

VD_OMNI AC.2017.0365 vom 28. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0365

FR: VD_OMNI AC.2017.0365 du 28 décembre 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0365 del 28 dicembre 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____/Municipalité d'Yverdon-les-Bains, F. _____ | Rejet du recours dirigé par des voisins contre l'autorisation de construire deux paires de villas contiguës sur un terrain en forte pente: - la largeur actuelle du chemin privé d'accès est, à certains endroits, inférieure à celle de l'assiette de la servitude, qui est de 4m; il n'existe pas de voie d'accès idéale et un accroissement de huit véhicules n'est pas significatif au point de condamner le projet dans son ensemble; - le projet prend place dans une zone de glissement de terrain mais l'ECA a délivré son autorisation spéciale et il n'y a pas lieu, à ce stade de la procédure, d'exiger de la constructrice la production d'un rapport géotechnique; - la hauteur maximale à la façade est dépassée pour deux des villas, sans que la municipalité n'ait excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant une dérogation; celle-ci permet une meilleure intégration du projet dans son environnement, ainsi qu'une meilleure utilisation de la surface de la parcelle, sans qu'il n'en résulte une augmentation de la surface brute de plancher; - le projet prévoit d'accoler à chaque villa, dans la pente du terrain, un escalier extérieur non couvert conduisant à l'étage inférieur, par lequel on accède à une terrasse non couverte; il s'agit de dépendances pouvant prendre place dans les espaces réglementaires; moyennant le respect de l'engagement de la constructrice de planter, en bordure de la terrasse côté Est, une haie en limite de propriété pour réduire les nuisances et protéger le voisinage, ces dépendances peuvent être autorisées; - aucune raison d'ordre esthétique ne condamne le projet.

Erwägungen

E. 1

A qualité pour former recours, aux termes de l'art. 75 de la loi cantonale du 26 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 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); toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). En l'occurrence, la qualité des recourants, propriétaire de parcelles voisines de celle sur laquelle l'aménagement litigieux doit être réalisé et partant, atteints par la décision attaquée, ne souffre d'aucune discussion.

E. 2

En premier lieu, les recourants mettent en cause l'équipement de la parcelle destinée à recevoir le projet litigieux. Ils font valoir que l'autorité intimée aurait retenu à tort que l'accès était suffisant, ce qui résulterait, selon eux, d'une constatation inexacte et incomplète des faits et d'un abus de son pouvoir d'appréciation. a) La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) prescrit, à son art. 22 al. 2 let. b

qu'une autorisation de construire ne soit délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 19 LAT exige l'aménagement de voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) - 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 (André Jomini, in : Commentaire LAT art. 19 n°19). 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 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 être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; arrêts 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1A.56/1999 et 1P.166/1999 du 31 mars 2000 consid. 5b et les références citées; arrêts AC.2012.0027 du 30 janvier 2013; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013; AC.2009.0182 du 5 novembre 2010; AC.2008.0138 du 31 juillet 2009 consid. 2a; AC.2007.0216 du 2 décembre 2008 consid. 8a; AC.2006.0317 du 25 octobre 2007 consid. 7a). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (ATF 121 I 65 consid. 3a p. 68; arrêts 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1; 1C_52/2017 du 24 mai 2017 consid. 5.2; 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3 publié in : RDAT 2003 I n° 59 p. 211). Ainsi, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (arrêt 1C_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.2). Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, 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 (arrêts AC.2012.0027, AC.2012.0388, AC.2009.0182 et AC.2009.0086 précités; AC.2008.0233 du 6 mai 2009; AC.2002.0013 du 10 décembre 2002). Les autorités communales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation; elles peuvent également se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Union des professionnels suisses de la route, étant précisé que ces normes, non contraignantes, doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (cf. arrêts 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1; 1C_157/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.1 et les réf. cit.). b) En l'occurrence, l'immeuble de la constructrice et ceux des recourants sont exclusivement desservis par le chemin *****. Cette voie publique se divise, à la hauteur de la parcelle n°*****, en deux dévestitures, dont l'une est de nature privée jusqu'à son extrémité sud sur la parcelle n°*****. Or, cette dévestiture relie au domaine public communal aussi bien la parcelle de la constructrice que celles des recourants (exception faite de la parcelle n°*****, dont le propriétaire accède

