

# VD\_OMNI AC.2017.0044 vom 13. September 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-09-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0044](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0044)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0044 du 13 septembre 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0044 del 13 settembre 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Rolle, C. \_\_\_\_\_ | Au vu des circonstances, l'extension du sous-sol n'imposait pas d'enquête complémentaire (c. 3b). Les plans ne permettent pas de déterminer à suffisance les sens de circulation ainsi que le tracé exact des accès à chacun des différents parkings (c. 4). La sécurité des piétons est suffisamment assurée (c. 5). Les locaux "enterrés" mais non recouverts des 50 cm de terre végétale exigés par le règlement doivent être comptés dans la surface bâtie (c. 6). Selon le règlement, la hauteur de la façade ou au faîte se mesure par rapport au terrain naturel ou aménagé en déblai. La façade – principale – du bâtiment projeté est implantée en déblai, dès lors que le niveau fini du terrain longeant cette façade sur toute sa longueur est largement inférieur au terrain naturel. Le seul fait de doubler le pied de façade d'un muret à une distance d'un mètre et d'en remplir de terre la poche ainsi créée, n'y change rien. Recours admis pour ce motif (c. 8).

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants sont propriétaires d'une parcelle voisine de la parcelle 533 destinée à la construction litigieuse. Ils disposent par conséquent de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Déposé pour le surplus en temps utile et selon les formes requises, le recours s'avère ainsi recevable.

### E. 2

La présente cour a jugé à plusieurs reprises que le grief du propriétaire du fonds dominant, consistant à dénoncer une éventuelle atteinte à l'exercice de la servitude par des travaux à exécuter sur le fonds servant, relève du droit civil, ce grief étant par conséquent irrecevable dans le cadre du contentieux de droit public relatif au permis de construire (cf. notamment AC.2017.0031 du 4 mai 2018 consid. 3e; AC.2013.0457 du 30 avril 2014 consid. 3b; AC.2011.0205 du 24 septembre 2012 consid. 4; AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 3 et 4b). Dans ces conditions, est irrecevable l'argumentation des recourants dénonçant d'une atteinte, par l'édification du bâtiment litigieux, à l'exercice de la servitude piétonnière dont bénéficient leur parcelle 404 ainsi que la parcelle 538 des époux D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_. Par conséquent, leur requête tendant à l'audition à ce propos des époux prénommés doit être rejetée.

### E. 3

Les recourants soutiennent que les modifications apportées au projet après l'enquête publique auraient dû faire l'objet d'une enquête complémentaire. a) La procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement

du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendu. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (cf. notamment arrêts AC.2017.0378 du 20 août 2018 consid. 1a; AC.2014.0202 du 9 juin 2015 consid. 2b; AC.2014.0400 du 20 mai 2015 consid. 1a; AC.2014.0064 du 30 mars 2015 consid. 1b). Le droit cantonal permet à la municipalité, lorsqu'elle délivre un permis de construire, d'imposer au constructeur des modifications de minime importance (art. 117 LATC). Elles sont de minime importance si elles portent sur des points de détail ou secondaires. En particulier lorsqu'elles vont dans le sens des griefs des opposants, de telles modifications ne nécessitent pas une mise à l'enquête complémentaire (cf. notamment AC.2016.0344 du 19 février 2018 consid. 3b; AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 3b et les références). Dans un tel cas toutefois, le dossier devrait comprendre un descriptif clair des changements autorisés par le permis de construire (cf. AC.2017.0179 du 13 juillet 2018 consid. 2b). b) En l'occurrence, les modifications apportées après l'enquête publique découlent des plans d'architecte du 27 novembre 2015. Ainsi, en particulier, une station de gaz initialement prévue à l'intérieur a été déplacée à l'air libre, à la place de l'une des cases extérieures, une place de stationnement pour handicapé a été ajoutée à l'extérieur, ainsi qu'un local à vélos et un local à poussettes à l'intérieur. Enfin, la servitude piétonnière a été déplacée le long de la limite Sud-Ouest. Ces modifications sont de minime importance, respectivement visent à répondre aux oppositions. Il s'avère certes que la constructrice a omis de révéler qu'à cette occasion, le sous-sol avait été prolongé vers le Sud-Ouest, sa longueur passant de 42,60 m à 44,05 m, à savoir une extension de 1,45 m représentant une surface supplémentaire de 23,9 m<sup>2</sup> (1,45 m x 16,48 m). Cela étant, les recourants ont pu s'exprimer à loisir pendant la présente procédure sur cette extension, qui n'outrepasse pas la distance réglementaire à la limite de propriété (de 4 m selon l'art. 30 RPGA). Il n'y a dès lors pas lieu d'ordonner une enquête publique complémentaire.

