

VD_OMNI AC.2017.0108 vom 13. November 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0108

FR: VD_OMNI AC.2017.0108 du 13 novembre 2017

IT: VD_OMNI AC.2017.0108 del 13 novembre 2017

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____/Municipalité de Prilly, I. _____, J. _____ | Admission du recours de voisins contre une décision autorisant la construction d'un immeuble de 6 logements. Certains balcons, fermés latéralement dans le courant de la façade, constituent des avant-corps qui doivent respecter le périmètre d'implantation du bâtiment projeté; en l'espèce, la distance aux limites réglementaire mesurée depuis ces balcons n'est pas respectée. En outre, l'éclairage apporté par deux lucarnes en toiture ne se limite pas "au strict nécessaire" selon la lettre du règlement communal, les deux pièces destinées à être éclairées bénéficiant déjà d'une source suffisante d'éclairage (porte-fenêtre); la manière dont ces ouvertures sont conçues entraîne du reste une surélévation du mur d'embouchature, qui dépassera les 1 m autorisés. Pas d'effet anticipé positif s'agissant du nouveau règlement communal, actuellement à l'étude, qui reprendrait la pratique "nuancée" de la municipalité s'agissant du critère de l'éclairage. Pas d'application du principe de l'égalité dans l'illégalité: il revient à la municipalité qui estime qu'une règle n'est pas ou plus appropriée d'engager une procédure de révision du règlement communal; dans l'intervalle, les constructeurs ne peuvent revendiquer une application d'une disposition réglementaire allant à l'encontre de son texte clair. Les autres griefs soulevés (relatifs au CUS, aux surcombles, à l'esthétique et à l'abattage d'arbres) doivent être écartés.

Erwägungen

E. 1

En cours de procédure devant la CDAP, les constructeurs ont modifié leur projet à divers égards – soit à la demande de l'autorité intimée (s'agissant des surcombles, cf. observations complémentaires du 11 août 2017), soit à leur propre initiative (s'agissant de la dalle; cf. pv d'audience du 29 août 2017) – et ont transmis à l'autorité intimée des plans de construction mis à jour sur ces aspects. Comme relevé lors de l'audience, la cour de céans se limitera à examiner la conformité au droit du projet initial, tel que mis à l'enquête publique et autorisé par la municipalité. Elle ne saurait en effet se prononcer sur des modifications intervenues postérieurement au prononcé de la décision querellée en l'absence de toute décision rendue préalablement par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. La seule exception concernera les nouveaux plans comprenant les modifications liées aux surcombles. Il résulte en effet des explications fournies par le mandataire de la commune lors de l'audience que la modification du projet sur ce point a été admise par la municipalité et qu'elle doit être prise en compte. On relèvera au surplus que, dès lors que le recours doit être admis et le permis de construire être annulé pour les motifs développés ci-après, il appartiendra cas échéant aux constructeurs de soumettre une nouvelle demande de permis de construire à la municipalité comprenant le plan modifié des surcombles.

E. 2

ne devrait pas être toléré dès lors qu'il n'apporte pas de véritable avantage aux constructeurs, ni gêne au voisinage (cf. dans ce sens TF 1C_657/2012 du 24 avril 2013). Comme le permis de construire doit être annulé pour d'autres motifs et que les constructeurs devront cas échéant soumettre à la municipalité un projet modifié, cette question souffre de demeurer indécise.

