

# VD\_OMNI AC.2018.0264 vom 13. Juni 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-06-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0264](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0264)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0264 du 13 juin 2019

IT: VD\_OMNI AC.2018.0264 del 13 giugno 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, N. \_\_\_\_\_, O. \_\_\_\_\_/Municipalité de Begnins, P. \_\_\_\_\_ | Recours de voisins contre l'autorisation préalable de bâtir, sur une parcelle dont le terrain présente une forte pente, 2 bâtiments à toit plat comprenant chacun 4 logements et un attique. Conformément à la pratique communale (confirmée par la CDAP dans un arrêt AC.2016.0411), un niveau d'attique habitable peut remplacer des combles habitables s'il s'intègre dans le gabarit d'un toit à 2 pans respectant les dispositions réglementaires sur les toitures, ce qui est le cas ici, exception faite d'une partie correspondant à leur avant-toit pour lesquels la municipalité pouvait accorder une dérogation. La municipalité n'a pas abusé de la latitude de jugement dans l'interprétation de son règlement en considérant que la hauteur à la corniche se mesure sur la seule façade aval (et non sur la façade amont, depuis le même point de référence inférieur qu'à l'aval, comme le soutiennent les recourants), si bien que la hauteur à la corniche est respectée pour les 2 bâtiments. Cette interprétation communale a été confirmée par le Tribunal fédéral dans un arrêt 1C\_499/2017, 1C\_500/2017 relatif à une autre affaire, la Haute cour ayant indiqué qu'elle était soutenable, voire préférable à la fixation d'un point de référence dont le règlement communal ne faisait pas mention et qu'elle répondait à des critères objectifs liés au maintien d'un dégagement, en particulier sur les terrains en pente. Les griefs liés à l'esthétique et à l'intégration doivent en outre être rejetés, vu la présence alentour de bâtiments à toit plat au volume comparable à ceux envisagés. Quant aux moyens tirés du non respect d'une servitude de droit privé, ils sont irrecevables. Recours rejeté. Recours formé devant le TF déclaré irrecevable (1C\_412/2019 du 20 août 2019).

## Erwägungen

### E. 1

Le constructeur fait valoir que les biens-fonds appartenant à E. \_\_\_\_\_, aux époux K. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, à G. \_\_\_\_\_, à C. \_\_\_\_\_, à F. \_\_\_\_\_ et aux époux H. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ sont trop éloignés de la parcelle litigieuse (entre 70 et 230 m) pour que leur soit reconnue la qualité pour recourir. Il soutient que cette dernière devrait également être déniée aux époux A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ et à D. \_\_\_\_\_, dont les parcelles sont situées en contre-haut de la route de la Loye, dans la mesure où le projet n'impacterait pas leur vue, compte tenu de la forte déclivité du quartier. Le constructeur relève enfin que le recourant J. \_\_\_\_\_, propriétaire d'une parcelle contigüe à celle où le projet est envisagé, ne tirerait aucun avantage pratique de l'admission du recours, dès lors qu'une construction avec des toits à pans en lieu et place de toiture plate augmenterait la hauteur au faîte. Au demeurant, et de manière plus générale, le recours devrait, au vu des

