

# VD\_OMNI AC.2020.0116 vom 8. September 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-09-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2020.0116](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0116)

FR: VD\_OMNI AC.2020.0116 du 8 septembre 2021

IT: VD\_OMNI AC.2020.0116 del 8 settembre 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_/Municipalité de Gland, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ | Rejet du recours contre un projet d'agrandissement d'une villa contiguë, impliquant la création d'un nouveau bâtiment d'habitation côté jardin, le long de la limite avec la parcelle voisine, dans un quartier régi par un plan définissant des périmètres d'implantation des constructions. - Pas de violation du droit d'être entendu en raison du refus de la municipalité de communiquer un avis de droit portant sur le projet, cette pièce étant protégée par le secret de l'avocat (c. 2). - Conformité à l'ordre contigu obligatoire: le mur aveugle critiqué par les recourants vient prolonger la contiguïté existante - certes quelque peu artificielle - par une extension de la construction le long de la limite de propriété; le nouveau bâtiment, prévu côté jardin, ne porte en outre pas atteinte à l'apparence des villas qui, bien qu'alignées le long de la voie publique, ne constituent pas un véritable front bâti (c. 3). - Respect de la profondeur maximale des murs mitoyens, qui doit se calculer depuis l'endroit où débute le mur (et non depuis la route), de façon à pouvoir utiliser la totalité du périmètre d'implantation à disposition (c. 5). - Pas de violation de la clause de l'esthétique: le nouveau bâtiment prend place à l'arrière de villas qui, bien que présentant des similitudes architecturales, contrastent aussi bien entre elles qu'avec les autres habitations du quartier, qui a été construit par étapes et selon plusieurs styles (c. 7). - Respect des règles concernant l'implantation des façades des habitations sur l'alignement indiqué par un trait plein sur le plan d'extension (c. 4), l'orientation des faîtes des toitures (c. 6), la surface brute de plancher (c. 8) et la composition du dossier de permis de construire (c. 9).

## Erwägungen

### E. 1

Les décisions entreprises ont été notifiées le 13 mars 2020. En raison de la pandémie survenue en Suisse au début de l'année 2020, le Conseil fédéral a édicté, le 20 mars 2020, une ordonnance sur la suspension des délais dans les procédures civiles et administratives pour assurer le maintien de la justice en lien avec le coronavirus (RS 173.110.4). Aux termes de l'art. 1 al. 1 de cette ordonnance, lorsqu'en vertu du droit fédéral ou cantonal de procédure applicable, les délais légaux ou les délais fixés par les autorités ou les tribunaux ne courent pas pendant les jours qui précèdent et qui suivent Pâques, leur suspension dure du 21 mars au 19 avril 2020 inclus. Déposés le 15 mai 2020, soit dans un délai de 30 jours dès réception des décisions attaquées compte tenu de la période de suspension exceptionnelle des délais rappelée ci-dessus, les recours ont été déposés en temps utile par des propriétaires voisins ayant participé à la procédure devant l'autorité précédente et faisant valoir un intérêt digne de protection; ils satisfont en outre aux conditions formelles posées par la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD;

