

VD_OMNI AC.2019.0043 vom 27. November 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0043

FR: VD_OMNI AC.2019.0043 du 27 novembre 2020

IT: VD_OMNI AC.2019.0043 del 27 novembre 2020

Regeste

A. _____ à K. _____/Municipalité de Chexbres, Direction générale de la mobilité et des routes DGMR, L. _____, M. _____ | Annulation des décisions municipales accordant les permis de construire principal et complémentaire pour un bâtiment d'habitation. L'interprétation par la municipalité de sa disposition réglant le nombre de places de parc, avec référence aux normes VSS, demeure dans sa marge d'appréciation (c. 3). L'accès au garage souterrain présente des garanties de sécurité suffisantes en dépit d'une déclivité légèrement supérieure aux normes (c. 4). Au vu des circonstances, les découpes pratiquées dans le toit ne sont pas des lucarnes (c. 6). S'agissant de la hauteur du bâtiment, le point de référence sur le terrain a été fixé à un niveau trop élevé. Une rectification conduit à constater un important dépassement de la hauteur maximale, qui ne peut être admis au vu des caractéristiques du secteur (c. 7). Faute d'observer la distance de 3 m à la voie publique, le garage souterrain est illicite (c. 8). La municipalité n'a pas traité la question de l'abattage des arbres (c. 9). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Les recours sont dirigés contre les décisions de la municipalité des 19 décembre 2018 (enquête principale) et 21 juin 2019 (enquête complémentaire) levant les oppositions et accordant un permis de construire un immeuble de 14 appartements sur la parcelle 146 de Chexbres. Déposés dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), les recours sont intervenus en temps utile. Ils respectent au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Pour le surplus, les recourants A. _____, C. _____, F. _____ et E. _____, H. _____ et G. _____, I. _____, J. _____ et K. _____ sont propriétaires d'immeubles voisins de la parcelle destinée au projet et disposent sous cet angle de la qualité pour agir. Les recourants B. _____ et D. _____ occupent les logements appartenant à leurs époux. Les recourants ont fait opposition aux deux projets, hormis I. _____, qui s'est limité à l'enquête principale ainsi qu'au recours y relatif. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants dénoncent en première ligne une violation de leur droit d'être entendus. a) Tel qu'il est 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 en particulier le droit pour le justiciable de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa

conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; TF 2C_91/2020 du 15 juillet 2020 consid. 4.1 et les références citées). b) Les recourants reprochent à la municipalité, pièces à l'appui, de ne pas les avoir laissés consulter d'emblée l'entier des dossiers. Ces derniers ayant circulé pendant la procédure de recours auprès de la mandataire des recourants, le vice dénoncé est désormais guéri.

E. 3

Les recourants soutiennent que le nombre prévu de places de stationnement serait insuffisant. a) L'art. 53 RPE a la teneur suivante: " Art. 53.- Emplacements de stationnement obligatoire La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union suisse des professionnels de la route, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. La proportion est en règle générale d'une place de stationnement et d'un garage par logement. Ces emplacements de stationnement sont fixés en retrait des limites de constructions. Cependant, la Municipalité peut admettre d'autres solutions qui seront étudiées d'entente avec elle. La création d'une place supplémentaire pour visiteurs est obligatoire à raison d'un emplacement par tranche ou fraction de cinq places de stationnement exigées en vertu de l'alinéa premier. Dans la zone village, la Municipalité peut dispenser le constructeur d'aménager les emplacements de stationnement obligatoires fixés ci-dessus, si leur exécution matérielle apparaît excessivement onéreuse, moyennant versement par ce dernier d'une contribution compensatoire de fr. 3'000.-- par place de parc manquante. Le produit de dite contribution sera affecté exclusivement à la création de places de parc publiques dans la zone village ou à proximité de celle-ci ". b) En l'occurrence, le projet prévoit 14 places pour les habitants (dont 1 place pour handicapé), et 3 places pour les visiteurs (dont 1 place pour handicapé), à savoir 17 places au total. De l'avis des recourants, chaque appartement devrait compter deux places de stationnement, conformément à l'art. 53 al. 1, 3^{ème} phrase, RPE, à tout le moins 33 places. Selon eux, le manque de places engendrerait du parking sauvage. Ils relèvent encore que la parcelle se trouve à proximité immédiate d'une école et garderie, où un nombre très élevé de voitures s'arrêteraient et stationneraient aux heures d'entrée et de sortie des enfants. c) La municipalité considère que l'art. 53 RPE prévoirait en réalité un renvoi aux normes VSS, qui plus est un renvoi dynamique, à savoir à la version actuelle de ces normes. A ses dires, l'art. 53 al. 1, 3^{ème} phrase, RPE, disposant que " la proportion est en règle générale d'une place de stationnement et d'un garage par logement ", s'expliquerait du fait qu'elle se référerait à l'ancienne version de la norme VSS 40 281, qui était en vigueur lors de la dernière modification du règlement communal en 1993. Selon la municipalité par conséquent, cette proportion aurait ainsi perdu de sa portée, seule la version actuelle de la norme VSS étant applicable. La norme VSS actuelle prévoit une place par appartement ou par 100 m² de SBPu, le nombre le plus élevé étant déterminant, en ajoutant 10% pour les visiteurs. Compte tenu du nombre d'appartements (14) et de la SBPu (1'372 m², respectivement 1'368 m² selon l'enquête complémentaire), les 17 places prévues respectent ladite norme. Dans ces conditions, et compte tenu de la mention "en règle générale" de l'art. 53 RPE, l'interprétation de la municipalité tenant pour suffisantes 17 places de stationnement demeure dans sa marge d'appréciation et doit ainsi être confirmée. Le grief doit par conséquent être rejeté.

