plus sévères que celles prévues par la LRou (cf. arrêt AC.2015.0305 précité consid. 4b et réf.). Un plan fixant la limite des constructions n'est pas applicable aux constructions souterraines et aux

dépendances. Ce n'est qu'en présence d'un plan fixant une limite spécifique pour ce type d'ouvrage (le cas échéant sous la forme d'une limite secondaire dans le plan fixant la limite des autres constructions [art. 9 al. 1 LRou]) que la règle subsidiaire de l'art. 37 LRou s'efface (cf. arrêt AC.2015.0305 précité consid. 4b et réf.). b) aa) En l'occurrence, le projet autorisé prévoit, à 4m de la limite Sud de la parcelle n°\*\*\*\*\* et du débouché du chemin privé aménagé sur les parcelles nos \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* et \*\*\*\*\*, un accès direct sur le chemin du Liaudoz, par une ouverture dans le mur de soutènement. Les recourants critiquent cet accès, essentiellement en tant qu'il en résultera un inconvénient pour la sécurité du trafic à cet endroit. Or, le chemin du Liaudoz est une voie communale servant pour l'essentiel de dévestiture aux riverains habitant le quartier. 50 m en amont, il est du reste sans issue et la vitesse y est limitée, tout au long de son parcours, à 30km/h. La parcelle n°1469 est située au droit d'un carrefour qui permet aux usagers d'emprunter l'avenue Etienne-Guillemin et de rejoindre ainsi le giratoire de La Perraudettaz. Les recourants exposent que ce tracé est souvent emprunté par les usagers de l'avenue de Lavaux, afin d'éviter la densité du trafic sur cet axe et que ces usagers ne respecteraient pas la limitation de vitesse, par surcroît. Dès lors, ils considèrent que l'accès prévu devrait accroître les problèmes de sécurité à cet endroit, notamment pour les piétons, cela d'autant plus que le chemin du Liaudoz n'est pas bordé par un trottoir. Dans sa décision, l'autorité intimée doit tenir compte du fait que la vitesse, à cet endroit, est limitée à 30km/h; elle n'a pas à prendre en considération les éventuels excès commis à l'occasion par des automobilistes indécents. Du reste, les utilisateurs du parking devront nécessairement circuler sur la droite en sortant, et remonter pour emprunter l'avenue Etienne-Guillemin pour accéder à l'avenue de Lavaux, puisqu'en aval, dans le sens de la descente, le chemin du Liaudoz est frappé d'un sens interdit. On gardera en outre à l'esprit que les spécialistes de la route estiment qu'une place de parc génère entre 2,5 et 3 mouvements par jour (v. arrêt AC.2013.0412 du 21 juillet 2014 consid. 5a). Or, le projet litigieux prévoit l'aménagement de quatre places, ce qui devrait générer entre dix et douze mouvements supplémentaires quotidiens, tout au plus. Il ne devrait pas en résulter un inconvénient significatif pour la sécurité et la fluidité du trafic sur le chemin du Liaudoz. Par conséquent, il n'y a pas lieu de douter de ce que l'équipement de la parcelle des constructrices est suffisant et adéquat pour recevoir la construction projetée. Comme le relève à juste titre l'autorité intimée, il appartiendra aux usagers du parking d'adopter la prudence nécessaire. bb) Les recourants dénoncent en outre une violation de l'art. 7 RLrou. En l'absence d'un plan fixant une limite spécifique pour ce type d'ouvrage, le garage en 2e sous-sol constitue une construction souterraine soumise à l'art. 37 LRou et à l'art. 7 RLrou qui exige que les constructions s'ouvrant directement sur la route telles que les garages soient implantées à cinq mètres au moins du bord de la chaussée ou du trottoir (cf. arrêts AC.2012.0064 du 15 novembre 2012 consid. 4b; AC.2014.0417 du 3 novembre 2015 consid. 9b/bb et réf.). En l'occurrence, le garage prévu ne respecte pas l'art. 7 RLrou puisqu'il s'implante à 3 m seulement du bord du chemin du Liaudoz. Le recours doit par conséquent être admis sur ce point. cc) Les recourants reprochent à l'autorité intimée d'avoir agi de manière contradictoire, en autorisant l'ouverture du mur de soutènement pour permettre la réalisation du parking, alors qu'à l'époque, lors de l'octroi – le 7 avril 2011 – du permis de démolir la villa sise sur la parcelle no 1469, elle avait "souligné l'importance du maintien du mur de soutènement et [...] exigé que des mesures de protection soient mises en place afin qu'il soit préservé en l'état" (selon un courrier du 7 avril 2011, adressé notamment au recourant D.\_\_\_\_\_, par lequel elle avait écarté les oppositions au projet de démolition). Il n'y a pas de contradiction,

du moment que le projet litigieux en l'espèce prévoit seulement une ouverture dans le mur de soutènement, lequel est préservé pour le reste. d) Le recours est bien fondé en ce qui concerne le garage souterrain, pour les motifs indiqués au consid. 6b/bb.