E. 3

Les recourants soutiennent que les distances minima aux limites de propriété ne sont pas respectées. Les balcons et le perron d'entrée empièteraient au Sud, à l'angle Nord-Est et au Nord sur l'espace libre de 6 m jusqu'à la limite de parcelle. Les balcons apparaîtraient comme un volume supplémentaire du bâtiment de nature à aggraver les inconvénients pour le voisinage. a) L'art. 62 RPE, qui traite des distances réglementaires, est formulé ainsi: " 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 12 m. «d» = 5 m. si «a» est supérieur à 12 m. «d» = 6 m. Les articles 33, 34 et 35 sont applicables par analogie. " Selon l'art. 34 RPE, lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite; à l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire peut être diminuée d'un mètre au plus. b) En l'espèce, dès lors que la plus grande façade mesure 16 m, la distance à la limite est au maximum de 6 m, respectivement de 5 m à l'angle le plus rapproché de la limite, situé au sud-est. c) La réglementation sur la distance 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 biens-fonds contigus aient l'impression que la construction les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (arrêts AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 3e; AC.2014.0163 du 9 octobre 2015, consid. 7; Bovay, Didisheim, Sulliger, Thonney, Droit Fédéral et vaudois de la construction, 4^{ème} éd., Bâle 2010, n. 3.1.2.1 ad art. 47 LATC). A la différence des avant-corps, les balcons typiques ne sont pas comptés dans les calculs des distances (cf. Bovay, Didisheim, Sulliger, Thonney, op. cit., n. 3.1.2.4 ad art. 47 LATC). Le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie: si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible. Ainsi, sauf disposition communale contraire, un élément de construction peut être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment. La jurisprudence s'est efforcée de définir la notion de balcon et d'avant-corps lorsque la réglementation communale l'utilise sans autre précision. Il convient d'en retenir que peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade d'une profondeur de 1,50 m au plus et qui se recouvrent l'un l'autre, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment (arrêts AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 9a/bb; AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 3f). Leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la

façade en fait des avant-corps (arrêts AC.2016.0297 du 20 mars 2017 consid. 4b; AC.2012.0141 du 24 septembre 2013 consid. 8c). Les balcons ne doivent en outre pas être reliés verticalement par un pilier ou par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables (cf. AC.2014.0365 précité consid. 3f; AC 2001.0226 du 28 mai 2002 et AC 2000.0135 du 3 mai 2001). d) Il résulte de la jurisprudence que les perrons peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâti" (arrêts AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a ; AC.2006.0185 du 19 janvier 2007; AC.2000.0205 du 20 mai 2003; AC.1998.0051 du 7 septembre 1998). Partant c'est à tort que, s'agissant du perron d'entrée, les recourants invoquent le non-respect des règles sur les distances minima aux limites de propriété . Il n'en va pas de même des balcons situés sur la façade Sud. A la lecture des plans, on constate en effet que ces derniers présentent une fermeture latérale dans le courant de la façade qui a pour effet d'augmenter le volume perçu de l'immeuble, qui paraît d'autant plus large. Ces balcons doivent en conséquence être qualifiés d'avant-corps devant respecter le périmètre d'implantation du bâtiment projeté (peu important à cet égard que les séparations vitrées soient destinées à délimiter les logements; cf. pv. d'audience). Or, du côté Sud , la distance aux limites mesurée depuis les balcons précités, telle que prévue par les art. 62 et 34 RPE, n'est pas respectée, même à l'angle le plus rapproché de la limite. Le grief des recourants doit sur ce point dès lors être admis.

E. 4

Les recourants invoquent une violation de l'art. 64 RPE relatif au nombre d'étages. Ils soutiennent que la construction litigieuse comprend des espaces supplémentaires sous le faite du toit qui doivent être considérés comme un étage supplémentaire et non comme des sur-combles, et ce nonobstant le fait que ces espaces ne soient accessibles que depuis les combles. Ils relèvent que les galeries qui sont prévues sont fermées par des parois sur leur partie Nord et présentent toutes les caractéristiques d'un étage supplémentaire (fenêtres de 90x115 cm, portes fenêtres donnant sur des balcons de 2 m 2). a) L'art. 64 RPE a la teneur suivante: " Le nombre d'étage est limité à: - 1 rez-de-chaussée - 1 premier étage - 1 étage de combles. Les dispositions ci-après sont applicables aux combles habitables: - La hauteur du mur d'embouchature supportant la sablière ne peut dépasser 1.00 m. - L'éclairage est assuré par des ouvertures, principalement sur les pignons des façades et, accessoirement, dans les pans de la toiture, limitées au strict nécessaire et intégrées dans la construction. - Les sur-combles incorporés (galeries ouvertes) sont autorisés. " b) Après le dépôt du recours, la municipalité a demandé aux constructeurs de modifier le plan des sur-combles de telle manière à le rendre "rigoureusement" conforme à l'art. 64 RPE (cf. déterminations du 11 août 2017). Lors de la vision locale, nouveaux plans à l'appui, les représentants de l'autorité intimée ont ainsi expliqué avoir requis l'ouverture des cloisons prévues montant jusqu'au toit, de sorte qu'il est maintenant bien question de "galeries ouvertes" (cf. pv. du 29 août 2017). Les recourants ont pour leur part maintenu que les sur-combles correspondent à un étage supplémentaire, puisque leur volume ne serait toujours pas incorporé à celui des combles nonobstant la suppression de ces parois. c) Tels que mis à l'enquête, les plans de construction prévoyaient il est vrai des sur-combles comprenant des éléments de cloisonnement, ce qui pouvait faire douter de leur conformité à la disposition réglementaire applicable. Ces parois ayant depuis été supprimées (cf. nouveaux plans produits en cours de procédure), les sur-combles répondent désormais à la définition de "galeries ouvertes" au sens de l'art. 64 RPE, en tant qu'elles ne présentent plus d'espace cloisonné. Quoiqu'en disent les recourants, leur volume s'inscrit au surplus intégralement dans celui des combles et la présence d'un petit balcon, d'une fenêtre et d'une porte fenêtre ne saurait en faire un