arguments y contenus, être assimilé à une action populaire. a) La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) (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). Le critère de l'intérêt digne de protection à l'annulation de la décision attaquée est également prévu par la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. c LTF), et il y a lieu d'appliquer ici la jurisprudence développée à ce propos (principe de l'unité de la procédure, cf. art. 111 al. 1 LTF; AC.2018.0073 du 27 mars 2018 consid. 1a). Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Il doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, ce qui implique qu'il soit touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés (ATF 143 II 506 consid. 5.1 p. 512; 141 II 50 consid. 2.1 p. 52; TF 1C\_609/2017 du 4 décembre 2018 consid. 2.1.1). En d'autres termes, la personne qui souhaite former un recours doit être potentiellement directement touchée par l'acte qu'elle attaque. En effet, afin d'exclure l'action populaire, la seule poursuite d'un intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ne suffit pas (ATF 144 I 43 consid. 2.1 p. 46; 139 II 499 consid. 2.2 p. 504; TF 1C\_493/2017 du 29 octobre 2018 consid. 3.1; AC.2018.0412 du 27 novembre 2018 consid. 3a/aa). En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 p. 504; TF 1C\_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir. Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel, mais il n'est pas à lui seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219; 136 II 281 consid. 2.3.1 p. 285; TF 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1). Lorsque le recourant est un voisin direct, l'intérêt qu'il invoque ne doit pas nécessairement correspondre à l'intérêt protégé par les normes dont il dénonce la violation. Il peut bien plutôt exiger le contrôle du projet de construction au regard de toutes les normes qui ont un effet juridique ou concret sur sa situation, de sorte que l'admission du recours lui procurerait un avantage pratique. Ainsi, le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique (conformément à l'exigence de la participation à la procédure devant l'autorité précédente), a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les effets de la construction projetée sur son immeuble (ATF 141 II 50 consid. 2.1; ATF 137 II 30 consid. 2.2; AC.2017.0060 du 23 mai 2018 consid. 1a). b) En l'espèce, les recourants (qui ont tous pris part à la procédure précédente par le dépôt d'une opposition) ont invoqué des dispositions de droit des constructions relatives notamment à la hauteur, à l'esthétique et au volume des bâtiments projetés. Quoi qu'en dise le constructeur, de tels griefs fondent la qualité pour recourir à tout le moins de J. \_\_\_\_\_ (propriétaire de la parcelle n° 90 qui borde sur son côté Est le bien-fonds sur lequel est envisagé le projet litigieux), de D. \_\_\_\_\_ et des époux A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ (propriétaires respectivement des parcelles n os 862 et 864 sises au Nord de la parcelle litigieuse et qui n'en sont séparées que par le chemin de la Loye) car ils ont un effet direct sur l'usage de leur immeuble (cf. TF 1C\_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 5). La question de

la qualité pour agir des autres recourants peut partant demeurer indécise (AC.2017.0298, AC.2017.0300 du 10 décembre 2018 consid. 1; AC.2017.0223 du 27 juin 2018 consid. 1). Interjeté en temps utile, le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79, 92, 95 et 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

A titre de mesure d'instruction, les recourants requièrent l'audition de R. \_\_\_\_\_ aux fins de déterminer son rôle exact dans la délivrance du permis de construire litigieux. Ils allèguent que le prénommé, dont ils indiquent qu'il est conseiller communal de Begnins, est également architecte associé du bureau d'architecture ayant réalisé le projet litigieux. Ils indiquent que sans aller jusqu'à formellement remettre en cause l'indépendance des élus de la municipalité, l'existence d'un conflit d'intérêt ne pourrait toutefois être niée. a) Tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid.

### **E. 2.3**

p. 222). Il ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). En outre, l'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.2.1 p. 299). b) aa) Dans le canton de Vaud, l'autorité désignée par la loi pour la délivrance du permis de construire est la municipalité, conformément aux art. 17 et 104 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), dans leur teneur au moment où les décisions attaquées ont été rendues. Selon une jurisprudence constante, les décisions d'octroi ou de refus des autorisations de construire ressortent à la compétence de la municipalité, à l'exclusion de celles d'un conseiller municipal, du syndic, d'une direction des travaux ou d'un fonctionnaire communal (AC.2017.0195 du 14 mars 2018 consid. 2b; AC.2014.0387 du 6 octobre 2015 consid. 3b/bb). bb) R. \_\_\_\_\_ est membre, non pas de l'autorité intimée, mais de l'organe législatif communal selon les explications des recourants. A ce titre, il n'a pas été impliqué dans la prise de décision relative à la délivrance du permis de construire litigieux, de la seule compétence de la municipalité, si bien que tout soupçon de conflit d'intérêt, argument qui n'est au demeurant en rien étayé, peut d'emblée être écarté. Il n'y a dans ces conditions pas lieu de donner suite à la requête d'audition formulée par les recourants.