#### **E. 4**

Les recourants soutiennent que les plans seraient lacunaires. Ferait en particulier défaut le tracé précis du raccordement au réseau routier. a) Avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et au plan d'affectation légalisé ou en voie d'élaboration. Cet examen intervient sur la base du dossier d'enquête. La forme de la demande de permis de construire, ainsi que la constitution du dossier d'enquête sont régies, en vertu de la délégation figurant à l'art. 108 al. 2 LATC, par les art. 68 à 73 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1). Le principe général est que la demande de permis doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés (art. 69 al. 2 RLATC; cf. arrêt AC.2015.0247 du 12 février 2016 consid. 2a et les arrêts cités). Est notamment exigé un plan des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier (art. 69 al. 1 ch. 8 RLATC). Par ailleurs, l'art. 103 let. F RPGA dispose que le dossier doit contenir le plan d'aménagement du terrain, avec les

accès à la voie publique, les places de stationnement pour véhicules, les places de jeu pour les enfants, les murs, clôtures, haies, etc. Le but de l'art. 69 RLATC, complété par l'art. 103 RPGA, est de permettre à tout un chacun de se faire une idée précise et concrète d'un projet. Le Tribunal fédéral attache une grande importance à la mise à l'enquête publique de tous les plans; il a ainsi notamment jugé que l'absence d'un plan des aménagements extérieurs, qui a pour but de renseigner les propriétaires voisins et de leur permettre, cas échéant, de s'opposer au projet en toute connaissance de cause, constitue une violation du droit d'être entendu (voir RDAF 1989 p. 456). Cela étant, il convient de ne pas appliquer de manière excessivement formaliste les dispositions gouvernant la procédure de mise à l'enquête. Ainsi, lorsque des pièces du dossier d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits, en les empêchant de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions. Une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler, ou que le vice a été réparé en cours de procédure (arrêts AC.2017.0067 du 6 décembre 2017 consid. 9a; AC.2012.0143 du 28 janvier 2013 consid. 2c/aa et AC.2003.0100 du 22 avril 2004 consid. 2). b) En l'espèce, si l'on saisit bien que la parcelle sera accessible depuis la route de la Vallée, qu'elle jouxte, les plans ne permettent pas de déterminer à suffisance les sens de circulation ainsi que le tracé exact des accès à chacun des différents parkings, intérieurs et extérieurs. A cela s'ajoute qu'ils ne mentionnent pas la hauteur de la corniche (aucune mesure ni cote), ni celle du faîte (où seule la cote par rapport au rez est indiquée). Les plans produits sont ainsi lacunaires. Cela étant, les renseignements nécessaires ont été donnés pendant la présente procédure, notamment à l'audience. Au vu des circonstances, les manquements entachant les plans ne justifient dès lors pas d'annuler le permis délivré.

## **E. 5**

Les recourants affirment que la parcelle ne serait pas équipée au sens de l'art. 19 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), dès lors que la sécurité des piétons ne serait pas assurée. a) Les recourants font valoir que la circulation sur le chemin privé longeant le Sud-Est de la parcelle 533 (sur lequel passe leur servitude piétonnière) aurait fortement augmenté, que ce chemin serait très étroit et qu'il serait dépourvu de tout marquage piétonnier ou de trottoir. Les usagers de la servitude piétonnière, notamment les enfants, qui l'utilisent quotidiennement pour se rendre à l'école ou au centre ville de Rolle, seraient ainsi fortement exposés. En particulier, le chemin privé connaîtrait le matin un important trafic de poids-lourds procédant aux livraisons dans la zone artisanale, à l'heure où les enfants se rendraient à l'école. Ces poids-lourds stationneraient souvent le long du mur de soutènement, ce qui obligerait les piétons à passer entre les camions. Enfin, les recourants soutiennent que la situation, déjà dangereuse à ce jour, serait encore aggravée par l'augmentation de trafic découlant des places de stationnement du projet, ce qui ne serait pas admissible. b) Pour qu'un terrain soit réputé équipé, l'art. 19 al. 1 LAT exige qu'il soit desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Selon l'art. 104 al. 3 LATC, 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. D'après la jurisprudence, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a et