E. 4

Les recourants considèrent que l'accès routier au bâtiment ne bénéficierait pas de conditions de visibilité permettant d'assurer la sécurité des véhicules et des piétons. Le tronçon serait particulièrement dangereux, du fait de son intense fréquentation, de la présence d'un carrefour (rue du Bourg / chemin de la Croisée) ainsi que d'une école et d'une garderie. a) La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (cf. notamment CDAP AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3; CDAP AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 13). L'accès ici contesté relie la parcelle litigieuse d'abord au chemin de la Croisée, puis, de manière quasi immédiate, à la rue du Bourg. Il constitue un "accès riverain" au sens de la norme VSS 40 050 (cf. let. A ch. 1 et 3 de la norme). La norme VSS 40 050 distingue trois types d'accès riverains, à savoir les types dits A, B et C, prévoyant trois niveaux d'exigences différents. En l'occurrence, la municipalité a considéré que l'accès riverain devait respecter le type C, le plus sévère. b) Selon le tableau 2 de la norme VSS 40 050, un accès riverain de type C ne permet l'entrée et la sortie qu'en marche avant, exige un croisement possible dans la zone du débouché, une largeur de l'accès riverain de 5,50 m, un rayon de raccordement minimum au bord de la voie de 6 m ainsi qu'une pente maximale de +/- 5% sur les 5 premiers mètres à compter du bord de la chaussée. Le plan de visibilité du 8 novembre 2018 établi par le bureau de géomètres N._____ SA ainsi que le plan des aménagements extérieurs montrent que ces conditions sont respectées, hormis le critère d'une pente d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres, la pente projetée étant de 6%. Sur ce dernier point, la DGMR a indiqué ce qui suit dans la synthèse CAMAC: " Si le respect de la pente des 5% implique des coûts disproportionnés, la DGMR peut entrer en matière pour une pente supérieure. Néanmoins, nous vous prions de nous renseigner sur la solution retenue. " A teneur du dossier, aucune suite n'a été donnée à cette injonction par la municipalité. La DGMR n'a pas été en mesure de se prononcer et, a fortiori, les recourants n'ont pas pu s'exprimer sur la position cantonale. Cette omission de la municipalité ne peut qu'être déplorée. La situation a finalement pu être éclaircie à l'audience. A cette occasion, le Voyer a expliqué que la limitation de la pente à 5% visait à adoucir l'accès et à assurer une visibilité suffisante; il a précisé qu'une déclivité plus forte pouvait être admise pour adapter un projet de construction à la configuration des lieux. En l'occurrence, il s'avère que la sortie litigieuse ne monte pas vers la voie publique, mais y descend. Le conducteur débouchant des places de stationnement de la parcelle 146 disposera d'une vue plongeante sur le chemin de la Croisée et la rue de Bourg. Dans ces conditions, et compte tenu de l'écart minime entre la déclivité voulue de 5% et celle projetée de 6%, le projet peut être autorisé sous cet angle. A toutes fins utiles, l'on relèvera que les constructrices ont expressément fait état dans leurs dernières déterminations du 31 août 2020 d'un troisième projet selon des plans du 15 juillet 2020, abaissant la hauteur du bâtiment (cf. consid. 7e infra). Il en découle que le niveau du garage serait réduit de 1,02 m (passant d'une cote de 560,17 msm à 559,15 msm), de sorte que la déclivité de la pente litigieuse serait de toute façon diminuée, comme cela a été indiqué à l'audience. c) Le tableau 2 précité de la norme VSS 40 050 exige encore que les conditions de visibilité du débouché de la route selon la norme VSS 40 273a soient respectées. Intitulée "Carrefours -

Conditions de visibilité dans les carrefours à niveau", la norme VSS 40 273a dispose que la "distance de visibilité A" nécessaire au conducteur circulant sur la route prioritaire (ici la rue du Bourg) est de 50 à 70 m pour une vitesse d'approche de 50 km/h. Le plan de visibilité de N. _____ SA établit à suffisance que cette distance de 50 m sur la rue du Bourg est observée des deux côtés. d) Dans ces conditions, les normes VSS sont formellement respectées, de sorte que l'on peut considérer que l'accès prévu répond aux conditions de sécurité, hormis circonstances exceptionnelles. Or, de telles circonstances font défaut: il existe certes une école à proximité immédiate, sur la parcelle 171 au sud-est, mais les écoliers disposent, à l'est de l'école, d'un passage officiel et sécurisé par-dessus la voie de chemin de fer et, à l'ouest, de trottoirs et d'un passage piéton. Par ailleurs, il est vrai que le trottoir longeant la limite sud de la parcelle 146 traversera l'accès à celle-ci, mais le danger découlant de la quinzaine de véhicules liés à ladite parcelle n'est pas excessif compte tenu de la bonne visibilité dont bénéficieront les uns et les autres. Pour le surplus, si le représentant de la municipalité a indiqué à l'audience que certains parents auraient la fâcheuse habitude de déposer leurs enfants au bord de la route et que la municipalité chercherait à améliorer la sécurité des lieux, il appartient précisément à l'autorité de travailler encore sur ces aspects de sécurité, non pas aux constructrices de renoncer à leur projet. On rappelle à cet égard que les voies d'accès n'ont pas à être idéales. Quant à la servitude permettant au recourant propriétaire de la parcelle 168 de déborder de sa place de parc sur le trottoir, compte tenu de l'exiguïté de la case, elle n'est pas décisive, dès lors qu'un léger empiètement hors de la case n'équivaut pas à une obstruction significative de la visibilité. Le grief doit ainsi être rejeté.