directement au domaine public). Les usagers de la parcelle de la constructrice, comme ceux des autres parcelles desservies par ce chemin, bénéficient toutefois d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, inscrite au Registre foncier. Il s'agit d'un titre suffisant leur permettant d'emprunter ce chemin, tout comme les recourants qui ne bénéficient d'aucune antériorité à cet égard. Les recourants font cependant valoir que ce chemin ne pourrait pas supporter l'augmentation du trafic générée par la construction litigieuse, dès lors que sa largeur actuelle serait inférieure à celle de l'assiette de la servitude, qui est de 4m; or, ce chemin ne permettrait pas, selon eux, à deux véhicules de s'y croiser. Les représentants de l'autorité intimée ont concédé le fait que la largeur actuelle du chemin était plus étroite que celle de l'assiette de la servitude. Ils ont assuré que cette situation serait rétablie et le chemin, rendu plus large qu'à l'heure actuelle après la réalisation du projet, dans la mesure où des déblais sont prévus contre la bordure nord du coteau sur la parcelle de la constructrice. Les recourants expliquent qu'en raison de sa configuration, ce chemin ne pourrait pas supporter un accroissement de trafic de dix véhicules par jour. On relève sur ce point que cette dévestiture dessert actuellement quatre parcelles (soit les nos *****, *****, ***** et *****), ce qui représente un trafic journalier d'au moins huit véhicules. Le projet induira un accroissement maximal de huit véhicules (quatre couverts de deux places) par jour, sans compter les deux places de stationnement prévues pour les visiteurs. Cet accroissement n'est pas significatif au point de condamner le projet dans son ensemble. Les recourants expliquent également que la parcelle de la constructrice se situant dans l'arrondi concave formé par le contour de ce chemin, la vision des conducteurs quittant les couverts ou les places de stationnement projetés est pratiquement nulle. Il en résulterait, selon eux, un risque d'accident avec les autres usagers et partant, une atteinte préjudiciable pour le voisinage. Une fois encore, la jurisprudence n'impose pas une voie d'accès idéale. Il appartiendra aux usagers du chemin de faire preuve de la prudence la plus élémentaire au moment de s'engager dans la circulation, afin d'éviter tout risque d'accident avec des véhicules survenant en amont ou en aval. Enfin, les recourants soutiennent de manière péremptoire que le chantier serait irréalisable, dès l'instant où les engins ne pourront ni emprunter, ni stationner sur le chemin d'accès. La constructrice explique que ceux-ci stationneront sur la parcelle, celle-ci étant préalablement aménagée à cet effet. Les pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire sont énumérées à l'art. 69 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1). Un plan des installations de chantier ne figure pas au nombre des documents à produire au stade de la demande de permis de construire. Un planning d'entreprise avec plan coté du site et la position des installations de chantier devra en outre être soumis à la municipalité et approuvé par celle-ci avant l'ouverture du chantier selon les conditions du permis de construire. Un descriptif de la manière dont la circulation du chantier et le parking provisoire seront réglés durant toute la durée des travaux devra de plus être remis à la municipalité. Au final, même si l'on devait admettre que cet accès n'est pas idéal, le grief des recourants n'en devrait pas moins être rejeté. Le recours est mal fondé sur ce point.