étage supplémentaire. Enfin, ces sur-combles seront accessibles uniquement depuis les combles, par un escalier. Les griefs formulés, mal fondés, doivent être écartés.

E. 5

Les recourants soutiennent que les deux ouvertures prévues en toiture (lucarnes), chacune dans un pan, ne sont pas conformes au RPE, à plusieurs égards. Ils font valoir en particulier que l'éclairage supplémentaire apporté par celles-ci à deux chambres n'apparaît pas "strictement nécessaire" au sens de l'art. 64 RPE régissant les combles habitables, lequel prévoit en particulier que " L'éclairage est assuré par des ouvertures, principalement sur les pignons des façades et, accessoirement, dans les pans de la toiture, limitées au strict nécessaire et intégrées dans la construction. " Ces ouvertures sous forme de lucarnes saillantes seraient principalement destinées à augmenter le volume habitable des deux pièces. L'autorité intimée soutient pour sa part qu'elle applique le critère de l'éclairage avec nuance dans sa pratique. Les recourants rétorquent qu'une telle pratique consacre un excès du pouvoir d'appréciation de la municipalité, confinant à l'arbitraire. a) Selon la jurisprudence, pour que l'espace sous la toiture puisse être qualifié de combles, la hauteur du mur d'embouchature, sur lequel la structure de la toiture prend appui, doit être inférieur à 1 m, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal (cf. arrêt AC.2015.0091 du 24 mars 2016 consid. 3; AC.2008.0107 du 2 février 2009 consid. 2a). L'art. 64 RPE reprend cette règle, en relevant que la hauteur du mur d'embouchature supportant la sablière ne peut dépasser 1 m. En principe, un logement réalisé entièrement dans la toiture est de dimensions plus réduites qu'un étage ordinaire délimité par les murs verticaux, s'agissant tant de la surface de plancher utilisable, que du volume. La limitation de la hauteur du mur d'embouchature à 1 m tend à éviter que la construction de véritables murs sous la sablière ne transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit être et rester un étage de combles (arrêts AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5c/aa; AC.2013.0151 du 31 décembre 2014 consid. 4a). b) Chacune des ouvertures en toiture mises en cause par les recourants est destinée à éclairer une chambre d'un peu plus de 11 m² dans les combles. Compte tenu de leur surface, ces deux pièces bénéficient toutefois déjà d'une source suffisante d'éclairage, vu la présence dans chaque chambre d'une porte-fenêtre (2.15 m x 0.82 m) s'inscrivant en façade pignon sud. Les lucarnes prévues apporteront donc un éclairage (supplémentaire) largement supérieur au "strict nécessaire" imposé par l'art. 64 RPE (qui tend précisément à limiter les ouvertures en toiture; cf. arrêt AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 3, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_407/2014 du 8 juin 2015 consid. 4) et ne sauraient à ce titre être admises. A cela s'ajoute que la manière dont ces ouvertures sont conçues entraîne une surélévation du mur d'embouchature, qui dépassera les 1 m autorisés sur une largeur de 2.24 m (soit un tiers de la largeur totale du mur d'embouchature). La solution choisie par les constructeurs apparaît en définitive comme une tentative d'éluder les règles en matière d'habitabilité des combles, en augmentant significativement cette dernière par le biais d'aménagements se révélant par ailleurs contraires à la volonté de limiter au strict minimum les interventions dans les pans de la toiture. Les lucarnes prévues en toiture contreviennent par conséquent au texte clair de l'art. 64 RPE et le grief des recourants à cet égard doit être admis. Dans ces conditions, le tribunal se dispensera d'examiner plus avant les autres arguments développés par les recourants en lien avec ces lucarnes. c) Dès lors que l'autorité intimée relève avoir pour pratique d'appliquer le critère de l'éclairage de l'art. 64 RPE "avec nuance" (cf. déterminations du 17 mai 2017), respectivement souligne que cette pratique sera reprise dans le nouveau règlement communal actuellement à l'étude (cf. pv d'audience), on peut se