E. 5

Les recourants soutiennent que le projet présenté à l'enquête principale ne respecterait pas la distance aux limites de propriété. a) En zone village, dans laquelle se situe la parcelle litigieuse, la distance aux limites de propriété est régie par l'art.

E. 5.2

Distances : Sous réserve des plans d'alignement, la distance entre bâtiment et limite de propriété voisine ne peut être inférieure à 3 m [...]. En l'occurrence, posent problème sous l'angle de la distance à la limite de propriété les façades pignons ouest et est, plus précisément les balcons qui les garnissent. b) Selon la jurisprudence, sauf disposition communale contraire, peuvent être qualifiés de balcons – non pas d'avant-corps – les ouvrages, quelle qu'en soit leur longueur, formant une saillie réduite sur une façade d'une profondeur de 1,50 m au plus et qui se recouvrent l'un l'autre, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment. Leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des avant-corps. Les balcons ne doivent en outre pas être reliés verticalement par un pilier ou par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables (cf. CDAP AC.2018.0324 du 13 juin 2019 consid. 6b/aa; CDAP AC.2017.0376 du 9 mai 2018 consid. 3b; CDAP AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 3c et les références citées). c) Les balcons ouest et est figurant sur le plan mis à l'enquête principale ont une profondeur de 2,65 m. Le règlement communal ne prévoyant aucune spécificité à cet égard, ils doivent compter dans la distance à la limite de propriété. Or, dans ces conditions, la distance maximale de 3 m exigée par l'art. 5.2 RPE n'est pas respectée. Sous cet aspect, le projet mis à l'enquête principale n'est pas réglementaire, de sorte que le recours du 1^{er} février 2019 est bien fondé à cet égard. d) En revanche, tels que mis à l'enquête complémentaire, les balcons latéraux litigieux ne comportent plus qu'une profondeur d'au maximum 1,50 m. Ils sont en

autre dénués de piliers. Ils ne comptent dès lors pas dans la distance aux limites de propriété, si bien que le deuxième projet est réglementaire sur ce point. Les recourants se plaignent de la taille des lucarnes prévues. a) Le RPE réglemente les lucarnes à l'art. 5.6 ainsi libellé: "

E. 5.3

Hauteurs : La hauteur à la corniche mesurée au chéneau ne peut excéder 9 m. et la hauteur au faîte 14 m. au point le plus défavorable, dès le niveau du terrain naturel ou du terrain futur aménagé en déblai, accès au sous-sol de largeur limitée exceptés. Exceptionnellement, la Municipalité peut fixer des hauteurs différentes pour des raisons d'intégration ou d'harmonie ou pour tenir compte de la topographie des lieux, notamment lorsqu'il existe une grande différence de niveau entre la voie et le terrain constructible". En principe par conséquent, la hauteur à la corniche ne peut excéder 9 m et la hauteur au faîte 14 m. b) En l'espèce, le niveau de référence "0.00" a été fixé au rez supérieur, coté à 565,68 msm. La corniche et le faîte sont cotés à 573,59 msm, respectivement à 579,67 msm. Ils se situent ainsi à une hauteur de 7,91 m, respectivement de 13,99 m par rapport au niveau de référence choisi par la municipalité, si bien qu'ils observent les maximums réglementaires sous cet angle. c) Les recourants affirment toutefois que le choix du rez supérieur comme niveau de référence serait erroné, celui-ci devant être fixé deux niveaux plus bas, à savoir au sous-sol. Les hauteurs maximales seraient ainsi amplement dépassées. aa) Selon la jurisprudence, l'exigence concernant le point de référence au sol visant le terrain naturel ou aménagé a pour but spécifique de maintenir l'effet visuel d'une certaine hauteur pour l'observateur (cf. CDAP AC.2013.0281 du 12 février 2014 consid. 3c/bb; CDAP AC.2009.0043 du 30 décembre 2010 consid. 4b; CDAP AC.2006.0098 du 29 décembre 2006 consid. 2b; CDAP AC.2006.0036 du 28 décembre 2006 consid. 2c). Par conséquent, l'objectif recherché par l'art. 5.3 RPE consiste à limiter, pour un observateur se tenant au pied de l'immeuble, l'effet visuel de la hauteur de celui-ci à 9 m à la corniche et 14 m au faîte au maximum. bb) Aux termes de l'art. 5.3, 1^{ère} phrase, RPE, le point de référence consiste dans le " niveau du terrain naturel ou du terrain futur aménagé en déblai, accès au sous-sol de largeur limitée exceptés ". En l'occurrence, le terrain sera aménagé en déblai jusqu'au niveau du sous-sol, occupé par un garage souterrain (cf. plan de situation reproduit supra, let. C). Enterré, celui-ci comporte une façade sud partiellement apparente, sur une largeur de l'ordre de 10 m (dite largeur étant poursuivie à l'est par des murs de soutènement et une terrasse arborisée), étant précisé que les niveaux supérieurs disposent d'une largeur de 16,88 m pour la partie sud et de 22,93 m pour la partie nord. Percée dans dite façade sud, la porte du garage s'ouvre sur une cour menant vers la voie publique. La façade sud du garage souterrain est avancée de 5 m par rapport à la façade sud des niveaux supérieurs. Par ailleurs, le sous-sol comporte à l'ouest, en prolongement vers le sud, un garage box enterré pour deux voitures. Seule est dégagée sa façade est sur une largeur de 5,70 m, incluant la porte d'accès donnant sur la cour précitée. Au vu de l'ensemble de ces circonstances, l'on peut dès lors admettre que la municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en excluant le niveau du sous-sol du calcul des hauteurs du bâtiment. Toujours sous l'angle de l'art. 5.3, 1^{ère} phrase, RPE, entre ensuite en considération le rez inférieur. Habitable et entièrement dégagé dans sa façade sud, ce niveau n'est dès lors en aucun cas assimilable à un " accès au sous-sol de largeur limitée " qui échapperait au calcul de la hauteur. Peu importe à cet égard que ce niveau soit entièrement enterré au nord et à plus de 70% sur les côtés. Le point de référence doit par conséquent être fixé à ce niveau, non pas au rez supérieur. cc) Le rez inférieur est prévu à la cote de 562,88 msm. Dans ces conditions, la hauteur au faîte, cotée à 579,67