E. 3

En deuxième lieu, les recourants reprochent à l'autorité intimée d'avoir insuffisamment tenu compte du fait que la parcelle de la constructrice se trouve dans le périmètre d'une zone de glissement de terrain. Ils se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, dès l'instant où l'autorité intimée a statué sans tenir compte de leur requête tendant à ce

qu'une expertise géotechnique du terrain destiné à recevoir les constructions litigieuses soit effectuée. a) Le débat a également trait à l'équipement du terrain (art. 19 LATC). L'art. 89 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) dispose à cet égard que toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat (al. 1). Les plans de constructions nécessitant des calculs de résistance doivent être établis par un ingénieur; il en est de même des plans de fondations et de toute autre partie de la construction lorsque celle-ci présente des dangers spéciaux (al. 2). Cette disposition ne s'applique pas uniquement lorsque la construction elle-même est exposée à des dangers spéciaux, mais également lorsqu'elle compromet la sécurité d'un immeuble voisin (arrêts AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 3a/aa et les arrêts cités; AC.2016.0294 du 4 décembre 2017 consid. 11a). Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement. Ces mesures sont indépendantes des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. Ainsi, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées à l'art. 89 LATC ne soient prises par les propriétaires ou les constructeurs (arrêts AC.2016.0268 précité consid. 3a/aa et les arrêts cités; AC.2016.0294 précité consid. 11a; AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 5b/aa et les arrêts cités). De jurisprudence constante, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales. En principe, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage; ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est ainsi contraire au principe de la proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (arrêts AC.2016.0268 précité consid. 3a/aa et les arrêts cités; AC.2016.0294 précité consid. 11a; AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 5b/aa et les arrêts cités). b) En la présente espèce, l'ECA a délivré son autorisation spéciale en vertu de l'art. 120 al. 1 LATC. On rappelle qu'à teneur de cette disposition, ne peuvent, sans autorisation spéciale, être construits, reconstruits, agrandis, transformés ou modifiés dans leur destination notamment les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages causés par les forces de la nature (let. b). Or, l'ECA a notamment soumis son autorisation à la condition que des mesures constructives visant à sécuriser les bâtiments soient définies par une personne spécialisée mandatée par le maître d'ouvrage. Il n'y a donc pas lieu, à ce stade de la procédure à tout le moins, d'exiger de la constructrice la production d'un rapport géotechnique. Le cas échéant, il appartiendra

à la municipalité, dans le cadre de son devoir de surveillance pendant la phase d'exécution des travaux prévue aux art. 124 à 129 LATC, de s'assurer que toutes les conditions fixées par l'autorisation spéciale de l'ECA ont bien été respectées, notamment au moment de l'avis de début des travaux, d'une part, et lorsqu'elle statue sur la demande de permis d'habiter, d'autre part (dans le même sens, arrêt AC.2016.0268 précité consid. 3a/bb et les arrêts cités). Cela conduit au rejet de ce grief.

E. 4

Les recourants reprochent à l'autorité intimée d'avoir autorisé la réalisation d'un projet non conforme à la réglementation cantonale sous deux aspects, selon eux. a) A titre préliminaire, on rappelle que la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. par exemple arrêts AC.2015.0102 du 19 novembre 2015 consid. 3; AC.2014.0417 du 3 novembre 2015 consid. 3a/aa; AC.2014.0337 du 3 mars 2015 consid. 4b; AC.2013.0230 du 4 février 2014 consid. 9c). 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. notamment 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 (arrêt 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 d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2015.0055 du 21 janvier 2016; AC.2014.0337 du 3 mars 2015 consid. 4b; 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). b) Pour les recourants, l'octroi à la constructrice d'une dérogation à la règle fixant la hauteur des constructions ne se justifiait pas. Cette dernière règle figure à l'art. 54 RPGA, aux termes duquel: «1. Le nombre de niveaux est limité à deux sous la corniche. La hauteur à la corniche est au maximum de 7,50 m. Les combles sont habitables sur un seul niveau. 2. Les toitures plates sont autorisées, les superstructures sont limitées au minimum. 3. L'indice d'occupation du sol est de 0,25 au maximum, dépendances comprises. 4. L'indice de verdure (IV) est de 0,40 au minimum.» Cette règle est complétée par l'art. 129 RPGA, applicable à toutes les zones, à teneur de laquelle: «1. La hauteur de la façade est déterminée par le point haut correspondant à l'intersection des plans extérieurs de la façade et de la toiture, ou, lorsque le toit est plat, il correspond à la tablette de l'acrotère ou du garde-corps, s'il est opaque. 2. La hauteur est mesurée au milieu de chaque façade, respectivement chaque corps de façade, par rapport au terrain naturel ou aménagé en déblai.» Les recourants font valoir que le projet prévoit un dépassement important de la hauteur maximale de 7,50m à la corniche, de sorte qu'une dérogation n'aurait pas dû être accordée à la constructrice. On rappelle à cet égard la règle de l'art. 149 RPGA: «1. La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions imposent des solutions particulières et s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs. 2. Lorsque ces dérogations portent sur: - les règles concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété; - les règles concernant l'IUS ou l'IOS, ces règles doivent dans la même zone, être respectées sur un ensemble formé par la parcelle en cause et une ou des parcelles voisines;