demander si les constructeurs ne devraient pas être mis au bénéfice de l'égalité dans l'illégalité. aa) On relèvera en premier lieu que les constructeurs ne peuvent pas demander l'application du nouveau règlement communal actuellement à l'étude dès lors que le droit vaudois de la construction ne prévoit pas d'effet anticipé positif (v. arrêt AC.2013.0225 du 29 août 2013 consid. 2a et les arrêts cités). bb) Le principe de la légalité de l'activité administrative (cf. art. 5 Cst.) prévaut sur celui de l'égalité de traitement (ATF 126 V 390 consid. 6a p. 392). En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité de traitement lorsque la loi est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question; le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévéra dans l'inobservation de la loi (ATF 127 II 113 consid. 9 p. 121 et les réf. cit.). Encore faut-il qu'il n'existe pas d'intérêt public prépondérant au respect de la légalité qui conduise à donner la préférence à celle-ci au détriment de l'égalité de traitement, ni d'ailleurs qu'aucun intérêt privé de tiers prépondérant ne s'y oppose (ATF 123 II 248 consid. 3c p. 254). La jurisprudence a encore précisé qu'il était nécessaire que l'autorité n'ait pas respecté la loi non pas dans un ou quelques cas isolés, mais selon une pratique constante (ATF 132 II 485 consid. 8.6 p. 510). Dans un arrêt AC.2011.0183 du 6 février 2012, le Tribunal cantonal s'est prononcé sur le droit à l'égalité dans l'illégalité invoqué par les constructeurs dans un cas où une municipalité mentionnait une pratique constante depuis l'entrée en vigueur du règlement communal sur les constructions (soit plus de 20 ans auparavant) consistant à ne pas faire application de deux dispositions de ce règlement (dispositions exigeant que des photomontages soient jointes au dossier d'enquête et exigeant qu'environ 50% des rez-de-chaussée soient affectés à une autre destination que l'habitation). Faisant application des principes dégagés de la jurisprudence du Tribunal fédéral, le Tribunal cantonal a considéré que, même si l'autorité communale avait de bons motifs pour le faire, elle ne pouvait se borner à appliquer une disposition réglementaire contre son sens clair, même de manière constante et égale, sans engager le processus de révision de la norme en question. Les conditions pour reconnaître au constructeur le droit à un traitement égal dans l'illégalité, au sens de la jurisprudence, n'étaient dès lors pas réunies. Le même constat peut être fait en l'espèce. Même à admettre que la pratique de l'autorité intimée – tendant à ne pas appliquer rigoureusement l'exigence de l'art. 64 RPE liée à un éclairage limité au "strict nécessaire" – serait constante, ce qui n'est nullement établi, il convient quoi qu'il en soit de relever que si la municipalité considère que cette règle n'est pas ou plus appropriée, il lui appartient d'engager en ce sens une procédure de révision du règlement communal, procédure qui si elle aboutit, permettra aux constructeurs de déposer un nouveau projet de construction conforme à la nouvelle réglementation relative aux ouvertures en toiture qui pourrait dans l'intervalle avoir été adoptée. Dans l'intervalle, les constructeurs ne sauraient se prévaloir du principe de l'égalité dans l'illégalité pour revendiquer une application de l'art. 64 RPE allant à l'encontre de son texte clair.