msm, atteint 16,79 m (579,67 m - 562,88 m). Elle excède ainsi de 2,79 m la hauteur maximale réglementaire de 14 m. Quant à la hauteur de la corniche, est déterminant à cet égard le pan sud du toit. Comme exposé ci-dessus (consid. 6b/cc), ce pan connaît à chaque angle (ouest et est) une large découpe, où la corniche remonte de ce fait d'environ 2,80 m, sur une largeur de toiture d'environ 3 m à l'ouest et d'environ 4 m à l'est. Cela étant, la partie centrale de la corniche compte une largeur d'environ 17 m, ce qui représente, et de loin, sa partie la plus importante et la plus marquante. L'on peut ainsi admettre que l'altitude de la corniche demeure déterminée par cette partie centrale, cotée à 573,59 msm. Dans ces conditions, sa hauteur se monte à 10,71 m (573,59 m - 562,88 m). Elle est dès lors supérieure de 1,71 m aux 9 m autorisés. d) Les constructrices et la municipalité soutiennent que de tels dépassements, de 2,79 m pour le faîte, respectivement de 1,71 m pour la corniche, seraient néanmoins justifiés. aa) Les dérogations sont réglées en première ligne par l'art. 85 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), selon lequel: " dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférentes 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 ". La Commune de Chexbres a fait usage de cette faculté à son art. 40 RPE, applicable à toutes les zones et ainsi libellé: " Art. 40.- Entente entre voisins Lorsque la topographie, la forme de la parcelle, les accès, l'intégration au site ou la conception de la construction imposent une solution particulière, la Municipalité peut accorder une dérogation de minime importance aux règles sur les constructions autres que celles visées à l'alinéa suivant s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour autrui. Dans les mêmes circonstances, la Municipalité peut accorder une dérogation: a) à l'exigence de distance entre un bâtiment et une limite de propriété, à condition que la distance minimale entre bâtiments voisins soit respectée; b) à l'exigence d'une surface minimale de la parcelle, ou du coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, à condition que cette exigence se trouve entièrement remplie par un groupe de parcelles voisines considérées dans leur ensemble. La dérogation accordée sous lettre a) ou b) fait l'objet d'une mention au registre foncier, requise sur la base d'une convention entre les propriétaires intéressés et la Municipalité. La dérogation mentionnée est opposable à tout propriétaire des parcelles en cause ". Par ailleurs, selon la deuxième phrase de l'art. 5.3 RPE, " exceptionnellement, la Municipalité peut fixer des hauteurs différentes pour des raisons d'intégration ou d'harmonie ou pour tenir compte de la topographie des lieux, notamment lorsqu'il existe une grande différence de niveau entre la voie et le terrain constructible ". De manière générale, l'octroi d'une dérogation dans le domaine de la police des constructions sert avant tout à éviter des solutions trop rigoureuses en présence d'une situation spéciale ainsi que des solutions peu souhaitables en matière d'aménagement ou de construction et par là même, d'éviter des solutions qui seraient contraires à l'intérêt public. En raison de son caractère exceptionnel, l'octroi d'une dérogation suppose donc l'existence d'une situation spéciale rendant inopportune la stricte application de la norme. L'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. Elle 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 dérogatoire. Cela étant, les dispositions exceptionnelles ne doivent pas être nécessairement interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes ordinaires. Il se pourrait en effet qu'une

