

VD_OMNI AC.2017.0429 vom 6. November 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0429

FR: VD_OMNI AC.2017.0429 du 6 novembre 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0429 del 6 novembre 2018

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Lutry, C. _____, D. _____, E. _____ |
Recours contre un projet de construction de deux bâtiments à Lutry, dont l'accès doit se pratiquer par une servitude de droit privé grevant le fonds voisin. Grief relatif à l'accès rejeté: en l'occurrence, le projet n'entraîne pas d'aggravation de la servitude destinée à desservir huit nouveaux logements, étant précisé que l'accès en cause est déjà utilisé pour d'autres logements. Par ailleurs, l'augmentation de trafic induite n'apparaît pas significative sur le chemin en cause, principalement utilisé par des riverains. L'accès doit donc être considéré comme suffisant (consid. 7). Recours au TF admis par arrêt du 23.09.2019 réf: 1C_639/2018 et 1C_641/2018.

Erwägungen

E. 1

L'octroi d'un permis de construire, avec la levée des oppositions, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD). En l'espèce, les recourants sont des voisins directs du projet de construction de sorte que la qualité pour recourir doit leur être reconnue. En conséquence, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Dans un grief d'ordre formel, les recourants reprochaient à l'autorité intimée de ne pas leur avoir communiqué le permis de construire. Ils invoquaient une violation de l'art. 116 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) et une violation du droit d'être entendu. A l'occasion de l'inspection locale du 22 août 2018, le conseil des recourants a retiré ce grief indiquant avoir pu consulter le permis de construire dans le cadre de la présente procédure de recours. Ce grief est ainsi devenu sans objet.

E. 3

Les recourants allèguent que les deux bâtiments projetés violeraient le règlement communal en raison de leur hauteur excessive. Dans ce cadre, ils contestent la méthode employée par l'autorité intimée pour calculer cette hauteur. a) Applicable à la zone de faible densité, l'art. 136 RCAT dispose que "la hauteur (H) des bâtiments, mesurée conformément aux dispositions de l'art. 19, est limitée à 8 m." L'art. 19 RCAT, auquel il est renvoyé, a la teneur

suiivante: "Art. 19 Les bâtiments doivent s'inscrire dans un espace d'une hauteur constante (H) soit par rapport au niveau du terrain naturel, soit par rapport au niveau du terrain aménagé si celui-ci est au-dessous du terrain naturel. La hauteur (H) mesurée verticalement est fixée par les règles particulières à chaque zone. Le faîte d'un toit peut dépasser de 1 m. la hauteur (H) ci-dessus." Un schéma illustre le texte de cette disposition. On le reproduit ci-dessous: b) La jurisprudence constante reconnaît à la municipalité une certaine liberté d'appréciation lorsqu'elle interprète son règlement en matière de police des constructions (cf. AC.2016.0085 du 21 mars 2018 consid. 4c et les références citées). Selon des arrêts récents du Tribunal fédéral, la Cour de céans, en dépit de son pouvoir d'examen complet, ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (cf. TF 1C_499/2017 du 19 avril 2018 consid. 3.1.2 et les références citées). c) En l'espèce, on rappellera que le projet en question est constitué de deux bâtiments s'élevant chacun sur trois niveaux et implantés sur une parcelle en pente. La présence de terrasses (partiellement végétalisées) aux niveaux 1 et 2 entraîne des décalages entre certaines façades des niveaux. Ainsi, s'agissant du bâtiment A, les façades Sud et Ouest du niveau 1 sont en retrait par rapport au niveau inférieur, pour former des terrasses de respectivement 4 m et 3.10 m de profondeur. Quant au niveau 2, sa façade Est est également en retrait par rapport au niveau 1, ce qui permet la création d'une terrasse de 4.58 m de large. Le bâtiment B présente le même type de configuration: les façades Sud et Est du niveau 1 sont en retrait, dégagant des espaces de respectivement 4.40 m et 3.10 m. La façade Ouest du niveau 2 forme pour sa part une terrasse de 4.58 m de large. Il est prévu que le terrain naturel, qui forme une pente en direction du sud, soit aménagé. Sur le plan des façades Est du 3 juillet 2017, on constate que le terrain aménagé se trouve d'abord à l'altitude du niveau 1 du bâtiment A (au pied de la façade nord), puis descend le long de la façade Est dudit bâtiment en pente régulière avant de former, en aval du bâtiment, un palier présentant une légère déclivité. Ce palier rejoint le niveau 1 du bâtiment B. Des escaliers descendent ensuite vers un nouveau palier qui constitue le niveau 0 et forme la base principale du bâtiment en question. Le long des façades Ouest, le terrain aménagé forme un premier palier situé à l'altitude du niveau 1 du bâtiment A, puis descend sous forme d'escalier pour former un second palier longeant la majorité de la façade Ouest du bâtiment (de manière asymétrique par rapport à la pente régulière décrite en façade Est). Après une volée de marches, un troisième palier rejoint le niveau 1 du bâtiment B. Le terrain descend ensuite sous forme d'escaliers, puis forme un quatrième palier constitué du niveau 0 du bâtiment B. En résumé, chacun des deux bâtiments présente, d'un point de vue constructif, des "paliers" (formés par les terrasses et retraits de façades) qui, contrairement au schéma de l'art. 19 RCAT, ne correspondent pas aux paliers formés par le terrain aménagé. d) Sur les plans établis par les constructeurs, pour chacun des deux bâtiments, ce n'est pas le niveau 0 qui est utilisé comme référence pour indiquer la hauteur. La dalle du niveau 1 est désignée comme le niveau de référence 0.00, à partir duquel sont mesurées tant la hauteur à la corniche que la hauteur au faîte. Cela signifie qu'en façade Sud, compte tenu de l'implantation dans la pente, le point de référence est constitué par une terrasse – la hauteur des niveaux 1 et 2 semblant ainsi mesurée séparément de celle du niveau 0. Dans une correspondance du 3 octobre 2017 adressée au service technique communal et faisant suite au dépôt de l'opposition des recourants, l'architecte des constructeurs indique s'être conformée aux indications dudit service et estime que "les corniches des volumes ne dépassent pas la hauteur maximale de 8 m par rapport au niveau naturel du terrain, ou du niveau du terrain aménagé", la présence de