les arrêts cités). Pour qu'une desserte routière soit adaptée à l'utilisation prévue, il faut d'abord que la sécurité – celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier – soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (TF 1C\_36/2010 du 18 février 2011 consid. 4.1). Les infrastructures doivent ainsi être adaptées aux possibilités de construire offertes par le plan des zones. La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut dès lors être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier, ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes pour le voisinage. Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 129 II 238 consid. 2; 121 I 65 consid. 3a in fine ; 119 Ib 480 consid. 6; 116 Ib 159; 96 I 369 consid. 4; CDAP AC.2013.0296 du 13 novembre 2014 consid. 2b). L'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. notamment CDAP AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 4a et les références). c) Il découle du dossier et des déclarations faites à l'audience que le projet implique la construction au sous-sol de garages souterrains de 24 places (2 x 12). Les véhicules occupant ces cases sortiront sur le chemin privé par deux ouvertures en façade Sud-Est, pour suivre ensuite ce chemin en sens unique vers le Sud-Ouest et ceinturer la parcelle 411, selon l'assiette de la servitude ID 002-2005/2314 . Il en ira de même des usagers d'une place supplémentaire à aménager, au même niveau mais à l'extérieur, au Sud-Est. Sont encore prévues, cette fois au niveau du rez, 10 places extérieures (6 + 4) dont les utilisateurs accéderont à la voie publique par le chemin du Closel, en longeant la limite Nord-Ouest de la parcelle 533 sans emprunter le chemin privé. Ainsi répartie, l'augmentation de trafic engendrée par les 35 cases de stationnement sera minime, ne justifie à l'évidence pas d'étude globale de circulation et pourra aisément être absorbée, sans péril excessif, par les deux chemins concernés. Le chemin du Closel, double directionnel, est en cul-de-sac et dessert déjà l'entier du parking de 32 places existant à ce jour sur la parcelle 533 - qui sera supprimé -, sans que les recourants n'y aient vu de problème significatif. S'agissant du chemin privé, les usagers de la servitude piétonnière n'en parcourent que la première section courant de l'angle Sud-Ouest de la parcelle 533 (selon la nouvelle assiette proposée par la constructrice) jusqu'à l'angle Nord-Ouest de la parcelle 411. En sens unique (vers le Sud-Ouest), cette section ne récoltera pas de trafic significatif en dépit des poids-lourds procédant à des livraisons et des mouvements qui seront issus des 25 futures cases de stationnement. Il faut relever de plus qu'elle est entièrement rectiligne. Dans ces conditions, la sécurité des piétons est suffisamment assurée. La parcelle est par conséquent correctement équipée.

## **E. 6**

Il convient d'examiner si le projet respecte le seuil réglementaire en termes de surface bâtie.

a) Selon l'art. 31 RPGA, la surface constructible ne peut excéder la moitié de la surface de la parcelle. L'art. 56 RPGA règle les modalités de calcul de la surface constructible, dans les termes suivants: Art. 56 Surface bâtie La surface est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, sans tenir compte des terrasses non couvertes, seuils, perrons, balcons,

garages enterrés et autres éléments semblables. Dans le calcul du rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle (coefficient d'occupation = COS), il est tenu compte des garages, dépendances, terrasses couvertes, etc., à l'exclusion des locaux enterrés. Ces derniers doivent avoir les 3/4 au moins du volume situés en dessous du niveau du terrain naturel. Une seule face est visible une fois le terrain aménagé et la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur au moins. b) En l'occurrence, le bien-fonds 533 dispose d'une surface de 1519 m<sup>2</sup> (voire de 1'496 m<sup>2</sup> selon la demande de permis de construire, semblant tenir compte d'une expropriation possible), si bien que la surface constructible maximum est de 759 m<sup>2</sup> (respectivement de 748 m<sup>2</sup>). La surface du bâtiment, comptant une longueur de 35 m sur une largeur de 16,48 m, atteint 577 m<sup>2</sup>. Le sous-sol inclut cependant des parties débordant de chaque côté des façades latérales, sur une longueur totale de 44,05 m. Ces parties n'étant pas recouvertes de terre végétale, il faut convenir avec la municipalité qu'elles doivent compter dans la surface bâtie, la portant en définitive à 726 m<sup>2</sup> (44,05 m x 16,48 m). L'art. 56 RPGA demeure toutefois respecté, dès lors que la surface bâtie totale reste encore inférieure au seuil de 759 m<sup>2</sup> (respectivement de 748 m<sup>2</sup>).