## **E. 3**

Il est en l'occurrence question d'une autorisation préalable d'implantation, régie par l'art. 119 LATC qui prévoit ce qui suit: " Art. 119 - Autorisation préalable d'implantation 1 Toute personne envisageant des travaux peut requérir, avant la mise à l'enquête du projet de construction, une autorisation préalable d'implantation. Les articles 108 à 110 et 113 à 116 sont applicables. 2 L'autorisation préalable d'implantation est périmée si, dans les deux ans

dès sa délivrance, elle n'est pas suivie d'une demande de permis de construire.

3 L'autorisation ne couvre que les éléments soumis à l'enquête publique préalable. " Selon la jurisprudence cantonale, l'octroi du permis d'implantation a les mêmes effets juridiques que ceux du permis de construire en ce qui concerne les éléments contenus dans cette autorisation (cf. AC.2013.0005 du 24 avril 2013; AC.2009.0276 du 23 avril 2010; AC.2007.0196 du 18 janvier 2008; AC.2001.0157 du 22 mai 2002). Le permis d'implantation confère donc temporairement force de chose décidée aux éléments qu'il contient, ce qui a pour effet d'empêcher que ces éléments soient remis en cause à l'occasion de la délivrance du permis de construire. L'autorisation préalable d'implantation ne couvre que les éléments soumis à l'enquête publique préalable. Seuls ces éléments-là sont susceptibles d'acquérir force de chose décidée en vertu de l'art. 119 LATC. Ensuite, dans une seconde phase, le permis de construire doit être délivré si la demande en est faite dans le délai, si le projet de construction est conforme aux conditions fixées dans l'autorisation d'implantation et si, sur les points non réglés dans cette autorisation préalable, il est conforme aux normes applicables ( cf. AC.2015.0025 du 24 février 2016 consid. 2b; AC.2013.0065 du 18 juin 2015 consid. 1 et les réf. cit.).

#### **E. 4**

Les recourants soutiennent que la règle qui limite à 6 m la hauteur maximale à la corniche n'est pas respectée. a) Selon l'art. 3.9 RPGA, la hauteur maximale à la corniche dans la zone d'habitation I est de 6 m. L'art. 12.18 RPGA, disposition applicable à toutes les zones, définit la manière de mesurer la hauteur des bâtiments comme suit: " La hauteur d'un bâtiment à la corniche ou au faîte est mesurée sur la façade avale, à partir du terrain de référence ou aménagé en déblai au droit de cette façade, au point le plus défavorable, compte non tenu d'accès au sous-sol de largeur limitée au strict minimum. " Le terrain de référence équivaut au terrain naturel; s'il ne peut être déterminé en raison de déblais et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant (art. 12.12 RPGA). Pour ce qui est des toitures, l'art. 3.10 RPGA prévoit que pour la zone d'habitation I, la pente des toitures est comprise entre 36 et 70%. L'art. 12.38 RPGA, disposition également applicable à toutes les zones, est ainsi rédigé: " Art. 12.38 Toits en pente et toits plats De façon générale, les toits sont en pente et recouverts en tuiles ou d'un matériau analogue. La couverture en carton bitumé apparent ou en tôle ondulée est interdite. Les dispositions suivantes sont applicables: a) le faîte est plus haut que la corniche. Les toitures à faîte décalé sont autorisées; b) lorsque la toiture est à deux pans inégaux, les pans principaux sont dans un rapport de 1 à 2 maximum; c) la pente de la toiture et l'aspect de la couverture sont en principe analogues à ceux de l'ensemble des toitures environnantes. Les toits plats traités en terrasses sont autorisés pour les constructions enterrées ou pour de petites constructions annexes de bâtiments. Ils peuvent être également autorisés pour des bâtiments lorsqu'une forte pente du terrain permet de privilégier cette solution. " b) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). 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; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2016.0310 du 2 mai 2017 consid. 5d et la réf. cit.). Dans un arrêt relativement récent (1C\_340/2015 du 16 mars 2016), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de

jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. 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 (TF 1C\_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C\_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). 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 (AC.2018.0091 du 5 décembre 2018 consid. 2b; AC.2018.0123 du 3 décembre 2018 consid. 3b/bb). c) Dans un arrêt AC.2016.0411 du 21 août 2017, le Tribunal cantonal a eu l'occasion de se pencher sur l'application des art. 3.7, 3.9, 12.18 et 12.38 RPGA. Dans cette affaire, les six immeubles d'habitation projetés s'inscrivaient dans un terrain en pente et comportaient tous un rez-de-chaussée, un étage et un attique, ce dernier étant surmonté d'un toit plat. L'architecte du projet avait représenté sur les coupes pour chaque bâtiment, en traitillé rouge, un toit à deux pans afin de démontrer que les attiques s'inscrivaient dans le gabarit réglementaire s'il avait été choisi d'édifier des bâtiments avec des toits en pente, conformes à l'art. 12.38 al. 1 RPGA. Après avoir retenu que l'art. 3.7 RPGA (qui prévoit que les bâtiments ont au maximum deux niveaux sous la corniche, y compris les parties dégagées par la pente, les combles étant habitables en sus) pouvait être interprété en ce sens que si les combles sur le deuxième niveau étaient habitables, un attique habitable était également admissible s'il s'intégrait dans le gabarit d'une toiture à deux pans respectant les dispositions réglementaires sur les toitures, le Tribunal cantonal a confirmé que les deux pans de la toiture hypothétique avaient chacun une pente de 70 % (cf. art. 3.10 RPGA) et que le pan Nord (amont) était deux fois plus court que le pan Sud (aval), conformément à l'art. 12.38 al. 1 let. b RPGA. Il a retenu de surcroît que la hauteur à la corniche (mesurée en façades aval entre le rez-de-chaussée et la corniche des toits hypothétiques en traitillé rouge) était conforme à l'art. 3.9 RPGA, puisqu'elle atteignait 6 m. Le Tribunal cantonal a par ailleurs relevé que sur la façade amont, il ressortait des coupes que la distance entre le sol et la corniche du pan amont des toits hypothétiques en traitillé rouge oscillait entre 5.73 m et 6 m. Il a toutefois jugé que le point de référence inférieur, pour la façade amont, devait être fixé au même niveau que le point de référence inférieur de la façade aval, seul point de référence cité par l'art. 12.18 RPGA. Or, mesurée depuis ce point (soit le niveau du rez-de-chaussée), la hauteur à la corniche de la façade amont des différentes constructions atteignait, voire dépassait les 8m, puisqu'elle devait être prise au niveau de la toiture de l'attique et non pas au niveau de l'avant-toit de l'étage d'un bâtiment de deux niveaux au maximum sous la corniche, comme l'exige l'art. 3.7 RPGA. Le Tribunal cantonal a ainsi considéré que les combles n'étaient pas valablement remplacés par un niveau en attique, dès lors que ce dernier ne s'inscrivait pas dans le gabarit des combles, tel qu'il devait être défini en fonction de la réglementation communale et de la jurisprudence. Selon la cour, dans la mesure où même pour les terrains en forte pente le RPGA ne prévoyait pas de normes destinées à favoriser la création d'attiques, en dérogation aux normes fixant la hauteur à la corniche et la forme des toitures, il n'était pas admissible d'autoriser un troisième niveau qui, en amont, était plus haut que ce que permettaient les art. 3.9 et 12.18 RPGA. Elle a partant admis le recours et annulé le permis de construire. Saisi de recours déposés par la constructrice et la municipalité qui se sont plaintes, pour la première, d'une application arbitraire des art. 3.7, 3.9 et 12.18 RPGA et d'une violation de l'autonomie communale, pour la seconde d'une violation de son autonomie communale et