terrasses entraînant "des décalages de 3 m des façades ce qui change le niveau du terrain aménagé de référence", la hauteur devant alors se mesurer "au droit des parties de façades concernées." Il ressort des écritures de la municipalité (en particulier la décision de levée des oppositions du 26 octobre 2017) que celle-ci a procédé au calcul de la hauteur d'une manière différente de celle qu'on peut déduire des seuls plans d'architecte. L'autorité intimée cite un arrêt du Tribunal de céans dans un cas d'application de l'art. 19 RCAT selon lequel "la hauteur se mesure à l'aplomb de tous les points du bâtiment pris en considération" et, d'autre part, "dans la partie centrale du bâtiment, la hauteur au faîte ne peut se mesurer que depuis le niveau du terrain naturel à défaut d'un terrain aménagé visible depuis l'extérieur" (AC.2006.0098 du 29 décembre 2006 consid. 2b). L'autorité intimée retient en conséquence que, pour le calcul du faîte, on doit prendre le terrain verticalement au droit du faîte et non pas en relation avec l'une ou l'autre des façades, quelle qu'elle soit. En cas de décalage d'éléments constitutifs de la façade, la municipalité déduit de la jurisprudence du Tribunal que la référence altimétrique à considérer est fonction de la mesure du décalage: un décalage de 2 m a été jugé insuffisant (AC.2006.0098 précité consid. 2c), alors qu'un décalage de 3 m serait suffisant pour dissocier, en termes de perception visuelle, les différents corps du bâtiment constitutifs de l'élévation de façade, selon une pratique subséquente communément admise (l'autorité se référant ici à l'arrêt AC.2013.0281 du 12 février 2014 consid. 3c/bb). Au final, la municipalité retient que "les hauteurs des corps supérieurs (aux façades décalées de plus de 3 m) doivent être examinées en tenant compte de l'ensemble des plans à disposition, notamment du plan de situation du géomètre sur lequel sont reportées les « altitudes du terrain naturel aux angles du projet »". Il s'agit du plan de situation du 21 juin 2017, dont on retrouve aussi les cotes sur le "croquis d'implantation" du 11 août 2017, qui définit la hauteur des gabarits à poser, et par conséquent la hauteur de différents points du projet par rapport au terrain naturel. Des explications supplémentaires ont été fournies par le responsable du service technique communal lors de l'inspection locale du 22 août 2018, dont on reproduit ci-après un extrait du procès-verbal: "M. Desaulles explique qu'avant l'arrêt AC.2006.0098, la commune ne tenait pas compte d'éventuels décalages dans la façade pour calculer la hauteur. La pratique communale a été modifiée suite à cet arrêt: s'il y a un hiatus, la commune impose que le décalage entre les éléments soit d'au moins 3 m. Cette pratique a été confirmée dans l'arrêt postérieur AC.2013.0281. Sur question du président, M. Desaulles indique qu'environ quatre ou cinq projets ont été mis à l'enquête publique en prenant en compte cette notion de décalage de 3 m. D'autres projets ont été également corrigés à la demande de la commune, en application de cette pratique. Le service technique considère chaque point du projet en élévation et fait sa projection sur le terrain naturel ou le terrain aménagé. La mesure se fait au droit de chaque point. En lien avec cette question, le raisonnement tenu dans l'arrêt AC.2013.0280 était erroné – ainsi que l'a retenu le Tribunal fédéral." On retient de ce qui précède que, selon la municipalité, la hauteur de toutes les façades du projet qui sont en retrait doit être mesurée par rapport au terrain naturel, car le retrait est à chaque fois de plus de 3 m. Les retraits impliqueraient ainsi, en quelque sorte, l'existence de corps de bâtiments séparés qui ne peuvent plus être mesurés par rapport au terrain aménagé (non visible à l'aplomb des façades desdits corps de bâtiments) et doivent donc l'être par rapport au terrain naturel. Par exemple, pour la façade Est du bâtiment B, il faudrait mesurer d'une part la hauteur du niveau 0 par rapport au terrain aménagé au pied de la façade, puis en raison de la terrasse qui recouvre partiellement ce niveau, mesurer de manière séparée la façade des niveaux 1 et 2 par rapport au terrain naturel qui se trouve directement à l'aplomb. e) Cette

manière de procéder apparaît cependant contraire à l'art. 19 RCAT. aa) Cette disposition a fait l'objet de plusieurs arrêts de la CDAP, cités par les parties. L'arrêt rendu le 12 février 2014 en la cause AC.2013.0281 indique que, selon la jurisprudence, la hauteur se mesure à l'aplomb de tous les points du bâtiment pris en considération. Par exemple, la hauteur d'une façade doit être mesurée à l'aplomb de cette façade et la hauteur de la corniche à l'aplomb du point de mesure déterminant sur la toiture du bâtiment (cf. AC.1998.0005 du 30 avril 1999). La hauteur du bâtiment à la corniche se mesure au droit de la corniche depuis le sol naturel ou aménagé en déblai. L'exigence concernant le point de référence au sol visant le terrain naturel ou aménagé en déblai a pour but spécifique de maintenir l'effet visuel d'une hauteur constante pour l'observateur. Ainsi, l'objectif recherché par la réglementation communale consiste à limiter l'effet visuel de la hauteur d'un bâtiment à un maximum donné (cf. AC.2006.0098 du 29 décembre 2006 consid. 2b) – soit en l'occurrence 8 m, sans compter le faîte. Le Tribunal fédéral a en outre eu l'occasion de se prononcer sur l'interprétation de l'art. 19 RCAT, dans un arrêt 1C_302/2014 du

E. 5

Pour les recourants, la construction projetée ne s'intégrerait pas au bâti environnant, notamment s'agissant de sa toiture à pans multiples et inversés. a) 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). Il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 132 II 408 consid. 4.3 p. 416; 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). 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 prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - 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 p. 222-223). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 213 consid. 6c p. 223). 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 (cf. arrêt AC.2011.0093 du 1er mars 2012, consid. 2, et les arrêts cités). 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 (cf., AC.2012.0046 du 29 août 2012, consid. 7; AC.2011.0143 du 23 décembre 2011, consid.5, et les arrêts cités). Selon l'art. 24 RCAT sont interdites toutes constructions de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque. b) En l'occurrence, l'environnement bâti se caractérise par des villas d'une typologie et d'une architecture variées. Il ne présente aucune qualité architecturale digne de protection. La parcelle en cause est en outre située à proximité de la voie ferrée. Les toitures environnantes sont très majoritairement recouvertes de tuiles; elles sont pour le reste de configurations variées, notamment quant au nombre de pans. Sur la parcelle voisine n°3698 se trouve la maison des recourants (ECA 2775a, b, c et d); elle est relativement massive (comptant trois logements) et d'aspect conventionnel. Le projet litigieux, qui se présente en deux volumes compacts similaires, est pour sa part contemporain et n'apparaît pas inesthétique. Les choix de la forme et de la matérialisation de la toiture font partie du concept général et sa division en trois pans permet d'accentuer la petite échelle du volume supérieure en évitant deux grands pans à caractère plus imposant. De plus, le règlement communal ne pose aucune exigence en relation avec la forme des toitures, l'art. 139 PGA se limitant à interdire les toits plats. On ne discerne en outre pas une volonté de la constructrice de faire une utilisation déraisonnable et irrationnelle des possibilités de construire, compte tenu de la volumétrie des constructions d'ores et déjà érigées sur les parcelles voisines. Ainsi, les bâtiments projetés, même s'ils présentent une conception contemporaine et une volumétrie parfois différentes des villas individuelles situées dans le voisinage, ne sont pas de nature à porter atteinte à un site ou à un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables. On relèvera que le projet s'inscrit hors du périmètre de protection Lavaux (LPPL). Le grief doit être rejeté.