ces dérogations doivent faire l'objet d'une mention au registre foncier sur les parcelles en cause; la réquisition de mention doit être accompagnée d'un plan coté.» aa) Les dispositions exceptionnelles ou dérogoires ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire (ATF 120 II 112 consid. 3b/aa p. 114; 118 Ia 175 consid. 2d p. 178 s.; 108 Ia 74 consid. 4a p. 79, et les références citées; cf. aussi arrêt 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2). En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogoire (ATF 112 Ib 51 consid. 5 p. 53; cf. également Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, Genève/Bâle/Zurich 2011, n. 862; Pierre Moor/Alexandre Flückiger/Vincent Martenet, Droit administratif, vol. I, 3^{ème} éd., Berne 2012, p. 640; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, Berne 2014, p. 429s.). Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (cf. arrêts 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2; 1C_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4, et les références citées). Confrontée à l'octroi ou au refus d'une dérogation, l'autorité de recours devra se limiter à sanctionner un abus ou un excès dans le pouvoir d'appréciation de la municipalité (arrêt 1C_86/2008 du 10 juillet 2008 consid. 5.2; arrêts AC.2002.0229 du 12 mai 2003; AC.1996.0045 du 16 octobre 1996, in RDAF 1997 I 232). bb) En l'espèce, la hauteur projetée des villas doit être calculée sur leur façades Nord, le point de départ de la mesure étant différent pour chaque façade en vertu de la règle plutôt floue contenue à l'art. 129 al. 2 RPGA. Calculée entre le terrain naturel et l'acrotère, la hauteur des villas A1 et A2 est inférieure à 7,50m; celle des villas B1 et B2 est de 7,80, respectivement de 8,90m. C'est par conséquent au bénéfice d'un régime dérogoire que ces deux dernières villas ont été autorisées par l'autorité intimée, la hauteur maximale de 7,50m étant dépassée de 30cm dans le premier cas, respectivement de 1,40m dans le second. C'est toutefois à tort que les recourants reprochent à l'autorité intimée d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en la matière. Il s'avère en effet que la configuration particulière de la parcelle de la constructrice, d'une part, et la forte déclivité du terrain à cet endroit, tout le quartier étant bâti sur une moraine glaciaire, imposaient pratiquement qu'une telle dérogation fût accordée. Initialement du reste, la constructrice avait présenté un projet avec un attique en toiture, dont la hauteur ne nécessitait pas l'octroi d'une dérogation. Or, la municipalité a estimé préférable que la constructrice recule l'implantation des villas projetées et requière l'octroi d'une dérogation pour la hauteur de celle-ci. Cela implique pour la constructrice de devoir creuser le terrain en déblai. Il en résulte que, calculée par rapport au terrain aménagé en déblai, la hauteur des villas A1 et A2 sera de 8,90 respectivement 9,03m, tandis que celle des villas B1 et B2 sera de 8,73 respectivement 9,14m. Cependant, comme le relève l'autorité intimée, les dépassements de hauteur constatés résultent, pour une bonne part, de l'excavation du terrain. Autrement dit, les constructions projetées devraient avoir autant,