d'une application arbitraire de son règlement, le Tribunal fédéral a annulé l'arrêt de la CDAP par arrêt du 19 avril 2018 (1C\_499/2017, 1C\_500/2017) et renvoyé la cause à cette dernière afin qu'elle statue sur les aspects du litige laissés indécis. La Haute cour a relevé ce qui suit (consid. 3.5 et 3.6): " Si l'approche de la cour cantonale n'apparaît pas d'emblée insoutenable, il faut cependant concéder aux parties recourantes qu'à rigueur de texte l'art. 12.18 RPGAPC prévoit que la hauteur d'un bâtiment à la corniche ou au faite n'est mesurée que sur la façade aval. Cette disposition ne fait aucunement mention de la façade amont ni de la nécessité de fixer pour celle-ci un point de référence pour en mesurer la hauteur. A l'examen du règlement, il apparaît d'ailleurs que, en présence de dispositions portant sur la surface bâtie (art. 3.5 al. 1 RPGAPC), l'utilisation du sol (art. 3.5 al. 2 RPGAPC) ainsi que sur la longueur maximale des bâtiments (art. 3.8 RPGAPC), la mesure de la hauteur à la corniche sur la seule façade aval est suffisante pour déterminer le gabarit maximal des constructions et, partant, pour limiter indirectement la hauteur de la façade amont. Par conséquent, l'interprétation littérale à laquelle s'est livrée la commune est soutenable, voire préférable à la fixation d'un point de référence dont le RPGAPC ne fait nullement mention. Il est vrai toutefois que l'attique ne s'inscrit pas strictement dans un gabarit de combles au sens où l'entend la jurisprudence cantonale, le mur nord dépassant - comme on l'a vu - la hauteur de 1 m fixé par celle-ci (cf. BOVAY ET AL., op. cit., glossaire, p. 605). Cependant, dès lors que le projet prend place dans un terrain en pente, que le règlement n'interdit pas la réalisation de pans asymétriques (cf. art. 12.38 RPGAPC) et que la limite de deux niveaux sous la corniche ne paraît dépassée ni sur la façade aval ni sur la façade amont (cf. art. 3.7 RPGAPC) - où seuls deux niveaux sont apparents sous la corniche (cf. plans en coupe du 27 novembre 2015) -, le gabarit hypothétique figuré sur les plans n'est pas manifestement contraire au règlement communal. En outre, comme cela ressort du reste de l'arrêt attaqué, à l'amont, la hauteur des constructions apparentes ne dépasse pas les 6 m, ce qui donne à un observateur, devant cette façade nord, une apparence de hauteur à la façade conforme à la hauteur à la corniche exigée par le règlement pour la zone d'habitation I (cf. art. 3.9 RPGAPC). Il faut par ailleurs concéder à la commune que la solution adoptée par le Tribunal cantonal revient à imposer nécessairement que l'attique présente un retrait sur au moins deux façades, ce que la définition cantonale de l'attique, rappelée dans l'arrêt attaqué, n'impose pourtant pas. Force est en outre de reconnaître que tant le règlement lui-même (cf. en particulier art. 12.18 et 12.38 al. 2 RPGAPC), que l'interprétation qui en est faite par la commune recourante tend à favoriser, sur les terrains en pente, les constructions à toiture plate, au détriment des toitures à pans, afin d'assurer une vue dégagée pour l'ensemble des habitants. La commune a d'ailleurs exposé, dans ses décisions sur opposition, avoir appliqué ainsi son règlement dans différents projets antérieurs, en particulier sur des terrains en pente, fournissant à cet égard une liste de constructions ayant bénéficié de cette interprétation du règlement, que les intimés ne discutent du reste pas devant le Tribunal fédéral. 3.6. Dans ces circonstances, il apparaît que l'interprétation de la commune se fonde non seulement sur une interprétation littérale soutenable de son règlement, mais répond également à des critères objectifs liés au maintien d'un dégagement, en particulier sur les terrains en pente de son territoire communal. Ainsi, en condamnant le projet litigieux au motif que celui-ci ne répondait pas aux art. 3.7, 3.9, 12.18 et 12.38 RPGAPC, la cour cantonale a substitué sa propre appréciation des circonstances et interprétation du règlement à celles de la commune, violant en cela son autonomie. " d) En l'espèce, l'autorité intimée fait valoir que la hauteur à la corniche (mesurée sur la façade aval) est respectée. S'appuyant sur l'arrêt 1C\_499/2017, 1C\_500/2017, elle indique que le niveau en attique s'inscrit dans le