BLV 173.36), conformément aux art. 75, 79, 92, 95, 96 et 99 de cette loi. Il convient dès lors d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération suisse (Cst; RS 101) comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 142 II 218 consid. 2.3). L'autorité est tenue de verser au dossier de la procédure toutes les pièces déterminantes pour celle-ci (ATF 132 V 387 consid. 3.1; 124 V 372 consid. 3b et les arrêts cités). Subséquemment, le droit de consulter le dossier s'étend à toutes les pièces sur lesquelles l'autorité entend fonder sa décision (ATF 132 V 387 consid. 3.2; 1A.265/2006 du 14 juin 2007, consid. 4.2; cf. art. 35 al. 1 LPA-VD). Toutefois, en principe, il n'existe pas un droit de consulter les actes internes de l'administration, tels que des renseignements, des notes de travail, des rapports, des communications et des expertises internes (ATF 132 II 485 consid. 3.4; 129 IV 141 consid. 3.3.1; 125 II 473 consid. 4a; 122 I 153 consid. 6a et les arrêts cités). b) Un avis de droit établi par un avocat à l'intention de son client relève du mandat (François Bohnet/Vincent Martenet, *Droit de la profession d'avocat*, Berne, 2009, n° 2536). Il entre ainsi dans le champ du secret professionnel protégé par l'art. 398 al. 2 de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (CO; RS 220), par l'art. 321 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP; RS 311.0) et par l'art. 13 de la loi fédérale du 23 juin 2000 sur la libre circulation des avocats (LLCA; RS 935.61). Ce secret est absolu (ATF 136 III 296 consid. 3.3 p. 303/304). Le respect de ce secret constitue un intérêt privé prépondérant, au sens de l'art. 36 al. 1 LPA-VD, qui s'oppose à la consultation de l'avis de droit remis à une partie par son avocat; au demeurant, le mandataire ne serait pas tenu de communiquer une pièce, même si le mandant le déliait du secret professionnel (cf. Pascal Maurer/Jean-Pierre Gross, in: *Commentaire romand LLCA*, Bâle, 2010, nos 213, 346 à 348 et 380 ad art. 13 LLCA). Le juge ne saurait ordonner à l'avocat de lui transmettre une copie de l'avis de droit remis à son mandant (Kaspar Schiller, *Schweizerisches Anwaltsrecht*, Zurich, Bâle, Genève, 2009, n° 402, 533). c) Comme autorité administrative au sens de l'art. 4 LPA-VD, une municipalité peut être tenue de communiquer au tribunal les documents ou renseignements nécessaires à l'établissement des faits (art. 31 al. 1 LPA-VD). L'autorité requise peut toutefois refuser son concours si une disposition légale s'y oppose ou si elle peut justifier d'un intérêt public ou privé prépondérant (art. 31 al. 2 LPA-VD). La protection du secret professionnel de l'avocat représente, également au regard de cette disposition, un intérêt privé qui justifie le refus d'une municipalité de communiquer un avis de droit qu'elle a requis de son mandataire. L'application par analogie des dispositions sur la procédure civile, réservée par l'art. 32 LPA-VD s'agissant des mesures probatoires, ne conduit pas à un résultat différent. Les parties et les tiers sont tenus de collaborer à l'administration des preuves; ils ont en particulier l'obligation de produire les documents requis, à l'exception de la correspondance d'avocat, dans la mesure où elle concerne la représentation à titre professionnel d'une partie ou d'un tiers (art. 160 al. 1 let. b du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 [CPC; RS 272]). La notion de " correspondance d'avocat " doit être comprise au sens large; elle inclut les documents, notes, rapports, etc. (Ernst F. Schmid, in: *Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, Bâle, 2010, n° 17 ad art. 160 CPC). Ces documents sont protégés quel que soit l'endroit où ils se trouvent, et non pas seulement entre les mains

de l'avocat (Schmid, op. cit., n° 16 ad art. 160 CPC). d) En l'espèce, il convient de prendre acte du fait que la municipalité n'entend pas communiquer l'avis de droit qu'elle aurait sollicité auprès de son conseil, cette pièce étant protégée par le secret professionnel. On ne saurait suivre les recourants quand ils affirment que cette institution vise avant tout la sauvegarde de l'intérêt privé du justiciable, par opposition à l'intérêt d'une autorité administrative agissant dans le cadre de ses tâches publiques. La protection du secret professionnel trouve sa raison d'être dans le rapport de confiance particulier liant l'avocat et son client (ATF 143 IV 462 consid. 2.2) , que ce dernier soit une personne privée ou une collectivité publique . Une municipalité doit ainsi pouvoir placer sa confiance dans son avocat au même titre que n'importe quel particulier. Par surabondance, le fait que l'avis de droit en question soit soumis au secret professionnel ne cause aucun dommage aux recourants. Ce document ne se trouve pas dans le dossier soumis au tribunal, qui ne pourra pas tenir compte, dans son appréciation, de cette pièce qu'il ne connaît pas. Le risque que cet avis de droit influe sur l'arrêt à intervenir, par hypothèse dans un sens défavorable aux recourants, n'existe donc pas. La municipalité est assistée dans le cadre de la présente procédure d'un avocat qui a exposé la position de la commune dans ses écritures et lors de la vision locale du 9 mars 2021. Les recourants ont eu l'occasion de se déterminer à plusieurs reprises sur l'argumentation de l'autorité intimée, de sorte que l'on ne saurait considérer que leur droit d'être entendus n'a pas été respecté. Il n'est enfin pas établi que les constructeurs ont eu connaissance du document incriminé, le courrier électronique du 4 avril 2018 n'en faisant pas état et cette correspondance étant largement antérieure à la procédure d'enquête publique et à la délivrance du permis de construire contesté. Ce premier grief doit par conséquent être écarté.