sinon même moins d'impact pour le voisinage grâce à cette dérogation que si elles respectaient la règle de 7,50m, déterminée à compter du terrain naturel. En effet, dans ce dernier cas, les villas seraient pratiquement implantées deux mètres plus haut sur le coteau. Ainsi, l'octroi de la dérogation permet une meilleure intégration du projet dans son environnement, ainsi qu'une meilleure utilisation de la surface de la parcelle, sans qu'il n'en résulte une augmentation de la surface brute de plancher admissible. Par comparaison, on relève que, dans une situation similaire, la CDAP avait admis qu'une dérogation de 4m à la cote d'altitude maximale n'était pas constitutive d'un abus du pouvoir d'appréciation de l'autorité communale (arrêt AC.2010.0225 du 16 novembre 2011 consid. 7). Il apparaît ainsi que la dérogation accordée doit être mise en rapport avec la configuration particulière du terrain, en forte pente à cet endroit. Dès lors, pour cette raison, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant cette dérogation. A. _____ et B. _____, propriétaires de la parcelle n°_____, située au Nord de la parcelle concernée, se plaignent sans doute du préjudice qu'ils auront à subir du fait de l'implantation des constructions projetées. Ils expliquent qu'en raison de l'ombre que porteront ces constructions sur leur villa, les panneaux solaires qu'ils ont fait installer sur leur toiture seront inefficaces durant certains mois de l'année. Comme le relève l'autorité intimée, la villa des recourants est située en contrebas d'un talus constructible, au nord (et non pas au sud) de celui-ci; cette situation est loin d'être idéale pour tirer profit de l'installation de panneaux solaires en toiture. Surtout, les époux A. _____ devaient tenir compte, avant de procéder à cette installation, de l'éventualité que des constructions prennent place sur la parcelle voisine, située au sud de leur immeuble. En effet, leur villa se trouve dans une zone qui permet les constructions projetées, de sorte qu'ils doivent en principe souffrir une diminution d'ensoleillement de leur parcelle (dans ce sens, arrêt 1C_459/2015 du 16 février 2016 consid. 5). c) Les recourants évoquent en outre une violation de la règle sur les distances aux limites de construction, consacrée à l'art. 53 RPGA dans les termes suivants: «1. La distance aux limites de propriétés voisines est de 5,00 m au minimum. 2. La mitoyenneté peut être créée avec l'accord des propriétaires concernés.» A chaque villa est accolé un escalier extérieur non couvert, surplombé d'un seuil faisant office de perron d'entrée au rez-de-chaussée, lui-même surplombé d'une terrasse, non couverte, communiquant avec l'étage supérieur et auquel on accède par une deuxième rampe d'escalier. Le grief a trait à l'implantation de la terrasse accolée à la villa A1, dont l'extrémité Est est implantée à 30cm de la limite Ouest de la parcelle n°_____, propriété de C. _____. On observe sur ce point que l'extrémité Sud de la terrasse accolée à la villa B2 est implantée à 2,50m de la limite Nord de la parcelle n°_____ (dont la propriétaire n'a cependant pas recouru). Les recourants font valoir que ces villas ne seraient, sur ce point également, pas réglementaires, la limite prescrite à l'art. 53 RPGA n'étant pas respectée. L'autorité intimée et la constructrice font toutes deux valoir qu'il s'agit d'une dépendance qui ne devrait pas entraîner un préjudice excessif pour le voisinage. aa) L'art. 39 RLATC prévoit qu'à défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (al. 1). Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation

ou à l'activité professionnelle (al. 2). Selon la jurisprudence, s'il est vrai que l'art. 39 RLATC vise les dépendances dites " distinctes ", le seul fait qu'une bâtisse soit contiguë à la construction principale ne l'empêche pas d'être tenue pour une dépendance; ainsi, a été qualifié de dépendance un garage accolé au bâtiment principal, mais distinct et ne possédant pas de communication interne avec celui-ci (arrêts AC.1999.0018 du 19 juillet 1999 consid. 4b/bb; AC.1996.0072 du 26 mai 1998 consid. 2b; RDAF 1978 p. 207, cf. encore arrêts AC.2010.0213 du 15 septembre 2011 consid. 3a; AC.2009.0108 du 15 janvier 2010 consid. 3a et les nombreuses références citées). Une annexe projetée a de même été qualifiée de dépendance au motif, notamment, qu'elle n'apparaissait pas inscrite dans le gabarit de la villa, dont, visuellement, elle ne se présentait pas comme une partie intégrante (cf. RDAF 1978 p. 207; RDAF 1978 p. 210). Lorsqu'en revanche, la construction forme un tout architectural avec le bâtiment principal, on ne saurait la qualifier de bâtiment distinct et, partant, de dépendance (arrêts AC.2002.0229 du 12 mai 2003 consid. 2b/bb; AC.2001.0226 du 28 mai 2002, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral non publié du 3 février 2003). En outre, selon l'art. 39 al. 4 RLATC, une dépendance ne doit causer aucun préjudice au voisinage. Cette condition ne doit pas être prise au pied de la lettre, mais doit être interprétée en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (AC.2012.0105 du 6 septembre 2012 consid. 1 et les arrêts cités). Ainsi doit-on mettre en balance l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue à l'endroit projeté et l'intérêt éventuellement contraire des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (arrêt 1P.411/1999 du 10 novembre 1999; AC.2011.0230 du 4 avril 2012; AC.2011.0019 du 21 septembre 2011; AC.2011.0018 du 6 juillet 2011; AC 2009.0230 du 24 janvier 2011). La municipalité est tenue d'analyser les intérêts respectifs des parties avant de se prononcer sur l'octroi du permis de construire (AC.2003.0075 du 21 novembre 2003). La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (AC.2007.0267 du 5 mai 2008 et RDAF 1997 p. 232). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (voir notamment AC.2017.0333 du 16 mai 2018; AC.2017.0022 du 23 mai 2017; AC.2012.0105 précité; AC.2011.0082 du 27 juillet 2012; AC.2011.0109 du 20 juillet 2012; AC.2010.0346 du 14 mars 2012; AC.2011.0103 du 30 janvier 2012; AC.2011.0018 du 6 juillet 2011; AC.2003.0144 du 12 novembre 2004; AC.2001.0116 du 8 septembre 2004; AC.2001.0236 du 6 août 2003). Selon la jurisprudence, les restrictions auxquelles l'art. 39 RLATC soumet les dépendances sont applicables en l'absence de dispositions communales contraires. Lorsque les règlements communaux prévoient des dispositions définissant la dépendance de manière différente, celles-ci prennent le pas sur les dispositions de l'art. 39 RLATC, qu'elles soient plus restrictives ou moins restrictives que la réglementation cantonale. Cette dernière reste toutefois applicable à titre de droit cantonal supplétif pour toutes les hypothèses qui ne sont pas prévues par le règlement communal (arrêts AC.2016.0437 du 7 février 2018; AC.2015.0057 du 14 janvier 2016; AC.2014.0321 du 27 novembre 2015; AC.2014.0341 du 3 octobre 2015). bb) En l'occurrence, le projet prévoit d'aménager sur la pente du terrain, accolé à chaque villa, un escalier extérieur non couvert conduisant, depuis le couvert à voitures, à l'étage inférieur. Cet escalier aboutit à un seuil, duquel un second escalier non couvert, également aménagé sur la pente du terrain, conduit à une terrasse, d'où on accède à