## **E. 7**

Les recourants soutiennent que la hauteur du bâtiment projeté ne serait pas conforme au maximum réglementaire. a) A teneur de l'art. 33 RPGA applicable aux bâtiments sis, comme en l'espèce, en zone artisanale, " la hauteur à la corniche ou à l'acrotère ne devrait pas dépasser 6 m; la hauteur au faîte n'excèdera pas 12 m ". Par ailleurs, l'art. 59 RPGA régissant toutes les zones prévoit le mode de calcul de la hauteur d'un bâtiment dans les termes suivants: Art. 59 Hauteur Lorsque le bâtiment n'est pas en bordure d'une voie publique, la hauteur de la façade ou au faîte se mesure par rapport au terrain naturel ou aménagé en déblai. La cote du terrain naturel est déterminée par la moyenne des altitudes prises au milieu des deux plus grandes diagonales du bâtiment. (...) Pour les bâtiments dont la toiture est à pans inclinés, la hauteur est mesurée au point d'intersection de la ligne de toiture et de la façade concernées. b) Aux yeux de la municipalité et de la constructrice, le bâtiment projeté ne se situerait pas en bordure d'une voie publique au sens de l'art. 59 al. 1 RPGA. Il découle des plans que la façade du bâtiment la plus proche de la voie publique, à savoir de la route de la Vallée (route communale DP 18), jouxtera la limite des constructions. Celle-ci se trouve toutefois à une quinzaine de mètres de la bordure de la voie publique. Dans ces conditions, l'on peut admettre que le bâtiment n'est pas en bordure de la voie publique au sens de l'art. 59 al. 1 RPGA. Il en résulte que la hauteur de la façade ou au faîte " se mesure par rapport au terrain naturel ou aménagé en déblai ". c) Il convient de déterminer d'abord la cote du terrain naturel. On rappelle que selon l'art. 59 al. 2 RPGA, celle-ci est déterminée par " la moyenne des altitudes prises au milieu des deux plus grandes diagonales du bâtiment ". aa) Pour la municipalité, la hauteur du bâtiment projeté doit être définie selon une ligne de référence dont la hauteur est déterminée par la moyenne des altitudes prises au milieu des diagonales du bâtiment. Elle précise qu'en pratique, elle tient compte de la moyenne des altitudes du terrain naturel prises aux angles principaux du bâtiment. Elle considère que les deux méthodes reviendraient à un résultat identique. bb) Les deux méthodes ne parviennent pas nécessairement à un résultat identique. L'application stricte de l'art. 59 al. 2 RPGA pourrait en effet conduire à prendre en considération uniquement la partie centrale du bâtiment, respectivement un seul point lorsque la forme en plan de l'immeuble est un rectangle. Quoi qu'il en soit, l'interprétation - constante - de la municipalité conduisant à tenir compte des angles principaux du bâtiment peut être admise,