E. 6

Relevant que la construction prévue ne correspond en rien à une villa, les recourants soutiennent que le projet conduit à une utilisation extensive du potentiel de la parcelle et porte préjudice aux voisins, notamment à leur intimité (terrasses donnant une vue plongeante sur les parcelles voisines). Selon eux, la présence du bâtiment projeté trancherait de manière choquante avec la typologie des autres constructions et plus généralement avec

le quartier comptant des villas d'un ou deux logements. La décision litigieuse outrepasserait la latitude de jugement conférée par l'art. 86 LATC à l'autorité communale. L'autorité intimée relève pour sa part que l'architecture du projet, certes moderne, n'en est pas moins sobre et ne compromet pas l'aspect et le caractère des lieux en l'enlaidissant. a) L'art. 86 LATC prévoit que 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). Le RPE prévoit à son art. 57 que la zone de villas est destinée aux villas, mais que des établissements artisanaux ou commerciaux peuvent exceptionnellement y être autorisés pour autant qu'ils ne portent pas préjudice à l'habitation ou qu'ils ne compromettent pas le caractère du quartier. b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b; AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a). 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 consid. 3d; TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet – l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; arrêts AC.2016.0052 précité consid. 2b; AC.2014.0208 précité consid. 4a; AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 consid. 2). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD, RSV 173.36]; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; arrêts précités AC.2016.0052, AC.2014.0208 et AC.2011.0065). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de

critères objectifs (arrêts AC.2016.0052 précité consid. 2b; AC.2014.0208 précité consid. 4a; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a; AC.2013.0207 du 26 novembre 2013 consid. 3a). La jurisprudence récente du Tribunal fédéral accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral a confirmé que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue. Ainsi, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter et elle ne peut intervenir, le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales, que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contraire au droit supérieur (TF 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1; 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3; 1C_849/2013 du 24 février 2015 consid. 3.1.2; 1C_150/2014 du 6 janvier 2015 consid. 2.2, cités in AC.2015.0269 du 16 août 2016 consid. 3e). c) Lors de l'inspection locale à laquelle il a procédé, le tribunal a pu observer que l'environnement bâti de la parcelle n° 101 se compose d'un tissu de villas ordinaires, pour certaines modernes, pour d'autres datant des années 1930, et que les façades des constructions ont des orientations variables. Le site ne présente ainsi ni une homogénéité ou une spécificité particulières ni des qualités esthétiques remarquables qu'il s'agirait de protéger et qui justifieraient le refus du projet. Il est vrai qu'il n'existe pas à l'heure actuelle d'autres bâtiments avec un gabarit comparable dans l'environnement direct du projet contesté. Il n'en demeure pas moins que – sous réserve du respect des règles relatives aux distances aux limites – les dimensions du bâtiment projeté, soit un petit immeuble qui peut encore s'apparenter à une villa, ne contreviennent pas aux dispositions du RPE relatives à la zone de villas, notamment en termes de hauteur. Le fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout le potentiel constructible permis par la réglementation communale ne saurait faire échec à la construction de bâtiments aux dimensions plus importantes, dès le moment où ceux-ci respectent les exigences réglementaires relatives à la zone concernée. Enfin, lorsqu'ils invoquent une atteinte à leur intimité, les recourants perdent de vue qu'ils ne peuvent pas exiger plus que le respect des règles du RPE sur la hauteur des constructions ou sur leur distance à la limite (cf. arrêt AC.2004.0224 du 9 mars 2005 consid. 2 in fine).

E. 7

Les recourants mettent en cause l'abattage de deux arbres qui est prévu. a) aa) L'art. 5 let. b de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RSV 450.11) prévoit que sont protégés les arbres que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent. L'art. 6 LPNMS autorise l'abattage des arbres protégés comme suit: " 1 L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). 2 L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. 3 Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage. " L'art. 15 du règlement d'application de la LPNMS du 22 mars 1989 (RLPNMS; RSV