l'étage supérieur de chaque villa. La terrasse accolée à la villa A1, telle que projetée, aura une surface de 19m² et une largeur de 4,50m. En outre, son extrémité Est sera pratiquement implantée sur la limite de la parcelle avec la propriété voisine, à 0,3m seulement de celle-ci. Il importe de vérifier si cet aménagement, qui prend place dans les espaces réglementaires réputés non constructibles, peut être considéré comme une dépendance, comme le soutiennent l'autorité intimée et la constructrice. Aux termes des art. 39 al. 2, 2^{ème} phrase, RLATC et 134 ch. 2 RPGA, les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation. En l'occurrence cependant, ni les escaliers non couverts, ni la terrasse, qui peuvent être considérés comme de simples aménagements de terrain, ne sont des espaces habitables en permanence (cf. sur ce point la casuistique citée dans l'arrêt AC.2011.0296 et 27 mars 2013 consid. 7b) ou des constructions en volume qui, par leur importance, seraient susceptibles de porter atteinte aux intérêts protégés par les règles sur les distances aux limites (cf. dans le même sens arrêt AC.2017.0295 du 20 août 2018 consid. 1d). L'extrémité Est de la terrasse est implantée à 6,30m de la façade Ouest de la maison d'habitation sise sur la parcelle n°*****. Cet aménagement est donc suffisamment proche de l'immeuble voisin pour constituer potentiellement une source de nuisances, essentiellement sonores, pour les occupants de celui-ci. En effet, on peut partir du principe que cette terrasse sera occupée durant la belle saison, soit durant six mois par année. La constructrice paraît en être consciente, puisqu'elle s'est dit disposée à planter une haie en limite de propriété, pour réduire les nuisances et protéger le voisinage. Moyennant le respect de cet engagement de la part de la constructrice, il y a lieu d'admettre que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant le projet et en délivrant le permis de construire, ce d'autant que les terrasses de la propriété Barras sont du côté Nord de la maison pour l'une et au Sud de la villa pour l'autre, de surcroît à une distance de 11.00 m de la limite avec la parcelle de la constructrice. cc) En outre, les recourants s'interrogent sur l'inclusion éventuelle de cet élément de construction dans la surface bâtie permettant de définir le coefficient d'occupation du sol (cf. art. 54 ch. 3 RPGA, supra). Dans la mesure où ils n'en disent pas davantage, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce grief. Quoiqu'il en soit, selon la jurisprudence, en l'absence de disposition communale contraire, il est abusif de prendre en considération dans le calcul de la surface bâtie les aménagements extérieurs ne nécessitant pas une intervention particulière sur le niveau du sol et ne constituant pas à proprement parler des constructions en volume. Tel est le cas des places de parcs, voies d'accès ou terrasses non couvertes (arrêt AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 5b/aa; AC.2014.0286 du 10 décembre 2015 consid. 4f, et les arrêts cités; AC.2013.0276 du 8 août 2014 consid. 1b, et les références citées).

E. 5

Les recourants s'en prennent, sous deux volets, à l'intégration du projet dans son environnement. a) Ils font tout d'abord valoir que l'autorité intimée n'aurait jamais dû autoriser un projet qui porterait atteinte, selon eux, à l'art. 130 RPGA, à teneur duquel: «L'architecture des toitures, en ce qui concerne leurs formes, matériaux, teintes, texture, percements et corps émergents doit: - être en concordance avec le parti architectural du bâtiment; - s'insérer de façon cohérente dans l'urbanisme des lieux à savoir la rue, l'îlot et le quartier.» Le projet prévoit en effet la réalisation d'une toiture plate. On relève tout d'abord que, contrairement à ce que paraissent soutenir les recourants, ce type de toiture n'est absolument pas proscrit dans la zone résidentielle 2 (cf. art. 54 ch. 2 RPGA). A cela s'ajoute qu'une toiture plate paraît en totale concordance avec le parti architectural des