#### **E. 2.04**

RPEP). On a vu en l'espèce que la contiguïté entre les parcelles n os 751 et 1260 est réalisée par l'annexe commune aux deux bien-fonds, au sud de laquelle vient s'accoler la construction litigieuse qui en constitue le prolongement (cf. supra consid. 3b). Le mur "mitoyen" est ainsi constitué par l'espace ouvert au niveau de l'annexe, qu'il est prévu de délimiter à l'avenir avec une palissade, et par le mur aveugle qui longe la limite de propriété. On trouve ensuite un muret de soutènement surmonté d'une palissade qui borde la future terrasse jusqu'à la limite sud du périmètre \*c\*. Les recourants estiment que la longueur du mur mitoyen doit être mesurée depuis la route. L'arrêt AC.2013.0163 sur lequel ils fondent leur argumentation renvoie, à son considérant 3b, à une ancienne jurisprudence cantonale (RDAF 1970 p. 273) qui indique que la construction des bâtiments en ordre contigu n'est en principe admise que le long des voies publiques, de sorte que la longueur maximum des murs mitoyens qui détermine la profondeur des constructions doit être calculée à partir de cet alignement; cette affaire n'est toutefois pas comparable au cas d'espèce dès lors qu'elle concernait un projet qui avait pour conséquence d'allonger les façades des constructions existantes le long de la limite sud de la parcelle, située à l'opposé de la voie publique. La municipalité cite pour sa part un arrêt 1C\_373/2008 du 13 janvier 2009, dans lequel le Tribunal fédéral expose qu'en présence d'un périmètre délimitant des zones à l'intérieur desquelles les bâtiments doivent s'implanter en ordre contigu, la profondeur admissible du mur mitoyen ou contigu est déterminée par les limites du périmètre d'implantation du plan de quartier (cf. consid. 2.3.2). Cette affaire se distingue aussi de la présente situation, en ce sens que le PEP et son règlement fixent en l'espèce une profondeur maximale pour le mur mitoyen à l'intérieur du périmètre d'implantation en ordre contigu à disposition. En l'occurrence, le périmètre \*c\* dessiné sur les parcelles n os 751 et

1260 se situe 8.50 m environ en retrait par rapport au chemin de la Résidence du Golf D et présente une profondeur utile de 18.50 m (cf. le plan de situation n° 1000 du 8 octobre 2019 qui figure les limites dudit périmètre). On ne voit pas que la profondeur maximale des murs mitoyens doive se calculer depuis la route, une telle interprétation revenant à rendre le périmètre \*c\* partiellement inconstructible dans sa partie sud. Il faut en réalité considérer que la profondeur maximale de 16 m se calcule depuis l'endroit où débute effectivement le mur, de façon à pouvoir utiliser la totalité du périmètre d'implantation à disposition (sous réserve du respect des règles de police des constructions applicables). En l'occurrence, il ressort en particulier du plan du rez-de-chaussée n° 1004 du 8 octobre 2019 que le mur "mitoyen" présentera une longueur de 14.50 m, restant dans les limites autorisées de l'art.