dérogation importante se révèle indispensable pour atténuer ou même éviter les rigueurs qu'entraînerait l'application d'une disposition impérative. Mais, dans tous les cas, une dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. Enfin, l'octroi d'une dérogation 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 encore une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (cf. ATF 120 II 112 consid. 3b/aa; ATF 118 Ia 175 consid. 2d; ATF 108 Ia 74 consid. 4a; TF 1C_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.1.3; CDAP AC.2018.0096 du 18 mars 2019 consid. 4d/bb; CDAP AC.2017.0014 du 18 mai 2017 consid. 5a; CDAP AC.2014.0331 du 1^{er} juillet 2016 consid. 3a et les références). bb) En l'espèce, il a été exposé ci-dessus que l'excès de hauteur atteint 2,79 m pour le faîte et 1,71 m pour la corniche. Un tel dépassement, correspondant pour le faîte à un niveau entier du bâtiment, ne relève assurément pas d'une "minime importance" au sens de l'art. 40 RPE, de sorte que l'application de cette disposition est d'emblée exclue. cc) Il reste à examiner si l'art. 5.3, 2^{ème} phrase, RPE légitime l'autorisation exceptionnelle accordée. La municipalité et les constructrices considèrent qu'une "dérogation" s'imposerait en raison de la topographie particulière des lieux, de la pente du terrain et de l'intégration du bâtiment dans le cadre construit. Elles font valoir que les hauteurs des bâtiments érigés à l'ouest de la parcelle 146 décroîtraient d'ouest en est et que l'ouvrage litigieux s'inscrirait parfaitement dans cette ligne. Il est vrai que la forme triangulaire de la parcelle ainsi que sa forte déclivité, voire la hauteur - dont la municipalité a toutefois indiqué à l'audience qu'elle était illicite - des immeubles érigés à l'ouest peuvent justifier une certaine dérogation à la règle stricte de l'art. 5.3, 1^{ère} phrase, RPE. Toutefois, un excès d'une ampleur aussi considérable que celui voulu par les constructrices n'est pas admissible. En effet, l'intégration dans le tissu bâti ne rend pas nécessaire un bâtiment d'une hauteur d'à peine 0,76 m inférieure au bâtiment adjacent à l'ouest (coté à 580,43 msm), d'autant moins qu'à l'est, le bâtiment ECA 611 sis sur la parcelle 171 est pour sa part nettement plus bas que le projet litigieux, de 9,5 m, respectivement de 4,5 m (faîte le plus proche coté à 570,13 msm, le suivant à 575,16 msm; cf. avant-projet du 23 mars 2018, façade nord). Les constructrices n'ont en outre pas démontré que le refus d'une dérogation de l'ampleur de celle à laquelle elles prétendent aurait pour elles des conséquences excessivement rigoureuses. A l'inverse, dans la pesée des intérêts imposée dans l'appréciation de l'octroi d'une dérogation, il convient de tenir compte des inconvénients en découlant pour les voisins, en particulier en termes de vue et d'impression d'écrasement (cf. TF 1C_3/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3). Or, les voisins, spécialement les recourants occupant la parcelle amont 148, voient précisément leur vue sérieusement entamée par l'autorisation exceptionnelle consentie. En d'autres termes, la municipalité a abusé de sa marge d'appréciation en concédant une dérogation aux hauteurs réglementaires, du moins de l'ampleur exigée par le projet. Par conséquent, le projet litigieux, qu'il s'agisse de sa version mise à l'enquête principale ou de celle mise à l'enquête complémentaire - prévoyant les mêmes cotes au faîte et à la corniche - n'est pas conforme à la réglementation communale sur les hauteurs. Les deux recours doivent ainsi être admis sous cet angle. e) Cela étant, le troisième projet des constructrices selon des plans du 15 juillet 2020, abaisserait la hauteur du bâtiment de plusieurs manières. Il s'agirait d'une part de "tronquer le faîte", créant ainsi un terrasson plat, d'autre part de réduire la hauteur de chaque niveau et, enfin, d'enfoncer l'immeuble dans le terrain. Avec ces mesures,

la cote du terrasson - considéré comme le faîte - diminuerait de 2 m et serait fixée à 577,67 msm. Au vu de l'ensemble de ces circonstances, il ne serait pas exclu que la hauteur de ce troisième projet puisse être admise en application de l'art. 5.3, 2^{ème} phrase, RPE compte tenu en particulier de la diminution significative de l'impact sur les voisins. La question peut néanmoins rester indéterminée, dès lors que même ce projet-là n'est de toute façon pas conforme à la réglementation pour d'autres motifs (cf. consid. 8 et 9 infra). 6. Les recourants considèrent que le projet ne respecte pas la limite des constructions fixée en application de la loi vaudoise du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01). a) La LRou régit la question des limites de construction par rapport aux voies publiques, notamment à ses art. 37 et 39 LRou sont ainsi libellés: " Art. 37 b) Constructions souterraines et dépendances de peu d'importance 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. 2 [...] 3 Le règlement d'application peut prévoir des distances plus élevées pour des installations particulières, telles que les garages s'ouvrant sur la voie publique ". " Art. 39 d) Aménagements extérieurs 1 Des aménagements extérieurs tels que mur, clôture, haie ou plantation de nature à nuire à la sécurité du trafic, notamment par une diminution de la visibilité, ne peuvent être créés sans autorisation sur les fonds riverains de la route. 2 Le règlement d'application fixe les distances et hauteurs à observer ". Le règlement vaudois du 19 janvier 1994 d'application de la LRou (RLRou; BLV 725.01.1) prévoit quant à lui ce qui suit: " Art.