E. 5.3

La commune critique cette appréciation. Elle considère que la hauteur au faîte (H) + 1 doit être mesurée depuis le terrain naturel à l'aplomb de chaque point du faîte (en l'occurrence, la toiture est composée de quatre pans de sorte que quatre faîtes se rejoignent en un point). Elle s'appuie sur une jurisprudence cantonale constante - citée au demeurant dans l'arrêt attaqué -, selon laquelle, dans la partie centrale d'un bâtiment, la hauteur au faîte ne peut se mesurer que depuis le niveau du terrain naturel à défaut d'un terrain aménagé visible depuis l'extérieur. La commune recourante relève au surplus le manque de clarté et surtout l'inapplicabilité de la solution retenue par l'arrêt cantonal. Selon la commune, l'art. 19 RCAT ne peut être appliqué qu'en tenant compte d'un volume d'une hauteur constante délimité par une surface imaginaire, parallèle à la surface du terrain, ce qui impliquerait de calculer chaque point de contrôle verticalement.

E. 5.4

La construction litigieuse est composée de différents corps de bâtiments, à l'instar de l'exemple présenté dans le schéma exemplatif de l'art. 19 RCAT. Elle est en particulier composée, en son angle sud-ouest, d'un corps de bâtiment annexe qui s'imbrique dans le corps de bâtiment principal. Le déblai litigieux est effectué le long d'une façade de ce corps annexe qui va du sous-sol au rez-inférieur, mais qui ne s'étend pas au rez-supérieur. La façade du rez-supérieur est plus en retrait, dès lors qu'elle fait partie du corps principal.

E. 5.4.1

Selon les avis concordants des parties, la hauteur (H) définit la hauteur maximum des façades. Sur le schéma de l'art. 19 RCAT, la hauteur (H) ne varie évidemment pas (puisqu'elle est définie de manière fixe et chiffrée pour chaque zone, comme le prescrit l'art. 19 al. 2 RCAT). Ce qui varie, c'est l'altitude du terrain naturel ou aménagé, soit la base de laquelle on mesure cette hauteur (H), ainsi que, par voie de conséquence, la cote d'altitude du plus haut point des façades pouvant être autorisé. Le schéma montre sans ambiguïté que différents corps de bâtiment peuvent être de niveaux différents pour une hauteur (H) constante. Il est en effet manifeste, à la lecture de ce schéma, qu'une altitude maximale calculée en fonction de la hauteur (H) pour un corps de bâtiment n'est pas nécessairement applicable à un second corps de bâtiment reposant sur des bases différentes (ni même nécessairement à toutes les façades d'un même corps de bâtiment).

E. 5.4.2

Or, pour déterminer l'admissibilité du déblai, la cour cantonale a comparé l'altitude du terrain aménagé à celle du plus haut point du faîte du bâtiment. Il s'agit du faîte du toit qui recouvre le corps principal du bâtiment, mais non le corps annexe sud-ouest, au droit duquel le déblai a été effectué. Cette solution, qui mesure la hauteur maximale du faîte en se référant au terrain extérieur à la construction, au droit d'une façade qui ne fait pas partie du corps du bâtiment couvert par le toit litigieux, est ainsi en contradiction manifeste avec le règlement communal. Elle méconnaît en effet clairement le cas de figure dans lequel les différentes parties d'un même bâtiment ont des façades de niveaux différents, alors que, comme on l'a vu ci-dessus, c'est pourtant ce que représente explicitement le schéma de l'art. 19 RCAT. Comme l'expose la commune, la cour cantonale n'a raisonné qu'en deux dimensions, en projetant sur un seul plan les façades ouest du corps principal et du corps sud-ouest, ainsi que la coupe parallèle à ces façades au point sommital du faîte du toit recouvrant le corps de bâtiment principal. Il y a en effet dans l'arrêt attaqué confusion entre hauteur maximale, qui est constante par rapport au terrain naturel ou au terrain aménagé, et niveaux maximum ou cotes d'altitude, qui peuvent varier, en fonction, précisément, du terrain naturel ou aménagé à prendre en considération. Les déterminations de l'intimé - au point de vue duquel la cour cantonale a adhéré - illustrent bien cette confusion, lorsqu'il ne cite que partiellement l'art. 19 al. 1 RCAT en exposant que le bâtiment doit s'inscrire "dans un espace d'une hauteur constante", sans ajouter, selon la lettre du règlement, que cette hauteur doit être constante "par rapport au niveau du terrain naturel [ou] par rapport au niveau du terrain aménagé si celui-ci est au-dessous du terrain naturel". La lecture que la cour cantonale a faite de l'art. 19 al. 3 RCAT est ainsi en contradiction avec le schéma accompagnant la disposition du règlement communal.

E. 5.5

En définitive, la solution retenue par la cour cantonale est manifestement incompatible avec le schéma de l'art. 19 RCAT. Dans ces circonstances, elle relève d'une application arbitraire du règlement communal. L'autorisation de réaliser le déblai litigieux ne saurait par conséquent être refusée pour des motifs liés à la réglementation relative à la hauteur du bâtiment. [...] " Comme on le verra ci-après, le présent état de fait n'est pas complètement similaire à celui du cas jugé par le Tribunal fédéral où, en substance, le faîte d'un corps de bâtiment avait été erronément mesuré en relation avec le pied de la façade d'un corps de bâtiment devant être considéré comme distinct. Le Tribunal fédéral a également contrôlé l'application de l'art. 19 RCAT dans un arrêt 1C_309/2017 du 20 novembre 2017; il s'est limité à cette occasion à vérifier l'admissibilité de lucarnes. bb) Il faut tout d'abord relever