dès lors qu'elle apparaît mieux refléter le terrain naturel existant sous l'ensemble du bâtiment. cc) En l'espèce, la municipalité a pris en considération les altitudes du terrain naturel aux quatre angles A, B, C et D du bâtiment, telles que figurant sur le plan de situation du géomètre, à savoir: A (Nord-Est): 403,18 m, B (Sud-Est): 402,28 m, C (Sud-Ouest): 401,93 m, D (Nord-Ouest): 402,50 m. L'autorité intimée a ainsi abouti à une cote du terrain naturel de 402,47 m ( $[403,18 \text{ m} + 402,28 \text{ m} + 401,93 \text{ m} + 402,50 \text{ m}] : 4$ ). d) Encore faut-il examiner si le projet conduit à aménager le terrain " en déblai " au sens de l'art. 59 al. 1 RPGA in fine . aa) Selon la jurisprudence, l'exigence concernant le point de référence au sol visant le terrain naturel ou aménagé a pour but spécifique de maintenir l'effet visuel d'une certaine hauteur pour l'observateur (AC.2013.0281 du 12 février 2014 consid. 3c/bb; AC.2009.0043 du 30 décembre 2010 consid. 4b; AC.2006.0098 du 29 décembre 2006 consid. 2b; AC.2006.0036 consid. 2 du 28 décembre 2006). Ainsi, l'objectif recherché par l'art. 33 RPGA consiste à limiter l'effet visuel de la hauteur d'un bâtiment à 6 m à la corniche et 12 m au faîte au maximum. bb) A ce jour, la parcelle 533 consiste en deux parties topographiques distinctes, à savoir en deux niveaux séparés par un mur de soutènement. La première partie supporte le bâtiment ECA 827 et le parking existants; la seconde, en contrebas, comporte non seulement le chemin privé longeant la limite d'avec la parcelle 411, mais encore, à l'Est, une vaste encoche vers l'intérieur de la parcelle 533, d'une largeur de 5 à 6 m et d'une longueur d'environ 40 m allant pratiquement jusqu'à la voie publique. L'encoche ainsi dégagée au niveau inférieur sur les deux-tiers de la longueur de la parcelle, entre le chemin privé et le mur de soutènement, est occupée par les installations B23 et B24, ainsi que par la rampe permettant d'accéder à l'installation B24 (cf. procès-verbal d'audience). Il est également apparu lors de l'inspection locale que les quatre points de géomètre pris en considération pour calculer le terrain naturel correspondent au niveau supérieur de la parcelle, y compris en ce qui concerne l'angle Sud-Est (B), fixé à 402,28 m (cf. consid. 7c/cc supra). Or, à cet angle Sud-Est, le sol existant se situe à ce jour au niveau inférieur, plus précisément en bordure du chemin privé, à une distance de quelque 4 à 5 m du pied du mur de soutènement. Autrement dit, l'encoche précitée est implantée en dessous du terrain naturel et résulte dès lors d'un déblai. La future façade Sud-Est - la façade principale - sera implantée le long du chemin privé, en retrait d'environ 1 m de celui-ci. A lire les plans, le niveau du sous-sol de ladite façade sera pratiquement dégagé jusqu'à son pied sur toute sa longueur, à savoir sur les 35 m correspondant au bâtiment et, hormis quelques mètres à l'Est, sur les 44,05 m englobant les parties débordant des façades latérales. Le terrain fini au pied de ladite façade Sud-Est se situera largement sous le terrain naturel. Ainsi, aux deux angles Sud-Est (B) et Sud-Ouest (C), le terrain naturel est coté sur le plan de géomètre à 402,28 m (B), respectivement à 401,93 m (C). Or, le terrain fini figure à ces deux angles, ainsi que tout au long du segment de façade Sud-Est les séparant, à une cote entre 400,43 m et 400,64 m, à savoir largement inférieure au terrain naturel (de l'ordre de 1,85 m à 1,30 m). Enfin, le mur de soutènement existant sera démoli (hormis pour une petite partie au Sud-Ouest). En d'autres termes, la totalité de la façade Sud-Est, y compris les parties du sous-sol débordant des façades latérales, sera implantée en déblai. Le seul fait de doubler le pied de cette façade d'un muret à une distance d'un mètre et d'en remplir de terre la poche ainsi créée, n'y change rien. En aucune manière un tel muret ne pourrait être considéré comme un "mur de soutènement" ni la terre engrangée comme un remblai. Du point de vue de l'observateur extérieur, c'est bien le pied de la façade, respectivement le pied du muret (non pas la couronne de celui-ci), qui forme l'élément à partir duquel apprécier la hauteur de la façade Sud-Est. En conclusion sur ce point, le projet s'inscrira