450.11.1) prévoit ce qui suit: " 1 L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque: 1. la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive; 2. la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles; 3. le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation; 4. des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. 2 Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage. " En application de ces principes, la commune de Prilly a adopté en 1981 un Règlement communal de protection des arbres (ci-après: RC). Celui-ci protège tous les arbres d'essence majeure – soit toute espèce ou variété à moyen et grand développement, pouvant atteindre une hauteur de 10 m ou plus selon l'art. 5 RC –, dont la circonférence mesurée à 1 m du sol est supérieure à 1 m (art. 3 RC). Selon l'art. 8 RC, la requête d'autorisation d'abattage doit être adressée par écrit à la municipalité, dûment motivée et accompagnée d'un plan de situation ou d'un croquis précisant l'emplacement de l'arbre à abattre; la municipalité peut accorder l'autorisation d'abattage lorsque l'une ou l'autre des conditions indiquées à l'art. 6 LPNMS ou dans ses dispositions d'application, sont réalisées, ainsi que dans les cas suivants: la salubrité d'un bâtiment est compromise (humidité); les dégagements et la lumière sont insuffisants; la sécurité des habitants ou du public, ainsi que des installations revêtant un caractère d'intérêt général, n'est plus assurée; la construction d'un bâtiment conforme aux dispositions légales en vigueur serait rendue impossible. Enfin, l'art. 9 RC règle l'obligation pour le bénéficiaire de l'autorisation d'abattage de procéder, à ses frais, à une arborisation compensatoire. bb) Selon la jurisprudence, les conditions énumérées à l'art. 15 RLPNMS ne sont pas exhaustives; l'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression (arrêt AC.2013.0431 du 27 janvier 2015 consid. 2a). Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage et sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), l'autorité communale procède à une pesée complète des intérêts en présence et détermine si l'intérêt public à la protection des arbres en cause l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs. Doit notamment être pris en considération l'intérêt public, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (ATF 1C_477/2009 du 17 juin 2010 consid. 4.5; 1C_24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5) ; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. arrêts AC.2012.0261 du 27 juin 2013 consid. 2a; AC.2011.0020 précité consid. 4a; AC.2009.0289 du 31 mai 2010, consid. 8; AC.2009.0254 du 12 mai 2010, consid. 5). Dans certains arrêts (notamment AC.2005.0260 du 18 décembre 2006 cité par les recourants), le Tribunal administratif avait fixé à 50% la limite de la perte des possibilités de construire pour conclure à l'octroi ou au refus de l'autorisation d'abattage. Le Tribunal fédéral a toutefois relativisé cette jurisprudence, au demeurant isolée, en relevant que cette limite ne

pouvait pas être imposée comme une règle générale (cf. ATF 1C_477/2009 précité consid. 4.5). On relèvera encore que lorsque la protection instaurée par le droit communal procède non pas d'un classement individuel des arbres, mais d'un règlement déclarant protéger tous les arbres revêtant certaines caractéristiques, il faut tenir compte du caractère schématique de la protection et considérer que l'abattage et le remplacement éventuel peuvent être envisagés en rapport avec une construction (arrêts AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 10a; AC.2012.0300 du 12 juin 2013 consid. 6c). L'arborisation d'une parcelle constructible doit être considérée comme un élément qui n'est pas nécessairement permanent mais qui est au contraire susceptible d'évolution, ce qui permet cas échéant de le remodeler en procédant à de nouvelles plantations. C'est dans cette perspective qu'il faut concevoir les dispositions réglementaires communales (fondées sur l'art. 6 al. 2 LPNMS) qui prévoient dans certaines hypothèses le remplacement des arbres abattus, parfois dans le cadre d'une arborisation minimale (arrêt AC.2015.0111 précité consid. 10a et les réf. cit.). b) Contrairement à ce que retient la décision attaquée, les deux arbres destinés à être abattus (dont la circonférence est d'environ 3 m et 3.50 m et la hauteur de près de 15 m selon indications des recourants) sont protégés par le RC. L'autorité intimée l'a du reste reconnu dans ses déterminations du 17 mai 2017. c) Les recourants relèvent que le dossier d'enquête ne comprend pas de requête motivée d'abattage, au sens de l'art. 8 RC. aa) L'art. 25a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700; LAT) énonce, à ses al. 1 à 3, des principes en matière de coordination " lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités ". Une autorité chargée de la coordination doit en particulier veiller à ce que toutes les pièces du dossier de demande d'autorisations soient mises simultanément à l'enquête publique (art. 25a al. 2 let. b LAT) et à ce qu'il y ait une concordance matérielle des décisions ainsi que, en règle générale, une notification commune ou simultanée (art. 25a al. 2 let. d LAT); ces décisions ne doivent pas être contradictoires (art. 25a al. 3 LAT). Selon la jurisprudence du Tribunal cantonal, pour autant qu'elles poursuivent des finalités différentes, la conduite parallèle des procédures d'abattage et d'autorisation de construire ne viole pas le principe de la coordination ancré à l'art. 25a LAT (AC.2014.0209 du 6 mai 2015 consid. 2a; AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 1; AC.2011.0146 du 2 juin 2012; AC.2008.0237 du 17 juillet 2009 consid. 4). Il est en outre judicieux de mettre simultanément à l'enquête publique la demande d'abattage des arbres nécessaire à la réalisation du projet de construction avec la demande de permis de construire. Les décisions autorisant l'abattage de chaque arbre et fixant les conditions applicables au reboisement notamment devraient en outre être rendues si possible en même temps que la décision sur le permis de construire et communiquées avec les réponses aux oppositions qui portent sur cet aspect (AC.2013.0169 précité consid. 1b; AC.1999.0048 du 20 septembre 2000 consid. 10b ; ATF 116 Ib 50 consid. 4b). bb) A l'aune de ce qui précède, une requête d'abattage spécifique au sens de l'art. 8 RC ne s'imposait pas, dès lors qu'une telle demande ressort déjà clairement de la demande de permis de construire, laquelle comprend, outre un formulaire indiquant que le projet implique l'abattage d'arbres, un plan de situation daté du 6 juin 2016 figurant précisément les deux arbres à abattre, ceci conformément à l'art. 69 al. 1 ch. 1 let. g du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1). Les tiers étaient ainsi en mesure de saisir que la demande de construction impliquait l'abattage d'arbres directement lié à la réalisation du projet tel que présenté et n'ont pas été gênés dans l'exercice de leur droit d'opposition. Dans ces conditions, le premier grief des recourants doit être rejeté. d) Les recourants soutiennent ensuite que le maintien des arbres ne rend pas