que le projet contesté ne présente pas la même typologie que les esquisses de bâtiments figurant sur le schéma accompagnant l'art. 19 RCAT, à deux titres. S'agissant premièrement des terrasses situées au Sud des bâtiments A et B, force est de constater qu'elles ne sont pas édifiées en lien avec des paliers formés par le terrain. Compte tenu des explications fournies, le but semble être de créer un retrait de plus de 3 m permettant de calculer la hauteur de la façade en retrait depuis le terrain naturel (voire depuis la dalle de la terrasse), au lieu de calculer une hauteur totale depuis le terrain aménagé au pied de la façade la plus avancée. Or, contrairement à ce que soutient la municipalité, la jurisprudence de la CDAP n'a pas fixé de principe selon lequel, dans le cadre de l'application de l'art. 19 RCAT, tout retrait de 3 m au minimum suffirait à dissocier les différents corps du bâtiment constitutifs de l'élévation de façade, permettant de prendre une référence altimétrique différente. L'arrêt AC.2013.0281 auquel se réfère l'autorité intimée traitait d'une question spécifique, soit de savoir quel était le niveau de référence déterminant en présence d'un bâtiment reposant sur un socle, sous lequel s'enfonçait une rampe d'accès à un parking souterrain. La rampe était en outre recouverte d'une dalle. Insistant sur la nécessité de se placer du point de vue d'un observateur extérieur, le Tribunal a jugé que ce n'était pas le niveau du radier de la rampe d'accès qui formait l'élément de base à partir duquel il convenait d'apprécier la hauteur de la façade. Se référant au pouvoir d'appréciation de la municipalité, il a en outre retenu que, conformément à une pratique alléguée par celle-ci, la présence d'une dalle d'une largeur d'au moins 3 m recouvrant une rampe d'accès à l'entrée du parking souterrain permettait de dissocier visuellement les différents corps de la façade. Au vu de ces considérations très spécifiques, on ne peut pas inférer de cet arrêt la règle générale alléguée par l'autorité intimée. Il convient donc d'examiner concrètement la conformité du calcul de la hauteur des façades Sud avec l'art. 19 RCAT. Dans ce cadre, et notamment du point de vue d'un observateur extérieur, il n'est pas certain que le seul retrait de façade de 4 m (bâtiment A) ou 4.40 m (bâtiment B), formant une terrasse, suffise à considérer les niveaux 1 et 2 comme des corps de bâtiment à part entière, qui seraient distincts du niveau 0. On semble plutôt être en présence d'une maison unique dotée (notamment) d'une terrasse au Sud. Quoi qu'il en soit et comme on le verra, l'application de l'art. 19 RCAT ne nécessite pas, en l'occurrence, de trancher cette question. Il faut tenir compte du fait que le bâtiment est implanté dans une pente et qu'il est normal que, en direction de l'amont, l'altitude des points de référence augmente. Il n'en résulte pas une violation de l'art. 19 RCAT, même si un observateur placé au bas du bâtiment et l'observant de face verra, par hypothèse, la construction prise dans son ensemble s'élever en suivant la pente sur une hauteur supérieure à la limite fixée par le règlement. C'est en substance l'un des points que souligne le Tribunal fédéral dans son arrêt susmentionné. En l'espèce, cela signifie qu'il n'est pas forcément pertinent, dans le cadre de l'art. 19 RATC, de calculer la hauteur des façades Sud des niveaux 1 et 2 en prenant pour référence le pied de la façade du niveau 0, ceci non pas à cause de l'ampleur du retrait de façade mais en raison de l'implantation dans la pente. Il n'est pour autant pas possible de prendre à la place la dalle de la terrasse du niveau 1 comme point de référence, ainsi que semblent le suggérer les plans d'architectes. Cela violerait le règlement car on ne peut pas considérer cet élément constructif comme un terrain aménagé alors qu'il se trouve plusieurs mètres au-dessus du réel terrain aménagé. Une telle solution permettrait d'augmenter la hauteur maximale que peut atteindre chaque "corps de bâtiment" en multipliant les retraits de façade (dans les limites de la hauteur maximale liée au terrain naturel). Au demeurant, même si la dalle de la terrasse devait être considérée comme un "terrain aménagé", celui-ci serait au-dessus du terrain naturel et ne pourrait donc pas servir de point de référence: l'art.

19 RCAT ne prévoit la prise en compte du terrain aménagé que s'il se situe au-dessous du terrain naturel. La solution qui consisterait à prendre pour point de référence le terrain naturel au pied des façades en retrait n'est pas satisfaisante non plus. En effet, s'agissant d'une même construction (même si l'on devait retenir qu'elle était constituée de plusieurs corps de bâtiment étroitement imbriqués), il paraît peu cohérent d'en limiter la hauteur en se référant, pour une première façade, au terrain aménagé en déblai et, pour une façade située seulement environ 4 m en retrait, au terrain naturel. La configuration de ce dernier terrain est laissée au hasard et pourrait par hypothèse permettre de construire jusqu'à une limite bien plus haute que le premier "corps" du bâtiment. Cela serait particulièrement prégnant si un profond déblai avait été aménagé. Il suffirait alors de construire une première bordure sur le terrain aménagé puis, avec un léger retrait, de construire un corps de bâtiment principal largement plus haut puisqu'érigé en rapport avec une référence virtuelle située, dans cette hypothèse, bien au-dessus du terrain aménagé en déblai. Outre son manque de cohérence, on retiendra surtout que cette solution violerait l'art. 19 RCAT tel qu'éclairé par le schéma qu'il contient. Certes, l'alinéa 1 de cette disposition impose de se référer au niveau du terrain naturel ou à celui du terrain aménagé s'il se situe en-dessous. Cependant, le terrain naturel auquel il faudrait ici se référer sera en général fictif: le premier niveau du bâtiment reposera normalement sur une dalle située plus bas, parfois au même niveau que le terrain aménagé extérieur en façade aval – ce qui est par exemple le cas pour le bâtiment B examiné ici, ainsi que le montrent notamment les vues en coupe. Le résultat, ainsi qu'expliqué plus haut, reviendrait à contourner l'exigence réglementaire de se baser sur le terrain aménagé s'il est en déblai. Qui plus est, la hauteur constante H, qui a manifestement pour but de permettre d'intégrer un bâtiment dans une pente, perdrait son sens: un observateur extérieur situé sur le côté du bâtiment, c'est-à-dire avec le même point de vue que le lecteur du schéma de l'art. 19 RCAT, verrait s'élever le bâtiment sur une hauteur supérieure à la hauteur constante H, sans qu'on discerne pour quelle raison. En effet, les deux "corps" de hauteurs différentes ne suivraient pas nécessairement la pente mais pourraient au contraire reposer sur le même palier de terrain aménagé – on le voit ici sur les plans des façades Est et Ouest du bâtiment B et de la façade Ouest du bâtiment A, où le palier constructif est sans lien avec les paliers du terrain. En définitive, il semble que l'application cohérente et effective de l'art. 19 RCAT nécessite de se baser principalement sur une vision latérale d'un tel projet implanté dans une pente, telle que montrée par le schéma annexé à cette disposition. En l'occurrence, le respect de la hauteur constante H doit donc être vérifié sur les façades Est et Ouest. cc) A ce sujet, on constate une deuxième différence entre le projet et le schéma de l'art. 19 RCAT, ou en tout cas la réalisation d'une hypothèse qui n'est pas prévue par ce croquis: les paliers formés par les bâtiments projetés ne sont pas créés uniquement dans la pente du terrain (elle-même aménagée ou non en paliers), mais également perpendiculairement à la pente, c'est-à-dire à une altitude de terrain globalement constante. Concrètement, comme on l'a décrit plus haut, le bâtiment A comporte un retrait de la façade Ouest du niveau 1 et de la façade Est du niveau 2, et inversement pour le bâtiment B. Ces retraits, en eux-mêmes admissibles, ne peuvent permettre de changer le point de référence pour le calcul de la hauteur des façades Est et Ouest. Comme on l'a vu, un tel principe n'a pas été posé par la jurisprudence. Par ailleurs, rien dans l'art. 19 RCAT ne semble fonder une telle solution, étant rappelés les considérations formulées ci-dessus quant aux problèmes causés ici par l'utilisation d'une référence au terrain naturel en parallèle de la référence au terrain aménagé. Dans la mesure où il ne s'agit pas ici d'intégrer le bâtiment dans la pente, mais au contraire de garder, pour