gabarit théorique d'une toiture à deux pans. Les recourants critiquent l'interprétation faite par l'autorité intimée de l'art. 12.18 RPGA. Ils font valoir que la lettre de cette disposition, ainsi que de l'art. 3.9 RPGA, est claire et ne laisse aucune marge d'interprétation, en ce sens que la hauteur à la corniche maximale (6 m) doit être mesurée sur la façade aval à partir du terrain de référence, au point le plus défavorable. Les recourants soutiennent que c'est à la suite d'un raisonnement " un peu tiré par les cheveux " que le Tribunal fédéral a, dans l'arrêt 1C\_499/2017, 1C\_500/2017, admis les recours et annulé l'arrêt de la CDAP. Ils qualifient d'" incompréhensible " le fait que la Haute cour autorise que la façade amont soit d'une hauteur de 6 m au point le plus bas du côté de la façade amont alors que, mesurée au bas de la façade aval, sa hauteur est de 8,84 m, soit 2,84 m de plus que la hauteur maximale autorisée. En délivrant le permis de construire préalable, l'autorité municipale aurait ainsi outrepassé son pouvoir d'appréciation. e) La vision locale a permis de constater que la parcelle n° 282 présente un terrain en forte pente (pente moyenne de 19% selon le calcul de l'assesseur spécialisé), si bien que des bâtiments comportant des toits plats peuvent, sur le principe, y être autorisés au sens de l'art. 12.38 RPGA. Ensuite, conformément à la pratique communale, confirmée par la CDAP dans l'arrêt AC.2016.0411, l'art. 3.7 RPGA peut être interprété en ce sens qu'un niveau d'attique habitable est envisageable en lieu et place de combles habitables, pour autant qu'il s'intègre dans le gabarit d'un toit à deux pans respectant les dispositions réglementaires sur les toitures. Tel est le cas en l'espèce, comme il en résulte du plan de coupe AA du 29 novembre 2017 joint à la demande d'autorisation préalable d'implantation, sur lequel le constructeur a fait figurer à l'aide d'un traitillé rouge une toiture hypothétique à deux pans asymétriques (avec un rapport de 1 à 2 et une pente de 70%) aux fins d'illustrer que les attiques des bâtiments A et B s'inscrivent dans le gabarit réglementaire théorique d'un toit à pans avec un étage de combles, exception faite toutefois de la partie correspondant à leur avant-toit, pour lesquels l'autorité intimée a accordé une dérogation. Il ressort par ailleurs du plan de coupe AA que, sur la façade aval, une distance de 6 m sépare le terrain de référence, au point le plus défavorable, et le bord supérieur du chéneau hypothétique pour les deux bâtiments A et B. Les recourants soutiennent à cet égard en vain que la hauteur à la corniche à l'amont, mesurée depuis le même point de référence inférieur qu'à l'aval, atteindrait 8,84 m. L'interprétation de l'art. 12.18 RPGA faite par la municipalité, consistant à mesurer la hauteur à la corniche sur la seule façade aval, a en effet été confirmée par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C\_499/2017, 1C\_500/2017. On l'a vu, la Haute cour a retenu que l'interprétation municipale était soutenable, voire préférable à la fixation d'un point de référence dont le RPGA ne fait pas mention, et qu'elle répondait par ailleurs à des critères objectifs liés au maintien d'un dégagement, en particulier sur les terrains en pente. Le tribunal de céans n'a en l'occurrence aucune raison de s'écarter de cette jurisprudence, malgré les critiques que lui adressent les recourants, dès lors que l'autorité intimée a interprété l'art. 12.18 RPGA de manière identique dans le cas d'espèce et dans l'affaire ayant été portée devant le Tribunal fédéral. Sur la base des considérations contenues dans l'arrêt 1C\_499/2017, 1C\_500/2017, il y a ainsi lieu de conclure, à l'instar de l'autorité intimée, que la hauteur maximale à la corniche (art. 3.9 RPGA) est respectée tant pour le bâtiment A que pour le bâtiment B, sous réserve de la question de la dérogation octroyée pour les avant-toits des attiques qui sera examinée ci-après (cf. consid. 4f). Les griefs formulés sur ce point par les recourants doivent partant être rejetés. f) aa) L'art. 85 LATC prévoit que dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances

objectives le justifient; l'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (al. 1). A teneur de l'art. 13.6 RPGA, qui s'applique à toutes les zones, la Municipalité peut à titre exceptionnel accorder des dérogations aux dispositions du RPGA, dans le cadre des conditions fixées à l'art. 85 LATC. bb) Les dispositions exceptionnelles ou dérogoires – telles que l'art. 85 LATC – 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. 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. 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 (TF 1C\_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.1.3; 1C\_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2; arrêt AC.2017.0296 du 23 octobre 2018 consid. 7d). La clause dérogoire est une émanation du principe de la proportionnalité. Elle ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale des intérêts en présence, prenant en compte l'ensemble des circonstances (AC.2016.0448 du 5 janvier 2018 consid. 7b et les réf. cit.). 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 (AC.2018.0091 du 5 décembre 2018 consid. 3c). cc) En l'espèce, l'autorité intimée a accordé la dérogation sollicitée s'agissant des avant-toits des attiques – lesquels se situent hors du gabarit théorique maximal de la toiture à deux pans qui aurait pu être proposée pour chacun des deux bâtiments – motifs pris que le dépassement se limite à 1,50 m, qu'il demeure dans le gabarit d'implantation au sol, qu'il n'est pas de nature à gêner le voisinage et qu'il présente l'intérêt manifeste de couvrir partiellement la terrasse de l'attique. Le tribunal partage cette appréciation. Le faible dépassement dont il est question n'entraînera pas d'inconvénient significatif pour les voisins, son impact visuel demeurant restreint pour les habitants des biens-fonds limitrophes. En tant que dispositif solaire passif, cette "casquette" aura de surcroît pour avantage de préserver les terrasses des attiques, ainsi que les pièces se situant directement derrière les grandes baies vitrées prévues, de surchauffes estivales. Au vu de l'ensemble des circonstances, il convient d'admettre que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation requise, conformément aux art. 85 LATC et 13.6 RPGA, point que les recourants ne remettent au demeurant pas en cause dans leur recours, se limitant à contester – à tort on l'a vu – la méthode adoptée pour le calcul de la hauteur à la corniche.

## **E. 5**

Les recourants mettent en cause le projet sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration. a) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller 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). Conformément à l'art. 86 al. 3 LATC, le RPGA contient en matière d'esthétique et d'intégration les dispositions suivantes: " Article 12.25 Esthétique La Municipalité prendra toutes les mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Les constructions, agrandissements et transformations de bâtiments qui, par leur destination, leur forme et leurs proportions, sont de nature à nuire à un site ou à compromettre l'harmonie ou l'homogénéité d'un quartier ou d'une rue, sont interdits. (...) La Municipalité peut accorder une dérogation aux dispositions réglementaires, afin d'améliorer l'aspect d'une construction existante, sur préavis de la Commission d'urbanisme. L'art. 13.6 est réservé. " " Article 12.28 Construction en désaccord avec le site La Municipalité peut refuser toutes constructions, même conformes au présent règlement, si le volume, l'échelle, la forme ou les matériaux sont en désaccord manifeste avec le mode de construction de la majorité des bâtiments existants dans le secteur. " b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; AC.2017.0226, 2017.0229 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C\_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet – l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; AC.2017.0226, 2017.0229 précité consid. 7b). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009; arrêt précité AC.2016.0052). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs (arrêts précités AC.2016.0052 consid. 2b et AC.2014.0208 consid. 4a;

AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a). La jurisprudence du Tribunal fédéral accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral considère que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue. Ainsi, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter et elle ne peut intervenir, le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales, que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contraire au droit supérieur (TF 1C\_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 6b). c) Les recourants soutiennent que le bâti environnant de la parcelle litigieuse se compose uniquement de villas coiffées d'un toit à deux pans. Ils font valoir que le fait d'autoriser les immeubles projetés, dont ils indiquent que le volume et la forme ne correspondent pas à la plupart des bâtiments existants dans le secteur, compromettrait l'harmonie et l'homogénéité du territoire communal. La vision locale a permis de constater que l'environnement construit de la parcelle n° 282 se compose de bâtiments dont l'architecture est relativement hétéroclite. En outre, contrairement à ce que soutiennent les recourants, il existe déjà dans le voisinage direct du projet contesté des constructions disposant d'un toit plat (cf. p.-v. d'audience), type de toiture dont on rappelle qu'il est favorisé par la municipalité sur les terrains en pente afin d'assurer une vue dégagée pour l'ensemble des habitants (cf. arrêt du TF précité 1C\_499/2017, 1C\_500/2017 consid. 3.5). L'autorité intimée n'a ainsi pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en considérant que les toits tels que projetés s'harmoniseraient avec les toitures des bâtiments avoisinants. Le site comptant par ailleurs également des bâtiments avec un gabarit comparable à ceux envisagés, l'autorité intimée n'a pas non plus abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le volume des constructions projetées est admissible et que ces dernières ne poseront pas de problème d'intégration par rapport au tissu bâti environnant, susceptible de justifier le refus de l'autorisation préalable d'implantation. Au surplus, l'inspection locale a montré que le quartier ne présente pas de spécificités particulières, si bien que l'on ne se trouve pas dans une situation où il s'imposerait de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui feraient défaut aux ouvrages projetés ou que mettrait en péril leur construction. d) Vu ce qui précède, les griefs des recourants relatifs à l'esthétique et à l'intégration des bâtiments projetés ne sont pas fondés.

## **E. 6**

Les recourants se prévalent d'une servitude inscrite au registre foncier à charge de la parcelle n° 282 au profit notamment de la parcelle n° 123 (appartenant au recourant C. \_\_\_\_\_), qui prévoit d'une part que la hauteur au faîte des constructions devant être érigées sur la parcelle n° 282 ne pourra pas dépasser 595,50 m PN (PN: Pierre du Niton), d'autre part que ces constructions devront être recouvertes d'un toit de tuiles à deux pans au minimum formant l'avant-toit sur chaque façade de cinquante centimètres au minimum. Ils reprochent à l'autorité intimée d'avoir fait fi de cette servitude en autorisant des bâtiments à toiture plate. a) Selon la jurisprudence, les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent en principe de la compétence du juge civil et il n'appartient ainsi ni à l'autorité administrative ni au Tribunal de céans d'interpréter l'assiette de la servitude de droit privé et d'en contrôler le respect. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du bénéficiaire de la servitude (AC.2017.0257 du 29 janvier 2018

consid. 4a; AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 7a). Les moyens tirés du non-respect du droit privé sont ainsi irrecevables devant la juridiction administrative (cf. AC.2016.0102 du 3 juin 2016 consid. 2b; AC.2013.0483 du 20 mars 2015 consid. 6). La CDAP a néanmoins jugé que l'examen du respect d'une servitude est justifié lorsque la solution est déterminante pour juger de la conformité du projet litigieux avec la réglementation communale (AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 7c; il s'agissait dans cette affaire de savoir si le propriétaire voisin avait valablement donné son accord à la création de l'ordre contigu). b) En l'occurrence, un examen préjudiciel par l'autorité intimée du respect de la servitude en question ne se justifiait pas, cette problématique n'étant ici pas déterminante pour juger de la conformité des constructions litigieuses avec la réglementation communale. Il n'y a donc pas lieu de traiter plus avant les arguments invoqués en lien avec cette servitude, irrecevables dans le cadre de la présente procédure de droit public.

#### **E. 7**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et les décisions litigieuses confirmées. Succombant, les recourants supporteront les frais de la cause et n'ont pas droit à des dépens. Ils verseront en outre des dépens à la Commune de Begnins et au constructeur, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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