bâtiments, qui seront implantés à flanc de coteau. En outre, il est audacieux de soutenir que ce projet de toiture ne s'intégrera pas dans l'environnement bâti. Les recourants perdent de vue que le quartier dans lequel ils habitent ne se caractérise pas par l'homogénéité des constructions. Ainsi, on relève les constructions récentes qui prennent place sur les parcelles nos ***** et ***** , proches de la parcelle des époux D. _____, ainsi que sur les parcelles nos ***** et ***** , proches de la parcelle de C. _____. En outre, prennent place, non loin des villas des recourants, des constructions à toiture plate sur les parcelles nos ***** , ***** , ***** et ***** ou revêtues d'une toiture à faibles pans sur les parcelles nos ***** et ***** . b) Les recourants critiquent en outre le projet sous l'angle de l'esthétique. On rappelle qu'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). 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

E. 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). A l'issue de l'inspection locale du 23 novembre 2018, il apparaît que le quartier s'étend sur la partie supérieure de la moraine glaciaire dominant le lac de Neuchâtel. Il ne comprend que des maisons individuelles, dont l'architecture diffère selon l'époque à laquelle celles-ci ont été bâties. Cet ensemble, qui, faut-il le rappeler, se situe en zone de faible densité, ne bénéficie pas d'une qualité architecturale exceptionnelle, au point de retenir que le bâtiment projeté ne s'y intégrerait pas, comme les recourants le soutiennent. A cela s'ajoute que les villas projetées ne sont, comme on l'a vu, pas les seules du quartier à comporter un toit plat. 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. c) Nonobstant la réponse apportée par l'autorité intimée, les recourants persistent à soutenir que l'indice de verdure de 0,40 (cf. art. 54 ch. 4 RPGA) ne serait pas respecté. L'autorité intimée a pourtant indiqué que le minimum réglementaire était, compte tenu de la surface de la parcelle n°*****, de 573,6m². Or, les surfaces vertes du projet représentent 578m², de sorte que la disposition réglementaire paraît respectée. Les recourants, qui se limitent à contester les explications de la commune sans en dire davantage, ne peuvent pas être suivis sur ce grief. d) Enfin, les recourants expliquent que la réalisation du projet et l'exécution des travaux de constructions vont mettre en péril le tilleul bicentenaire protégé qui se dresse au Sud, sur la parcelle voisine n°*****, au sommet du coteau. On relève que la propriétaire de cette dernière parcelle s'était opposée au projet, principalement pour ce motif; elle n'a cependant pas recouru contre la décision attaquée. L'autorité intimée a estimé, pour sa part, qu'il n'y avait pas lieu de craindre que l'exécution des travaux projetés ne mette en danger ce tilleul protégé. La construction projetée la plus proche (soit l'angle Sud/Est de la villa B2) est en effet implantée à environ 17.50 m du tronc de cet arbre. Les recourants n'apportent aucun élément susceptible de remettre en cause les conclusions de l'autorité intimée. Il appartiendra à cet égard à la constructrice de prendre toutes dispositions, lors de l'ouverture du chantier, afin que les travaux de terrassement n'endommagent pas les racines de cet arbre; comme elle l'indique elle-même dans ses écritures, l'autorité intimée y veillera. 6. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet recours et à la confirmation de la décision attaquée. Le sort du recours commande de mettre un émolument à la charge des recourants, solidairement entre eux, ceux-ci succombant (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Pour les mêmes motifs, des dépens seront alloués à la Municipalité et à la constructrice, qui obtiennent chacune gain de cause avec l'assistance d'un conseil, et mis à la charge des recourants, débiteurs solidaires (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Le montant des dépens sera arrêté conformément à l'art. 11 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative, du 28 avril 2015 (TFJDA; BLV 173.36.5.1).

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