un observateur extérieur placé dans la même situation que celle figurée dans le schéma de l'art. 19 RCAT, la vision d'une construction de hauteur constante, il se justifie de mesurer la hauteur globale de ces façades en prenant pour référence, pour chaque point des façades, le terrain (naturel ou aménagé en déblai) qui se trouve au pied de celles-ci, sans tenir compte des retraits. La solution de l'autorité municipale permettrait, sans justification, de dépasser la hauteur constante H. dd) Concernant encore la question de la hauteur au faîte, on rappellera que l'art. 19 al. 3 RCAT prévoit que "le faîte d'un toit peut dépasser de 1 m. la hauteur (H) ci-dessus". Certains des arrêts déjà cités qui ont été rendus en application de l'art. 19 RCAT ont indiqué que, dans la partie centrale du bâtiment, la hauteur au faîte ne peut se mesurer que depuis le niveau du terrain naturel, pour la raison que le terrain aménagé n'est, dans un tel cas, pas visible depuis l'extérieur (AC.2006.0098 précité consid. 2b; AC.2013.0280 précité consid. 5b; AC.2014.0187 précité consid. 2b). Si l'on examine la position exprimée à ce sujet par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C_302/2014 cité plus haut, il ne semble pas qu'il retienne que cette méthode soit la seule possible. Il critique certes la solution adoptée par la CDAP mais indique que c'est parce qu'elle méconnaît le cas de figure dans lequel les différentes parties d'un même bâtiment ont des façades de niveaux différents (cf. consid. 5.4.2). Si l'on se fonde sur l'interprétation de l'art. 19 RCAT telle qu'exposée supra – qui, en raison des problèmes particuliers qui se posent en l'espèce, étend les raisonnements développés par la jurisprudence précédente – il apparaît incohérent et contraire à cette disposition de se référer au terrain naturel pour calculer la hauteur maximale du faîte, pour les raisons déjà expliquées. Il semble que pour parvenir à une hauteur constante $H + 1$ m, il faille utiliser la même méthode de calcul que pour parvenir à la hauteur constante H. C'est pourquoi il faut considérer que le faîte du toit peut dépasser d'un mètre la hauteur maximale H que peut atteindre le bâtiment ou corps de bâtiment recouvert par le toit en question, déterminée par les calculs de hauteur en façades selon les explications déjà données à ce sujet. ee) Vu ce qui précède, l'examen du projet de construction amène à constater qu'il ne respecte pas les art. 19 et 136 RCAT. Tant le bâtiment A (en façade Ouest) que le bâtiment B (en façades Est et Ouest) dépassent la hauteur maximale H de 8 m; la hauteur maximale du faîte de 9 m est aussi dépassée. L'interprétation que fait la municipalité de l'art. 19 RCAT (et en particulier sa méthode de calcul de la hauteur) n'est objectivement pas soutenable, car elle vide partiellement de son sens et de son utilité cette disposition, sans qu'une telle solution trouve son fondement dans la lettre ou l'esprit du règlement. L'art. 19 RCAT est en réalité violé par le projet en question. Malgré le pouvoir d'appréciation dont dispose l'autorité municipale, la Cour de céans ne peut pas confirmer sa solution alors qu'elle est contraire au règlement – le Tribunal fédéral l'a encore souligné récemment dans l'arrêt 1C_309/2017 précité (consid. 3.4). ff) On relèvera que le fait que la municipalité, selon les déclarations faites en audience par le chef du service technique communal, a délivré par le passé un certain nombre de permis de construire en appliquant sa méthode de calcul de la hauteur jugée ici erronée ne permet pas pour autant aux constructeurs de se prévaloir d'une "égalité dans l'illégalité" – c'est-à-dire, selon la définition jurisprudentielle, se prétendre victimes d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à leur cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas. Pour faire obstacle au principe de la légalité de l'activité administrative, il faudrait en effet que des éléments concrets laissent à penser que la municipalité persistera – après l'entrée en force de l'arrêt – dans une pratique qui a été jugée non réglementaire (cf. ATF 139 II 49 consid. 7.1). Tel n'est pas le cas en l'occurrence. Rien ne permet de douter a priori de la volonté de l'autorité intimée d'appliquer

correctement son règlement sur la police des constructions, qui d'ailleurs peut être modifié si le législateur communal l'estime nécessaire. Il résulte de ce qui précède que le projet n'est pas réglementaire, ce qui conduit à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. 4. Cela étant, par économie de procédure et avant que les constructeurs ne modifient leurs plans et présentent un nouveau projet, il se justifie d'examiner si d'autres griefs doivent être accueillis. Les recourants font valoir que les constructions projetées excèdent le CUS autorisé. Ils évoquent certaines surfaces mentionnées sur le plan présentant les surfaces incluses dans la SBPU du 3 juillet 2017 (plan 15C_60_200_ENQ), qui auraient selon eux dû être prises en compte dans le calcul, ainsi que les escaliers et les rampes extérieures aux bâtiments qui constituent pour eux l'accès principal aux logements situés dans les bâtiments A et B. a) La parcelle n°441 est colloquée dans la zone de faible densité selon le plan d'affectation de la commune de Lutry, régie par les art. 136 RCAT. Selon l'art. 137 RCAT, le CUS est limité à 0,35. La commune de Lutry a défini le CUS à son art. 14 RCAT, comme "le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface de la parcelle". La SBPU est expressément définie par l'art. 16 RCAT ainsi qu'il suit: "La surface brute de plancher utile d'un bâtiment se compose de la somme des surfaces de tous les niveaux utilisés ou utilisables pour l'habitation ou l'exercice d'une activité professionnelle dans leur périmètre extérieur, y compris les murs et les parois dans leur section horizontale. Seules les surfaces suivantes ne sont pas prises en compte: a) Galetas, greniers, locaux de jeux, de bricolage, de rangement ou de dépôts divers, sauf s'ils bénéficient d'un éclairage naturel supérieur à 5% de leur surface, celle-ci étant calculée à partir d'une hauteur de 1,50 m. entre plancher et plafond ou chevrons. b) Surcombles et galeries pour autant que ces espaces ne constituent pas un logement séparé de celui qui est aménagé au niveau du plancher des combles. c) Les parties des combles dont la hauteur entre le plancher et le plafond ou les chevrons est inférieure à 1,50 m. d) «Balcons-baignoires» ouverts et loggias. e) Balcons, quelle que soit leur forme, ouverts ou fermés, couverts ou non, dont la largeur n'excède pas 1,50 m. Pour les éléments plus larges, seule la largeur excédant 1,50 m. est prise en compte. f) Terrasses couvertes et ouvertes formant la toiture de niveaux décalés en plan. g) Escaliers ou rampes extérieurs qui ne constituent pas l'accès principal aux logements. h) Portiques et sas d'entrée i) Garages pour véhicules à moteur non destinés à l'exercice d'activités professionnelles, locaux vélos-poussettes. j) Caves, buanderies, abris de protection civile, locaux techniques divers (chauffage, ventilation, citerne, etc). k) Couloirs, escaliers et ascenseurs qui ne desservent pas des surfaces utilisées pour l'habitation ou des activités professionnelles. l) Couloirs et escaliers souterrains reliant un garage au bâtiment d'habitation, même s'ils constituent l'accès principal à l'immeuble. m) Locaux souterrains affectés à des dépôts de matériel ou de marchandises dans lesquels aucune personne ne travaille de façon sédentaire. * n) Jardins d'hiver dont la surface n'excède pas 12 m². Pour les ouvrages plus grands, seule la surface excédentaire est prise en compte. * Remarque : On entend par jardin d'hiver une annexe vitrée, isolée thermiquement du bâtiment auquel elle est accolée et qui, par ses proportions, s'intègre harmonieusement à son architecture." Par ailleurs, la surface de la parcelle est définie à l'art. 18 al. 1 RCAT comme " la surface des parties zonées à des fins de construction"; les alinéas suivants de cette disposition ne réservent des exceptions qu'en faveur des surfaces en nature de forêt. Pour le surplus, on rappellera la définition de la surface brute de plancher utile élaborée par l'ancien Institut pour l'aménagement local, régional et national de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (ORL-EPFZ), à laquelle se réfèrent de nombreuses réglementations communales et qui correspond pour l'essentiel à ce