E. 5.6

Lucarnes : Autant que possible, les combles prennent jour sur les façades à pignon. Des petites fenêtres rampantes (type tabatière) ou des lucarnes peuvent être aménagées sur le pan des toitures aux conditions suivantes: a) Tabatières: - surface maximum par tabatière: 1 m² - surface maximum des tabatières par pan de toiture: 3% de la surface du pan - saillie maximum par rapport à la couverture: 0,20 m. b) Lucarnes: Les dimensions des lucarnes doivent être réduites au minimum nécessaire selon les exigences de salubrité pour assurer l'éclairage et l'aération des locaux habitables. La couverture et les joues sont exécutées avec les mêmes matériaux que la toiture ou en métal. Exceptionnellement et pour tenir compte des caractéristiques spécifiques d'un bâtiment, la Municipalité peut autoriser des joues en verre ou des lucarnes tout en verre. - hauteur maximum de la face entre toiture aval et le linteau: 1,20 m. - largeur totale additionnée des lucarnes par rapport à la façade correspondante: maximum 40%. - le prolongement jusqu'au faîte ou à l'arêtier de la couverture des lucarnes est interdite. c) [...] d) Les terrasses encastrées dans la toiture ne sont pas autorisées ". b) aa) Les recourants s'opposent aux ouvertures sur le pan sud du toit. De l'avis des recourants, les découpes aménagées des deux côtés du pan sud de la toiture seraient assimilables à des lucarnes. Elles seraient en effet en retrait par rapport à la corniche, dégageraient aux combles des façades verticales munies de grandes fenêtres et de balcons, et auraient été créées aux mêmes fins que les lucarnes, soit pour créer de la lumière dans les combles. Déjà sur le principe, elles ne sauraient être admises, puisque le texte même de l'art. 5.6 let. b RPE d'une part témoignerait de la volonté du législateur communal de modérer les ouvertures en toiture et d'autre part limiterait la configuration de celles-ci en des tabatières et lucarnes proprement dites de dimensions définies. En tout état de cause, leur prise en considération au titre de lucarnes conduirait à un dépassement de la largeur totale additionnée des lucarnes, équivalant au 40% de la façade considérée. Enfin, au vu du nombre et de la taille des balcons et fenêtres projetés, il ne serait plus possible de considérer

le dernier étage comme des combles. bb) La réglementation concernant les ouvertures en toitures a essentiellement pour objet de protéger l'aspect de celles-ci, en veillant à ce qu'elles ne soient pas dénaturées par des ouvertures trop importantes qui auraient pour seul but d'augmenter les surfaces habitables dans l'espace des combles (cf. CDAP AC.2002.0111 du 10 juillet 2003 consid. 4b). Faute de dispositions expresses, la possibilité d'aménager des combles habitables n'entraîne pas la faculté de créer en dehors du pan du toit des excroissances dont la saillie aurait pour but ou effet d'augmenter le volume habitable (cf. prononcé de l'ancienne Commission cantonale vaudoise de recours en matière de police des constructions [CCRC] du 27 décembre 1973, in: RDAF 1975 413 ch. 2). cc) Le pan sud du toit connaît à chaque angle (ouest et est) une large découpe, correspondant aux encoches prévues dans les façades des niveaux inférieurs, de 7,37 m de profondeur, respectivement de 2,65 m de largeur à l'ouest et de 3,60 m de largeur à l'est (cf. plan de situation reproduit supra, let. C), encoches justifiées par la forme de la parcelle. A ces endroits, la corniche remonte dans le pan, en raison de la découpe, d'une hauteur d'environ 2,80 m sur une largeur de toiture d'environ 3 m à l'ouest et d'environ 4 m à l'est. Cette élévation dégage en conséquence les portions en retrait de la façade gouttereau au niveau des combles sur les largeurs précitées de 2,65 m à l'ouest et 3,60 m à l'est, à savoir sur 27% de la largeur de façade de 22,93 m. Ces portions en retrait sont percées d'une grande fenêtre (1,50 m sur 1,35 m). Les balcons sont accrochés à la façade pignon. Formellement, dans les combles, ces éléments (découpes, fenêtres, balcons) ne peuvent être qualifiés de lucarne positive, dès lors qu'ils ne débordent pas du gabarit de la toiture. Ils ne constituent pas davantage une lucarne négative, faute d'être encastrés - ou en creux - dans la toiture. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'un procédé abusif, du moment que les découpes ne font en définitive que reprendre les encoches de façade des niveaux inférieurs, sur une largeur ne représentant pas plus de 27% de la largeur totale de la façade sud. De même, au demeurant, les balcons et fenêtres correspondent à ceux des niveaux inférieurs (la fenêtre est des combles étant cependant en sus). Enfin, s'il est vrai que là où sont dégagées les portions en retrait des façades gouttereaux, le critère de définition des combles relatif à une hauteur à l'embouchature d'un mètre n'est en conséquence pas respecté, il est douteux que cela suffise à transformer le niveau des combles en un étage ordinaire. A cet égard du reste, l'on rappellera que les dispositions du RPE applicables à la zone village ne limitent pas le nombre de niveaux, habitables ou non, mais uniquement les hauteurs au faîte et à la corniche. Les recours sont ainsi mal fondés sur cet aspect. dd) Les recourants contestent encore la grande lucarne prévue sur le pan nord de la toiture, abritant la partie supérieure de l'ascenseur et de l'escalier amenant aux combles. Cette lucarne figurait sur les plans mis à l'enquête publique principale, puis à l'enquête publique complémentaire dans une version modifiée. Elle a toutefois été supprimée du troisième projet du 15 juillet 2020 présenté après l'audience (cf. consid. 7e infra). La question de sa licéité peut rester indécise à ce stade, les recours devant de toute façon être admis (cf. consid.

E. 7

(art. 37 LR) Les constructions s'ouvrant directement sur la route, telles que garages, dépôts, etc., seront implantées à 5 mètres au moins du bord de la chaussée ou du trottoir ". " Art.