### **E. 2.06**

RPEP. Les immeubles existants présentent du reste chacun un important décrochement côté jardin, prenant la forme d'un pignon secondaire situé en retrait de la limite latérale d'implantation, ce qui démontre, selon la municipalité, que la volonté du législateur n'était pas d'imposer des façades totalement alignées et uniformes sur l'intégralité du périmètre à disposition. Ce grief doit dès lors être rejeté.

### **E. 2.09**

RPEP. C'est à tort que les recourants tiennent compte, dans leur calcul aboutissant à une longueur de 16.03 m, du muret de soutènement qui longe la future terrasse, cet ouvrage ne faisant pas partie intégrante de la construction mais servant uniquement à stabiliser le terrain, en pente dans cette partie du bien-fonds. Partant, le grief tiré du non-respect de la profondeur des murs mitoyens doit être rejeté.

### **E. 3**

Sur le fond, les recourants invoquent tout d'abord une violation de l'art. 2.04 RPEP relatif à l'ordre contigu. Ils exposent que le nouveau bâtiment, prévu à l'arrière de la villa côté jardin, ne serait accolé à aucun mur de l'habitation voisine et que si l'apparence de contiguïté avec la maison des recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ serait maintenue depuis le chemin de la Résidence du Golf D qui dessert les habitations, il en irait autrement depuis le chemin de la Résidence du Golf E au sud des bien-fonds concernés. Le projet supprimerait en outre toute possibilité pour les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ de construire en contiguïté à l'avenir, dès lors que la façade est du futur bâtiment serait implantée en retrait de quelques dizaines de centimètres de la limite de propriété et que la dalle séparant le rez-de-chaussée de l'étage dépasserait en largeur de part et d'autre des façades est et ouest. Les recourants affirment qu'en l'absence d'ordre contigu, le régime de l'ordre non contigu s'applique et que le projet doit être refusé dans la mesure où il ne respecte pas les règles sur les distances aux limites de propriété applicables. a) aa) Le PEP est composé du plan d'extension partiel proprement dit ainsi que de plusieurs plans de détails, qui délimitent différents périmètres d'implantation des constructions. En l'espèce, la parcelle des constructeurs (n° 751) et celle des recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ (n° 1260) sont comprises dans un périmètre \*c\*, à l'intérieur duquel l'ordre contigu est obligatoire (art. 2.04 RPEP). bb) L'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un même alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximum fixée pour ces derniers et une distance fixée jusqu'à la limite pour les façades non en limite de propriété. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se

caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments (arrêt AC.2021.0020 du 1er juillet 2021 consid. 5b; cf. aussi Benoît Bovay/Raymond Didisheim/Denis Sulliger/Thierry Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4<sup>e</sup> éd. 2010, n. 2.2.1 ad art. 48 LATC; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 887 p. 387; Alexander Ruch, Öffentlichrechtliche Anforderungen an das Bauprojekt, in: Beraten und Prozessieren in Bausachen, 1998, p. 258; Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne, 1988, p. 41). L'ordre contigu peut cependant être défini d'une autre manière dans les communes qui disposent d'un plan de limites des constructions. Ce sont alors des périmètres qui délimitent des zones d'implantation, à l'intérieur desquelles les bâtiments doivent s'implanter en ordre contigu (TF 1C\_373/2008 du 13 janvier 2009 consid. 2.2). En général, l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (arrêt AC.2020.0298 du 5 juillet 2021 consid. 2a/bb). Obligatoire, l'ordre contigu est utilisé pour renforcer l'effet urbanistique de la rue (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 887 p. 387). A l'inverse, l'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer jusqu'aux propriétés voisines ainsi qu'entre bâtiments situés sur une même parcelle. Il a pour but non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène, ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants (arrêt AC.2020.0298 précité consid. 2a/bb). Il vise également à permettre les divisions ultérieures des parcelles dans le respect des règles fixant des distances entre bâtiments et limites de propriété (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 886 p. 387). cc) Selon la jurisprudence, lorsqu'en réponse à une demande d'autorisation de construire l'autorité communale interprète son règlement en matière de construction et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation adéquate des circonstances pertinentes, l'autorité de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, l'instance de recours ne peut ainsi intervenir, et le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale, que pour autant que cette dernière procède d'un excès du pouvoir d'appréciation, notamment parce qu'elle est guidée par des considérations étrangères à la réglementation pertinente ou encore ne tient pas ou incomplètement compte des intérêts et autres éléments pertinents en présence, à l'instar des objectifs poursuivis par le droit supérieur, en particulier en matière d'aménagement du territoire; sur ces points, il appartient à la commune de motiver soigneusement sa décision. A fortiori, l'autorité de recours doit-elle sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur, viole les principes constitutionnels d'égalité de traitement et de proportionnalité ou encore apparaît objectivement insoutenable - et partant arbitraire (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C\_450/2018 du 11 décembre 2019 consid. 3.1.3). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2020.0265 du 16 juillet 2021 consid. 3b; AC.2020.0298 précité consid. 2a/cc). b) En l'occurrence, les constructeurs et les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont érigé leurs habitations en respectant la règle de l'art. 2.04 RPEP, leurs maisons étant accolées aux garages et contiguës, à tout le moins visuellement depuis le chemin de la Résidence du Golf D, par