qui est prescrit à l'art. 16 RCAT (norme ORL-EPF 514420, édition du 11 octobre 1966): "La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération: toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive." b) En l'occurrence, la parcelle présente une surface de 2'590m², de sorte que la SBPU maximale autorisée ne peut être supérieure à 906.50m². Selon le formulaire de demande de permis de construire, la SBPU consacrée au logement serait précisément de 906.50m². Dans sa réponse, la municipalité a expliqué que conformément à une pratique constante, son service technique avait contrôlé et attesté l'adéquation du projet avec les dispositions de l'art. 16 RCAT, qu'il s'agisse de l'affectation des différentes surfaces ou des aménagements extérieurs. Elle indique en particulier que les 2 surfaces totalisant 3.5 m² figurant sur les plans des niveaux 1 des 2 bâtiments A et B illustrent des buanderies et sas, éléments clairement exclus de la SBPU par l'art. 16 RCAT étant précis qu'une condition spéciale permis de construire impose que les buanderies soient nommées comme telles sur les plans d'exécution et comportent une porte. Entendus sur ce point lors de l'inspection locale du 22 août 2018, les représentants de la commune ont fourni les explications complémentaires suivantes: "S'agissant du grief visant le calcul du coefficient d'utilisation du sol (CUS), M. Allaoui explique que les surfaces à l'intérieur des bâtiments dont les recourants allèguent qu'elles devraient être comprises dans le CUS sont soit des espaces buanderies et techniques (faisant l'objet d'une condition dans le permis de construire), soit deux vides sur l'escalier. Concernant les accès, rampes et escaliers extérieurs, ils suivent le niveau du terrain naturel ou du terrain aménagé et n'ont pas de volume; ils ne sont pas comptabilisés. Interrogé par le président quant à l'interprétation que fait la municipalité de l'art. 16 let. g RCAT, M. Desaulles expose que la commune a une pratique régulière à ce sujet: si ces éléments présentent un volume (par exemple des passerelles ou des constructions au-dessus du terrain naturel), ils sont pris en compte dans le CUS; si au contraire il s'agit d'aménagements ou cheminements qui suivent le terrain, ils sont considérés comme des aménagements extérieurs et ne sont pas pris en considération pour le calcul du CUS. M. Allaoui ajoute que ce qui est déterminant, c'est le fait qu'il s'agisse d'un volume construit, bâti. M. Desaulles se réfère aux explications données dans la décision de levée de l'opposition du 26 octobre 2017 et en particulier à la jurisprudence citée. Il estime que si l'art. 16 let. g RCAT est assez ancien et ambigu, il est néanmoins éclairé par la jurisprudence. Interrogé par l'assesseur Golay sur la cohérence entre cette disposition et la Norme ORL sur le calcul des surfaces de plancher, il répond qu'il n'y a pas une parfaite cohérence, mais que l'art. 16 let. g RCAT est suffisamment explicite, compte tenu notamment de la jurisprudence. Me Bugnon conteste ce point de vue et soutient que la jurisprudence citée ne concerne que la question de la distance aux limites. Il désigne sur les plans du projet quels éléments extérieurs doivent selon lui compter pour le CUS, à savoir tous les accès, rampes et escaliers." c) Il ressort de l'examen des plans que les surfaces

mentionnées par les recourants constituent manifestement des buanderies et des locaux destinés au rangement ou au dépôt sans éclairage naturel. Il n'y a donc pas dans les bâtiments et dans l'état actuel du projet, d'espace qui pourrait être assimilé à des pièces habitables. La municipalité était donc fondée à ne pas compter ces éléments dans le CUS. C'est en particulier le cas pour les trois locaux d'une surface de 11.8 m² au niveau 0 du bâtiment B et des 1 m² du niveau 2 de chaque bâtiment, la municipalité ayant confirmé lors de l'inspection qu'ils avaient été exclus du calcul de la SBPU. Les recourants ont relevé encore une surface de 1 m² devant les entrées des logements au sommet des escaliers d'accès au niveau 2 de chaque bâtiment. Ces espaces, non teintés sur les plans, constituent les vides des escaliers qui ont par ailleurs été englobés dans le CUS au niveau 1. Il n'y a pas lieu de compter ces vides comme surface habitable. Les recourants estiment encore que les escaliers et les rampes extérieures aux bâtiments constituent l'accès principal aux logements situés dans les bâtiments A et B et que ces surfaces devraient dès lors être prises en compte dans la SBPU en appliquant l'art. 16 al. 2 lettre g) RCAT a contrario. Pour la municipalité, Il ressort clairement du "plan d'aménagement extérieur" et du plan de situation du géomètre que les escaliers intégrés aux cheminements extérieurs projetés ne constituent pas l'accès principal aux logements (au sens de l'art. 16 g RCAT). L'autorité intimée a précisé encore que, s'agissant en particulier des escaliers à l'air libre, ils ne sont en principe pas considérés comme un élément de construction, mais un aménagement extérieur. Elle se réfère sur ce point à la jurisprudence de la CDAP (AC.2012.0222, consid. 2a, par ex.) qui retient qu'un escalier extérieur peut être considéré comme un aménagement extérieur lorsqu'il s'implante dans le terrain et n'exprime par conséquent aucun volume (ce qui est précisément le cas en l'espèce). Les représentants de la municipalité ont confirmé cette pratique à l'occasion de l'inspection locale. On rappellera en préambule que pour l'interprétation de ces notions, la municipalité bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue. Le tribunal de céans a jugé, dans un certain nombre de cas, que les escaliers à l'air libre constituaient en principe non pas un élément de la construction, mais un aménagement extérieur, et devaient ainsi être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès etc., qui peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâtir" (CDAP AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 5c/aa; AC.2015.0243 du 30 mai 2015 consid. 3b; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a, et les arrêts cités). Un élément de construction d'un bâtiment n'entre par exemple pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) s'il est de dimensions réduites, conserve un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et dans ses effets sur son aspect ou son apparence extérieure (CDAP AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid. 3b; AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 3f; AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 9). Il a ainsi été admis qu'un escalier extérieur peut être considéré comme un aménagement extérieur lorsqu'il s'implante dans le terrain et n'exprime par conséquent pas un volume (CDAP AC.2006.0185 du 19 janvier 2007 consid. 4b). Dans d'autres cas, il a été jugé que les escaliers extérieurs étaient des ouvrages assimilables aux dépendances et qu'ils ne perdaient pas cette qualité du fait qu'ils étaient reliés au bâtiment principal (CDAP AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 5b/aa; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a, et les arrêts cités; AC.2009.0230 du 24 janvier 2011 consid. 5b). En particulier, dans un arrêt du 4 avril 2012, amenée à examiner un projet de construction à Prilly, la Cour de céans a considéré, tout en relevant qu'il s'agissait d'un cas limite, que l'escalier en cause, d'une hauteur de 1.37 m, pouvait encore être considéré comme un ouvrage assimilé à une dépendance et autorisé à ce titre dans l'espace réglementaire par rapport à la limite de