pour sa façade Sud-Est dans un terrain aménagé en déblai, au sens de l'art. 59 al. 1 RPGA in fine . e) Comme exposé ci-dessus (consid. 7a), la hauteur du bâtiment ne doit pas dépasser 6 m à la corniche et 12 m au faîte (art. 33 RPGA). En l'occurrence, la cote de la corniche n'est pas indiquée sur les plans et la municipalité s'est limitée à soutenir en cours de procédure que les hauteurs avaient été contrôlées, sans plus de précision. Celle du faîte, mentionnée sur les plans, est de 11,20 m au-dessus du niveau du rez. Celui-ci étant fixé à 403,15 m, l'altitude du faîte peut être calculée par le tribunal à 414,35 m. Au regard de l'altitude de référence adoptée par la municipalité, à savoir le terrain naturel moyen de 402,47 m, le faîte compterait ainsi une hauteur de 11,87 m (414,35 m - 402,47 m) et serait réglementaire. En revanche, la situation sera tout autre en tenant compte du déblai aménagé tout au long de la façade Sud-Est. Le tribunal a expressément invité la municipalité, par avis du 21 mars 2018, à s'exprimer sur la manière dont elle déterminerait l'altitude de référence dans l'hypothèse où il devrait être retenu que le terrain bordant la façade Sud-Est du projet était aménagé en déblai. L'autorité n'a pas répondu à cette question et il n'appartient pas au tribunal de se livrer lui-même en première ligne à une interprétation du règlement communal. Dans ces conditions, force est de retenir qu'en l'état, l'art. 33 RPGA n'est pas respecté. Le recours doit ainsi être admis sur ce point et la décision attaquée annulée.

#### **E. 8**

Les recourants affirment que le bâtiment projeté serait d'une longueur excessive. a) L'art. 29 RPGA intégré dans le chapitre régissant la zone artisanale dispose: Art. 29 Ordre des constructions Dans la règle, l'ordre non contigu est obligatoire. La mitoyenneté peut cependant être autorisée. Dans ce cas, la longueur de la plus grande façade ne dépassera pas 35 m. b) En l'occurrence, à tenir compte exclusivement du rez, la plus grande façade du bâtiment atteint précisément 35 m. En prenant en considération les parties débordant du sous-sol, la plus grande façade - Sud-Est - dépasse les 40 m. Le recours devant de toute façon être admis, les questions de savoir si ces parties saillantes doivent être comptées dans la longueur de la façade et, cas échéant, si le projet viole l'art. 29 RPGA, souffrent néanmoins de demeurer indécises.

#### **E. 9**

Les recourants contestent que le bâtiment soit conforme à la zone. a) Selon l'art. 28 RPGA, " la zone artisanale est destinée à l'artisanat compatible avec l'habitat. Dans les nouvelles constructions, l'habitat n'est autorisé que s'il est directement lié à l'activité artisanale. L'habitat ne doit, en tout état de cause, pas dépasser plus de la moitié de la surface de plancher ." b) En l'espèce, la surface réservée aux logements ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher, de sorte que le critère quantitatif de l'art. 28 RPGA est respecté. Encore faut-il toutefois que l'habitat soit "directement lié à l'activité artisanale ". Les recourants estiment, en substance, que cette condition n'est pas suffisamment garantie. La problématique tenant à l'obligation réglementaire de lier des logements à des activités a été traitée en particulier par deux arrêts de la CDAP, à savoir la cause AC.2000.0081 du 18 octobre 2000 concernant déjà l'art. 28 RPGA et la cause AC.2009.0083 du 28 janvier 2010 relative à une disposition de la commune de Pampigny (art. 2 al. 3 de son règlement) ainsi libellée: " L'habitation est autorisée dans la mesure où elle est liée à l'exploitation de l'entreprise. Chaque entreprise a droit au maximum à deux logements, qui seront intégrés au bâtiment principal, avec lequel ils formeront un ensemble architectural homogène ." Ce second arrêt, qui retenait, d'une part, que la disposition précitée de Pampigny exigeait un lien fonctionnel entre l'habitation et les places de travail et, d'autre part, que le projet

litigieux ne respectait pas cette condition, a été confirmé le 26 août 2010 par le Tribunal fédéral (1C\_138/2010). Quoi qu'il en soit ici, compte tenu de l'issue du recours, la question de la conformité du projet à l'art. 28 RPGA peut rester ouverte.

**E. 10**

Vu ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée doit être annulée, aux frais de la constructrice. Celle-ci devra également verser des dépens aux recourants. La municipalité, qui succombe, n'a pas droit à des dépens.

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