#### **E. 7**

Les recourants font valoir que le niveau du rez-de-chaussée excède ce que permet la réglementation communale. L'agrandissement ou l'extension prévue du rez-de-chaussée aggraverait l'atteinte à la réglementation, en violation de l'art. 80 al. 2 LATC, de sorte que le projet n'aurait pas dû être autorisé, pour ce motif également. a) La règle topique se trouve à l'art. 20 RCATC, intitulé "Nombre de niveaux et rez-de-chaussée", dont la teneur est la suivante: " 1 Le nombre de niveaux maximum est déterminé par les dispositions particulières applicables à chaque zone. 2 Est considéré comme rez-de-chaussée le premier niveau dont la surélévation par rapport au niveau moyen du terrain naturel, calculée conformément à l'article 19, n'excède pas 1.50 m. 3 [...]". L'art. 19 al. 1 RCATC précise que la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire. b) En l'occurrence, l'altitude du terrain naturel moyen, déterminée en conformité avec l'art. 19 al. 1 RCATC, est de 463.63 m. Or, le rez-de-chaussée du bâtiment n°ECA 364 se situe à une altitude de 465.47 m, soit 1.84 m plus haut que le terrain naturel moyen. La limite de 1.50 m étant dépassée, ce niveau ne peut être considéré comme rez-de-chaussée au sens de l'art. 20 al. 2 RCATC. Il est vrai que les constructrices ont sollicité une dérogation à cet égard, qui leur a apparemment été accordée. Quoi qu'il en soit, il ressort en particulier de la systématique de l'art. 20 RCATC que la définition du rez-de-chaussée à l'alinéa 2 sert à vérifier si le nombre de niveaux maximum, tel qu'il est déterminé par les règles spéciales applicables à chaque zone (al. 1), est respecté. Or, en l'occurrence, même si l'on considère que le rez-de-chaussée au sens de l'art. 22 al. 2 RCATC est constitué par le niveau désigné "sous-sol -1" sur les coupes, le projet est conforme aux règles du RCATC limitant le nombre de niveaux. Dans la zone à forte densité, le nombre de niveaux est en effet limité à 5, soit le rez-de-chaussée, trois étages et combles (art. 37 al. 1 RCATC), règle qui est respectée dans l'hypothèse envisagée. Le recours est mal fondé sur ce point.

#### **E. 8**

Les recourants s'en prennent à l'esthétique du bâtiment projeté. Ils font valoir que ce bâtiment est très différent du style architectural des constructions limitrophes et ne s'intègre pas dans le milieu bâti environnant. En outre, sa toiture plate sera "en dysharmonie flagrante" avec les bâtiments des environs, qui sont tous dotés de toits à pans. a) aa) Aux termes de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis 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, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). L'art. 33 RCATC précise que "la Municipalité approuve le choix et la couleur des matériaux d'un bâtiment, la forme et le type de couverture de son toit en vue d'assurer l'harmonisation et l'intégration d'une construction au milieu bâti environnant". bb) A maintes reprises, il a été jugé qu'il incombait au premier chef aux autorités communales de

veiller à l'aspect architectural des constructions; celles-ci disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118-119, 363 consid. 3b p. 367). Dans ce cadre, l'autorité doit 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; 114 Ia 345). Le Tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas 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. L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, 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 (arrêts AC.2012.0345 du 12 novembre 2013; AC.2012.0107 du 10 avril 2013; AC.2012.0114 du 26 février 2013 consid. 3a). En somme, un projet de construction peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions, mais il faut alors 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 (v. ainsi arrêt AC.2011.0271 du 12 septembre 2012 ). b) La construction projetée prend place à l'intérieur d'un quartier, situé entre la voie CFF Lausanne-Berne en amont et l'avenue de Lavaux en aval. Au regard des pièces du dossier, ainsi que des vues disponibles sur Internet (en particulier des vues satellites et " Street View " disponibles sur Google.maps) – dont les parties ont été informées qu'il serait fait usage par avis du juge instructeur du 1er septembre 2017 –, il apparaît que le quartier est bâti d'anciennes maisons individuelles, ainsi que d'immeubles d'habitation de deux ou trois niveaux sur rez (notamment sur les parcelles nos \*\*\*\*\* et \*\*\*\*\*, proches de la parcelle no \*\*\*\*\*), qui ont progressivement remplacé les maisons individuelles. Cet ensemble, qui, faut-il le rappeler, se situe en zone de forte densité, ne bénéficie donc pas d'une qualité architecturale exceptionnelle, au point de retenir que le bâtiment projeté ne s'y intégrerait pas, comme les recourants le soutiennent. Le fait que l'immeuble en question soit apparemment le seul du quartier à comporter un toit plat surmonté d'un attique (double) ne saurait conduire à une autre appréciation. Aucune raison d'ordre esthétique ne condamne ainsi ce projet et il n'apparaît pas que la municipalité ait abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation requise. Le grief des recourants doit en conséquence être écarté.

## **E. 9**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis pour le motif indiqué au consid. 6b/bb et la décision attaquée annulée. D'après la jurisprudence (cf. arrêts AC.2012.0064 précité consid. 7; AC.2010.0272 du 28 octobre 2011 et les références citées), 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, de supporter les frais et dépens. Il appartient en conséquence aux constructrices, qui succombent, de supporter les frais et dépens (cf. art. 49 et 55 LPA-VD). Le fait que les recourants ne sont plus assistés par Me Guignard (selon courrier de ce dernier du 15 mai

2017) n'empêche pas que ceux-ci ont droit à des dépens; il y a en revanche lieu d'en tenir compte dans la fixation du montant de ladite indemnité (cf. TF 8C\_682/2012 du 7 mars 2013 consid. 5, non pub. in ATF 139 V 122). Ces dépens seront fixés conformément à l'art. 11 al. 2 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 (TFJDA ; RSV 173.36.5.1) et mis à la charge des constructrices, solidairement entre elles.

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