propriété, son impact pour les voisins étant très faible (AC.2011.0230 précité consid. 2b). En l'espèce, les escaliers et les rampes extérieures n'ont pas à être pris en considération dans la SBPU. Ils suivent le terrain sur lequel ils sont directement implantés et sont dépourvus de toit, partant n'expriment pas un volume (contrairement au cas jugé in AC.2006.0135 du 1^{er} décembre 2006, relatif à la distance aux limites). Ils ne constituent pas des éléments à part entière des bâtiments projetés et doivent donc être assimilés à de simples aménagements extérieurs, partant ne constituent pas un élément de construction soumis à l'art. 16 al. 1 RCAT. En conséquence, ils n'ont pas à être pris en considération dans le calcul de la SBPU, même s'ils constituent des accès au logement, au sens de l'alinéa 2 lettre g de cette disposition. En définitive, les griefs des recourants relatifs au calcul du CUS sont mal fondés.

E. 6

Les recourants estiment que le projet, qui prévoit une toiture constituée d'une couverture métallique en zinc-titane prépatiné, ne s'accorde pas avec le caractère et les teintes des toitures environnantes, qui sont, dans le quartier considéré, toutes recouvertes de tuiles, principalement en terre cuite. Pour la municipalité, le mode de couverture des toitures (zinc-titane prépatiné) est parfaitement conforme aux termes de l'art. 28 RCAT. Le choix définitif sera opéré ultérieurement par la municipalité, sur la base d'échantillons qui lui seront soumis, au même titre que pour les matériaux et la couleur des façades (art. 27 RCAT). L'art. 28 RCAT prévoit à son alinéa 1, s'agissant des toits en pente, que leur couverture doit s'accorder avec le caractère et les teintes des toitures environnantes. Le choix doit être approuvé par la municipalité. L'alinéa 3 dispose que les couvertures métalliques ne sont autorisées que si elles sont constituées de cuivre ou de zinc-titane prépatiné. A l'instar de la municipalité, le tribunal retient que mode de couverture des toitures (zinc-titane prépatiné) est parfaitement conforme aux termes de l'art. 28 RCAT. Il est apparu à l'audience que, les couvertures des toitures environnantes, sont, dans le quartier considéré, principalement recouvertes de tuiles en terre cuite. Cela étant, s'il est vrai que le projet se différencierait assurément des habitations environnantes sur ce point, cette disparité ne serait pas si marquante que la municipalité abuserait de sa marge d'appréciation - de grande ampleur s'agissant en définitive d'une question esthétique - en autorisant un tel matériau à cet endroit. Le grief doit ainsi être rejeté.

E. 7

Les recourants estiment ensuite que l'accès au projet, en particulier au parking souterrain et à la place de stationnement - qui doit se pratiquer par l'assiette de la servitude No ID.009-2002/000745 dont la parcelle n°3698, propriété des recourants est grevée au profit de la parcelle n°441, ne bénéficie pas d'un titre juridique valable dans la mesure cet usage constitue un besoin nouveau conduisant à une aggravation de cette servitude, prohibée par l'art. 739 CC. Ils suivent en cela un avis de droit du Professeur Denis Piotet qu'ils ont mandaté pour se déterminer sur la question en soutenant que la servitude, constituée en 1932, visait à desservir un parchet de vignes et n'a finalement jamais servi à un autre usage que l'exploitation des vignes sises sur les parcelles n°441 et n°447. La portion de territoire où est située la parcelle n°441 n'aurait été classée en zone constructible qu'en 1959 et le changement d'affectation du fonds dominant constitue en soi une aggravation prohibée de la servitude, le passage de véhicule d'habitants des futures constructions, quotidien et s'additionnant aux véhicules utilitaires et de livraison, n'étant pas comparable avec les véhicules nécessaires à l'entretien de la vigne et à la vendange. a) L'art. 104 al. 3 LATC

impose à la municipalité de s'assurer, avant l'octroi du permis de construire, que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Cette règle vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir les conflits ultérieurs. La jurisprudence cantonale en déduit qu'en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire (arrêt AC.2007.0022 du 24 janvier 2008 résumé in RDAF 2009 I p. 69 no 92). Ainsi, lorsque le contenu d'une servitude en droit de passage n'est pas facilement déterminable ou lorsque le contrat constitutif de la servitude ne peut pas être interprété de manière sûre, le permis de construire doit être refusé jusqu'à ce que le constructeur puisse suffisamment justifier de son droit de passage, au besoin avec l'aide du juge civil compétent (ZBl 1981 p. 464). En cas de doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, la municipalité, en cas de recours la CDAP, doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et suspendre la procédure jusqu'à droit connu (cf. arrêts AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a ; AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 5a; AC.2011.0010 du 3 août 2011 consid. 2a et les références citées). A contrario, lorsque le contenu et l'étendue de la servitude sont clairs, l'autorité saisie peut statuer sans attendre l'issue de la procédure civile (arrêt AC.2011.0088 du 5 octobre 2012, consid. 2b). Selon l'art. 738 CC, l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et obligations dérivant de la servitude. La jurisprudence fédérale a jugé que, dans la mesure où le contenu d'une servitude se dégage clairement du registre foncier, il est inadmissible de se référer à l'acte constitutif pour le déterminer (ATF 123 III 461 consid. 2a et b). En revanche, si l'inscription ne contient qu'un mot-clé tel que "droit de passage", celle-ci est en général trop sommaire pour qu'il en résulte clairement des droits et obligations (ATF 128 III 169 consid. 3). b) En l'occurrence, la servitude concernée, grevant le fonds des recourants, est inscrite au registre foncier dans les termes suivants: "passage à pied et tous véhicules". Les droits et obligations dérivant de celle-ci sont clairs et ne nécessitent donc pas d'interprétation du contrat constitutif de servitude. Ainsi, la servitude en droit de passage grevant le fonds des recourants au profit de la parcelle du constructeur répond manifestement à la notion de titre juridique de l'art. 104 al. 3 LATC. c) Les recourants font valoir que la construction de deux immeubles comprenant huit logements aggraverait la servitude, conformément à l'art. 739 CC. A teneur de l'art. 739 CC, les besoins nouveaux du fonds dominant ne doivent pas entraîner une aggravation de la servitude. Le propriétaire du fonds servant n'est donc pas obligé de tolérer les formes d'exercice de celle-ci qui constitueraient une aggravation de la servitude, cette aggravation devant être "notable", soit faire peser sur le fonds une charge supplémentaire importante. Pour en juger, il faut mettre l'intérêt du fonds dominant et la charge du fonds servant au moment de la constitution de la servitude en balance avec les intérêts respectifs actuels. On tiendra notamment compte de ce que les parties pouvaient raisonnablement prévoir au moment de la constitution de la servitude (ATF 122 III 358, JT 1998 I 55). Dans l'ATF précité, le Tribunal fédéral avait jugé qu'il n'y avait pas d'aggravation s'agissant d'un accès déjà utilisé par deux logements et destiné à desservir trois autres logements. Il avait considéré que l'intérêt du bénéficiaire de la servitude à un meilleur usage de son bien-fonds "qui correspond à l'intérêt général d'utiliser le sol de manière conforme à son époque" prévalait sur les effets insignifiants exercés sur le débiteur de la servitude par quelques mouvements supplémentaires par jour, ce dernier devant s'attendre, vu le contenu de la servitude "droit de passage inconditionnel à pied et en voiture" à une certaine extension de son usage. Dans un arrêt du 14 août 2001 (AC.1997.0112), le Tribunal