l'annexe située à cheval sur la limite entre leurs parcelles. Les constructeurs souhaitent à présent ériger un nouveau corps de bâtiment à l'arrière de leur villa, dont la façade est serait parallèle à la limite de propriété et située une vingtaine de centimètres en retrait de cette dernière (cf. les plans du rez-de-chaussée, de l'étage et de la toiture n os 1004, 1005 et 1006 du 8 octobre 2019). Ce bâtiment ne viendrait, pour l'instant, s'accoler à aucune construction de l'autre côté de la limite de propriété. L'absence de mur mitoyen ne fait toutefois pas obstacle à l'application des règles sur l'ordre contigu, dans la mesure où la façade est du futur immeuble présenterait l'apparence d'un mur aveugle et serait donc propre à servir d'appui à une construction mitoyenne à l'avenir. D'ailleurs, la contiguïté entre les parcelles n os 751 et 1260 est actuellement réalisée de manière quelque peu artificielle par l'annexe commune aux deux bien-fonds, soit par un espace dénué de mur de séparation et ouvert côté jardin. Le projet litigieux prévoit à cet égard de matérialiser la contiguïté en érigeant une palissade sur la limite de propriété dans l'annexe. Le nouveau bâtiment, qui viendrait s'implanter au sud de cette annexe, aurait ainsi pour effet de prolonger la contiguïté existante par une extension de la construction le long de la limite de propriété. Il respecterait en outre la profondeur maximale admissible de 16 m prévue par l'art.

#### **E. 4**

Les requérants E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ soutiennent que le bâtiment projeté est contraire à l'art. 2.06 RPEP, qui prévoit qu'aux endroits où le périmètre d'implantation est indiqué d'un trait plein sur le plan, l'implantation de la façade sur cet alignement est obligatoire. Les limites latérales est et ouest (petit côté) du périmètre \*c\* prévu sur les parcelles n os 751 et 1260 sont mises en évidence avec un trait plein - en gras - sur le plan de détails du secteur de construction \*A\*, qui impose ainsi l'implantation des façades extérieures des habitations (par opposition aux façades donnant sur la rue et sur le jardin) sur ces alignements. Cette précision a vraisemblablement pour but de garantir que les périmètres d'implantation soient exploités dans toute leur largeur utile, dans les cas où cela a été jugé nécessaire par le législateur communal. En l'occurrence, la façade ouest de la villa des constructeurs et la façade est de la maison des requérants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont implantées précisément à l'endroit où l'alignement obligatoire est indiqué d'un trait plein sur le plan de détails. Le futur bâtiment contesté, implanté en ordre contigu sur la limite de propriété, à l'arrière des habitations et à l'opposé de la limite latérale ouest du périmètre \*c\*, ne saurait être concerné par l'art.