E. 8

Murs, clôtures, plantations (art. 39 LR) 1 Les ouvrages, plantations, cultures ou aménagements extérieurs importants ne doivent pas diminuer la visibilité ni gêner la circulation et l'entretien ni compromettre la réalisation des corrections prévues de la route. 2

Les hauteurs maxima admissibles, mesurées depuis les bords de la chaussée, sont les suivantes: a. 60 centimètres lorsque la visibilité doit être maintenue; b. 2 mètres dans les autres cas. 3 Cependant, lorsque les conditions de sécurité de la route risquent d'être affectées, le département ou la municipalité pour les routes relevant de leurs compétences respectives, peut prescrire un mode de clôture, des hauteurs et des distances différentes de celles indiquées ci-dessus. 4 [...]". Enfin, au plan communal, les art. 62 et 39 bis RPE disposent: " Art. 62.- Constructions en anticipation sur la limite des constructions La Municipalité peut autoriser à titre précaire la construction de bâtiments de peu d'importance ou des aménagements tels que places de stationnement, terrasses, etc., en anticipation sur les limites de constructions, moyennant la signature d'une convention de précarité avec mention au Registre foncier. Les travaux ainsi autorisés sont exécutés aux risques et périls des propriétaires. La Municipalité peut révoquer en tout temps l'autorisation délivrée, notamment lorsque la sécurité de la circulation se trouve menacée. En cas de révocation, le propriétaire ne peut prétendre à aucune indemnité et supporte les frais éventuels de démolition". " Art. 39bis.- Constructions souterraines En dehors du périmètre des bâtiments, des constructions souterraines liées ou non à un bâtiment principal sont autorisées, moyennant que les 3/4 au moins du volume se situent en dessous du terrain naturel, qu'une seule face soit apparente après l'aménagement du terrain et que la toiture soit recouverte de végétation. Ces constructions peuvent être implantées en limite de propriété et ne comptent pas dans le calcul de la surface bâtie, moyennant que le profil et la nature du sol ne soient pas sensiblement modifiés et qu'il n'en résulte pas d'inconvénients sérieux pour le voisinage. La Municipalité peut autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement ou d'une terrasse sur la toiture des constructions souterraines si par ailleurs la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont garanties ". b) Les limites des constructions sont instituées essentiellement pour préserver l'espace nécessaire à la construction et à l'élargissement d'ouvrages publics (plus particulièrement les routes) ou à la protection d'un objet comme un cours d'eau ou la rive d'un lac. Elles ont notamment pour but d'assurer la sécurité du trafic en général et d'éviter l'implantation de bâtiments ou groupes de bâtiments représentant un obstacle pour la circulation routière en bordure de la voie publique. Le but visé par un plan communal d'alignement est à cet égard sensiblement le même que celui poursuivi par les limites des constructions instituées par la LRou (cf. CDAP AC.2019.0366 du 17 novembre 2020 consid. 4a/bb; CDAP AC.2013.0041 du 12 juin 2014 consid. 6b; Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne, 1988, p. 111 ss). Selon la jurisprudence, une limite des constructions, même malheureuse et vouée à une radiation prévue et souhaitable, garde force de loi et doit être respectée tant qu'un nouveau plan n'a pas été approuvé au terme de la procédure imposée par la loi (cf. CDAP AC.2016.0425 du 26 septembre 2017 consid. 6a; CDAP AC.2006.0101 du 6 décembre 2006 consid. 2b). De la jurisprudence applicable aux art. 36 et 37 LRou, il ressort que la réglementation communale peut prévoir une distance inférieure à celle prévue par les art. 36 et 37 LRou, soit en instituant une limite de construction spéciale, soit par le biais d'une disposition réglementaire obligatoire autorisant expressément certains aménagements dans l'espace grevé par la limite des constructions. Les distances inférieures à celles de la LRou peuvent ainsi non seulement être fixées par des plans d'alignement, mais aussi par des dispositions réglementaires, pour autant que les exigences de sécurité requises par la loi sur les routes soient respectées (cf. CDAP AC.2017.0190 du 3 janvier 2018 consid. 4a). c) Il découle des plans de situation des 25 mai 2018 et 5 avril 2019 que certains ouvrages débordent largement de la limite des