administratif en avait jugé de même s'agissant d'une servitude constituée en 1972 en faveur d'une parcelle encore exploitée comme domaine agricole mais destinée à la construction. Dans un arrêt AC.2006.0079, le Tribunal administratif n'avait en revanche pas exclu la possibilité d'une aggravation d'une servitude destinée à l'origine à la desserte d'une ferme ainsi qu'à l'usage agricole du fonds en relation avec la construction de sept habitations impliquant une cinquantaine de mouvements de véhicules quotidiens, question qui ne pouvait pas être réglée dans le cadre de la procédure administrative (voir ég. AC.2004.0184 du 1er septembre 2005). En l'espèce, la situation n'est pas comparable à celle de l'arrêt AC.2006.0079. On constate en effet que, même s'il est possible qu'au moment de la constitution de la servitude la desserte était prévue en relation avec un usage viticole, l'utilisation concrète du chemin privé a déjà changé dans les faits puisque ce chemin d'accès sert d'ores et déjà à l'usage des logements sis sur les parcelles nos 436 et 3697, qui n'ont pas de liens avec une exploitation agricole. En effet, une servitude de "passage à pied et tous véhicules" ID 009-2002/000735 a été constituée en 1986 sur le même chemin au profit des parcelles n°436 et n°3697 et dessert des habitations. L'inscription de cette servitude est identique à celle remise en question par les recourants et permet un accès aux habitations précitées. Lors de l'inspection locale un camion de livraison de mazout provenant de la parcelle n°436 a d'ailleurs été observé empruntant ce chemin, qui dessert en outre une place goudronnée sise sur la parcelle n°438 destinée manifestement au parcage de voitures. Le projet litigieux n'entraînera par conséquent pas de modification de la nature de l'usage actuel du chemin qui dessert déjà plusieurs bâtiments d'habitation et des places de parc. Vu ce qui précède, on se trouve dans une situation de droit privé suffisamment claire pour constater dans le cadre de la procédure administrative l'existence du titre juridique exigé par l'art 104 al. 3 LATC, sans qu'il soit nécessaire de renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent. Il n'y a pas d'aggravation de la servitude s'agissant d'un accès déjà utilisé pour des logements et destiné à desservir huit autres logements. Pour ce qui est de l'intensité de l'utilisation, l'on restera en présence d'un chemin d'accès selon la norme VSS 640 045, étant précisé que l'accès par sa largeur supérieurs à 3.00 m répond largement aux exigences de dimensionnement d'un accès riverain, telles qu'imposées par la norme VSS SN 640 050 (type d'accès riverain A). Compte tenu du peu de mouvements supplémentaires en question, la question d'une éventuelle aggravation "notable" de la servitude ne se pose manifestement pas. On note à cet égard que, contrairement à l'arrêt AC.2006.0079, l'assiette de la servitude est clairement définie et n'est pas modifiée par le projet, celui-ci n'impliquant en particulier aucun aménagement du chemin d'accès. Les recourants, qui n'ont pas contesté la validité de la servitude avant leur recours à la CDAP, devaient aussi s'attendre à ce que les possibilités de construire sur la parcelle n°441 soient concrétisées et que des immeubles d'habitation soient réalisés sur ce terrain desservi par le chemin empruntant leur parcelle. La voie existante ne nécessite aucun aménagement supplémentaire sur les fonds grevés. De même, les recourants n'ont pas contesté la création mise à l'enquête publique en été 2003 du chemin prévu sur la parcelle n° 441, et longeant leur parcelle dont l'utilisation laissait également présumer une construction. Ils n'ont pas réagi ou contesté lors de la réalisation concrète de ce chemin, peu après. Quant à la question de l'accès, l'augmentation de trafic induite par les constructions projetée n'apparaît pas significative au point de considérer que l'accès actuel serait insuffisant. L'inspection locale a permis de constater que le chemin privé, qui disposait d'un revêtement en dur (goudron), a une largeur qui oscille entre 3 et 3.5 m. Il suit un tracé rectiligne qui garantit une bonne visibilité sur l'ensemble du tronçon, y compris au débouché sur le chemin du Fénix, où la

configuration ne présente pas de danger particulier. Le chemin privé, d'une longueur totale de 60 m environ, offre des possibilités de croisement entre véhicules à moteur; Tout bien considéré, il n'apparaît ainsi pas que ce chemin d'accès n'est pas adapté pour accueillir le trafic supplémentaire engendré par la création de huit logements sur la parcelle des constructeurs ou que la sécurité des autres usagers ne serait pas garantie; il n'a pas été établi qu'un accroissement de trafic (faible) ne pourra pas être absorbé par le réseau routier. A noter que le chemin litigieux est principalement, sinon exclusivement utilisé par les riverains qui connaissent la configuration des lieux et les endroits nécessitant une attention plus soutenue. Il suffit de rouler au pas pour ne pas compromettre la sécurité des autres usagers. Pour la bonne forme, il est précisé que les questions de passages nécessaires s'agissant des parcelles nos 440, 5603, 446 et 447, situées au Sud du projet relèvent à ce stade exclusivement du droit privé et sont irrelevantes dans la présente procédure. Enfin, pour être complet on retiendra que les mouvements de véhicules liés à un parking souterrain de dix places et d'une place extérieure ne sauraient surcharger le trafic, ni au vu de l'implantation de l'accès en l'espèce, entraîner des nuisances sonores contraires à l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41). Contrairement à l'avis des recourants, il n'y a pas lieu de tenir compte d'éventuels futurs projets sur les parcelles précitées.

E. 8

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision de la Municipalité de Lutry du 26 octobre 2017 levant l'opposition et délivrant le permis de construire doit être annulée. 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 (AC.2010.0235 du 29 novembre 2011; AC.2010.0272 du 28 octobre 2011 et références). L'émolument de justice sera ainsi mis à la charge des constructeurs, qui succombent (art. 49 LPA-VD). Le recourant, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à une indemnité à titre de dépens, qui sera également mise à la charge des constructeurs (art. 55 LPA-VD).

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