impossible le projet, ni la réalisation de places de parc suffisantes. Selon eux, telle impossibilité résulterait uniquement du fait que les constructeurs entendent utiliser le maximum du potentiel constructible de la parcelle, ce qui implique la création de nombreuses places de parc liées au grand nombre de logements. Ils considèrent que la réalisation d'un bâtiment de dimensions plus modestes, comprenant moins de logements, demeure possible tout en maintenant les arbres. Les arbres dont l'abattage est prévu (d'env. 15 m de hauteur) sont deux thuyas d'essences (non indigènes) différentes, soit des arbres d'ornement, dont l'intérêt biologique est faible. Dans la mesure où l'un d'eux se situe sur le futur emplacement des places de parc, tandis que l'autre gênera fortement la construction du bâtiment d'habitation projeté (cf. pv. d'audience), il apparaît que leur maintien rendrait impossible la construction projetée au sens de l'art. 8 in fine RC, respectivement limiterait le potentiel constructible maximal de la parcelle en cause. En d'autres termes, eu égard à l'intérêt public à la densification des constructions, la conservation de ces sujets ne permettrait plus de réaliser un projet correspondant à une occupation rationnelle, judicieuse et harmonieuse de la parcelle. Qui plus est, des plantations compensatoires (au sens des art. 6 al. 2 LPNMS et 9 RC) permettraient vraisemblablement de suppléer à satisfaction à la perte de ces deux sujets. Le second grief des recourants doit en conséquence être écarté. Avec les recourants, on relèvera toutefois, s'agissant de ces plantations compensatoires, que le dossier d'enquête ne contient pas de plan des aménagements extérieurs, comme le prévoit l'art. 69 al. 1 ch. 8 RLATC, et qu'un tel document n'a à ce jour pas encore été déposé (cf. pv. d'audience). Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner ici plus avant les griefs des recourants relatifs à ce manquement, lesquels invoquent la violation de leur droit d'être entendus (cf. déterminations du 15 septembre 2017), dès lors que le permis de construire doit de toute manière être annulé. S'ils déposent une nouvelle demande de permis de construire, les constructeurs veilleront à ce que le dossier d'enquête contienne cette fois un plan des aménagements extérieurs indiquant l'arborisation compensatoire destinée à être mise en place.

E. 8

Il résulte des considérants qui précèdent que le projet autorisé n'est pas réglementaire sur deux points (distances aux limites et ouvertures en toiture). Il convient par conséquent d'admettre le recours et d'annuler les décisions de la Municipalité de Prilly des 13 février 2017 et 20 février 2017 par lesquelles cette autorité a délivré un permis de construire et levé l'opposition. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). 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.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 16; AC.2015.0232 du 26 septembre 2016 consid. 5). En l'occurrence, les frais de justice seront supportés par les constructeurs, qui succombent. Les recourants, obtenant gain de cause en ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens, à la charge des constructeurs.