constructions (figurée par un trait jaune sur le plan de situation reproduit supra, let. C), à savoir d'une part les deux places de stationnement extérieures et les murs de soutènement, d'autre part le garage du sous-sol. aa) Selon les art. 39 LRou, 8 RLrou et 62 RPE, les places de stationnement et les murs, considérés comme des aménagements extérieurs (sur les places de stationnement à l'air libre, cf. CDAP AC.2018.0416 du 2 septembre 2019 consid. 8a; CDAP AC.2019.0070 du 10 juillet 2019 consid. 4a; CDAP AC.2018.0212 du 2 mai 2019 consid. 4d/ee), peuvent être autorisés au-delà de la limite des constructions à condition de ne pas diminuer la visibilité, ni gêner la circulation ou l'entretien, pas plus que compromettre la réalisation des corrections prévues de la route. L'art. 62 RPE prévoit expressément qu'une convention de précarité doit être signée et mentionnée au Registre foncier. En l'occurrence, les places de stationnement empiètent sur la limite des constructions dans son segment longeant le chemin de la Croisée. Il a toutefois été constaté à l'audience que ces cases respectent les conditions posées par les dispositions précitées (voir également art. 53 al. 1 et 2 RPE). Il en va de même des murs, notamment de ceux bordant le chemin de la Croisée et la rue du Bourg. Sur le principe, les places de stationnement et les murs peuvent être admis, sous réserve de la signature d'une convention de précarité. bb) En revanche, la situation est plus délicate s'agissant du garage souterrain. Selon la jurisprudence, un plan fixant la limite des constructions n'est pas applicable aux constructions souterraines et aux dépendances. Ce n'est qu'en présence d'un plan fixant une limite spécifique pour ce type d'ouvrage (le cas échéant sous la forme d'une limite secondaire dans le plan fixant la limite des autres constructions [art. 9 al. 1 LRou]) que la règle subsidiaire de l'art. 37 LRou s'efface (cf. CDAP AC.2019.0366 du 17 septembre 2020 consid. 4b; CDAP AC.2017.0190 du 3 janvier 2018 consid. 4a; CDAP AC.2015.0305 du 20 octobre 2016 consid. 4b; CDAP AC.2008.0200 du 19 mars 2009 consid. 4). Le garage prévu doit être qualifié de construction souterraine au sens de l'art. 39 bis RPE. Il se situe en effet entièrement en dessous du terrain naturel et seule une partie de sa façade sud, respectivement la porte d'accès est du box indépendant, sont apparentes (cf. consid. 7c/bb supra). Par conséquent, il n'est pas soumis à la limite des constructions. Toutefois, il doit au moins respecter la distance de 3 m de la chaussée fixée par l'art. 37 LRou. Or, cette distance est observée à l'égard de la rue du Bourg, mais pas du chemin de la Croisée. En effet, une partie du garage sera accolée au mur de soutènement bordant le chemin de la Croisée. Or, l'on ne voit pas quelle base légale permettrait d'autoriser une telle dérogation à la distance de 3 m prévue par l'art. 37 LRou. Le garage ne constitue pas, ainsi que l'a du reste explicitement souligné la DGMR dans la synthèse CAMAC, un bâtiment "de peu d'importance" au sens de l'art. 62 RPE, sans compter, encore une fois, qu'aucune convention de précarité n'a été conclue (sur la question des dérogations liées à la loi sur les routes, voir aussi CDAP AC.2017.0190 du 3 janvier 2018 consid. 4c; sur la question de l'inégalité de traitement à cet égard, même arrêt, consid. 4d). Les recours doivent ainsi également être admis sur ce point. Enfin, les recourants estiment que les règles sur l'abattage des arbres n'ont pas été observées. a) aa) L'art. 6 de la loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; BLV 450.11) dispose: " Art. 6 Abattage des arbres protégés 1 L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). 2 L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux

frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. 3 Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage ". La liste exemplative de l'art. 6 al. 1 LPNMS est complétée, en exécution de son al. 3, par l'art. 15 du règlement d'application du 10 décembre 1969 de la LPNMS (RLPNMS; BLV 450.11.1), qui précise les conditions auxquelles les communes peuvent donner l'autorisation d'abattage. Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, l'autorité communale doit procéder à une pesée complète des intérêts en présence et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre protégé l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. L'art. 5 LPNMS définit les arbres protégés ainsi qu'il suit: " Art. 5 Arbres Sont protégés les arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives: a. qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'une décision de classement au sens de l'article 20 de la présente loi; b. que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent ". bb) La Commune de Chexbres dispose d'un règlement de protection des arbres, dont on extrait ce qui suit: " Article 2 Champ d'application Tous les arbres de 30 cm de diamètre et plus, mesurés à 1,30 m du sol, ainsi que les cordons boisés, les boqueteaux et les haies vives sont protégés. Les diamètres des troncs multiples sur un même pied mesuré à la même hauteur sont additionnés. Les dispositions de la législation forestière demeurent réservées. Article 3 Abattage L'abattage d'arbres protégés ne peut être effectué qu'avec l'autorisation de la Municipalité. [...] Article 4 Autorisation d'abattage et procédure La requête doit être adressée par écrit à la Municipalité, dûment motivée et accompagnée d'un plan de situation ou d'un croquis précisant l'emplacement d'un ou des arbres ou plantations protégés à abattre. La Municipalité accorde l'autorisation lorsque l'une ou l'autre des conditions indiquées à l'art. 6 de la LPNMS, ou dans ses dispositions d'application, sont réalisées. La demande d'abattage est affichée au pilier public durant vingt jours. La Municipalité statue sur la demande et sur les oppositions éventuelles ". b) A l'audience, il a été constaté que les arbres présents sur la parcelle sont des cerisiers, dont certains pourraient dépasser 30 cm de diamètre à 1,30 m du sol. Il n'est donc pas exclu d'emblée qu'il puisse s'agir d'arbres protégés. Or, la rubrique du formulaire de demande de permis prévoyant l'abattage d'arbres n'a pas été cochée, seul le plan de situation révélant la suppression de trois sujets et leur remplacement par quatre sujets. Surtout, il n'existe aucune demande motivée des constructrices, pas plus que de décision de la municipalité déterminant si les arbres sont protégés, cas échéant procédant de manière circonstanciée à la pesée des intérêts requise et délivrant l'autorisation. De fait, la municipalité s'est bornée à indiquer que "les constructeurs confirment que toutes les demandes d'abattage ont été faites en bonne et due forme et ont été indiquées sur le dossier de mise à l'enquête." A l'évidence, une telle déclaration ne constitue en rien une instruction et une motivation suffisantes. Les questions liées à la protection des arbres n'ayant pas à être traitées par la CDAP en première instance, les recours doivent être admis sur ce point également. Vu ce qui précède, les recours doivent être admis et les décisions attaquées de la Municipalité de Chexbres des 19 décembre 2018 et 21 juin 2019 doivent être annulées. Succombant, les constructrices doivent assumer les frais judiciaires, ainsi que des dépens en faveur des recourants. La municipalité ne participe pas aux frais et n'a pas droit à des dépens.