#### **E. 5**

Les requérants E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ allèguent que le mur mitoyen du futur bâtiment excède la profondeur maximale de 16 m prévue par l'art. 2.09 RPEP. Ils se réfèrent à un arrêt AC.2013.0163 du 18 février 2014, dans lequel la CDAP aurait indiqué que la longueur des murs mitoyens doit être calculée depuis la voie publique pour éviter des décalages entre les constructions. L'art. 2.09 RPEP ne serait pas respecté en l'espèce, dès lors que la façade est du projet présenterait déjà une longueur de 16.03 m, sans tenir compte de la longueur additionnelle depuis la voie publique. a) On peut se demander s'il ne faudrait pas d'emblée nier la qualité des requérants E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ pour soulever ce grief, dès lors qu'ils ne sont pas directement voisins de la parcelle n° 751 et que leur propriété se trouve à l'opposé (à l'ouest) du mur mitoyen incriminé, sur lequel ils n'auront pas de vue directe. On peine ainsi à voir quelle atteinte ils subiraient du fait de cet aménagement et quel avantage pratique ils retireraient de l'annulation ou de la modification de la décision attaquée (cf. art. 75 al. 1 let. a LPA ■ VD). Quoiqu'il en soit de la recevabilité de l'argument, il s'avère sans

fondement, comme on va le voir ci-dessous. b) L'art. 2.09 RPEP prévoit que la profondeur des murs mitoyens est limitée à 16 m pour les périmètres \*a\*, \*b\*, \*c\* et \*d\*, à l'intérieur desquels, on le rappelle, l'ordre contigu est obligatoire (cf. art.

## **E. 6**

Le projet incriminé contreviendrait ensuite à l'art. 2.12 RPEP en tant que le faîte du bâtiment projeté s'inscrit perpendiculairement au faîte du toit du bâtiment existant, lui-même orienté parallèlement à la rue. La décision attaquée retient que cette solution est admissible du fait que le nouveau bâtiment doit être qualifié de secondaire et que sa toiture ne sera pas visible depuis le chemin de la Résidence du Golf D. La municipalité estime qu'une interprétation différente reviendrait à limiter d'une manière trop importante les possibilités de construire dans le périmètre \*c\*. Les recourants contestent que l'on puisse considérer le futur bâtiment comme secondaire dès lors qu'il s'agira d'un logement indépendant, disposant d'une entrée séparée, et non d'un complément de la surface utile du bâtiment actuel. Ils reprochent aussi à la municipalité d'avoir limité son examen du projet aux toitures visibles depuis la rue desservant la villa. a) L'art. 2.12 RPEP a la teneur suivante: " Les toitures seront à 2 pans, les faîtes orientés parallèlement au grand côté du périmètre d'implantation. Leur pente sera comprise entre 50 et 70%. Elles seront revêtues de tuiles plates de teinte naturelle ou matériaux similaires. L'éclairage naturel des combles se fera dans les murs pignons des constructions. Toutefois, les lucarnes en toiture sont autorisées. Leur largeur additionnée ne dépassera pas le 1/3 de la longueur de chaque façade correspondante. " b) En l'espèce, les habitations des constructeurs et des recourants et leurs dépendances présentent des toits dont les faîtes sont orientés parallèlement au grand côté (limite nord) du périmètre \*c\* et parallèlement au chemin de la Résidence du Golf D, conformément à l'art. 2.12 RPEP. Le faîte du nouveau bâtiment contesté sera quant à lui perpendiculaire à la voie publique. Cette construction, destinée à un logement, présente des dimensions moins importantes que la villa des constructeurs, à l'arrière de laquelle elle s'implantera. Elle s'apparentera à un deuxième corps de bâtiment, accolé au bâti existant par lequel se pratiquera son accès. On peut donc admettre que la municipalité est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation en considérant que le bâtiment projeté constitue une construction secondaire et que son faîte peut ainsi être orienté perpendiculairement au faîte du bâtiment principal existant et à la voie publique. A cet égard, le projet reprend l'idée des pignons secondaires aménagés au niveau des façades sud des habitations, dont les faîtes de toitures sont également perpendiculaires au chemin de la Résidence du Golf D. Il s'ensuit que la décision attaquée est conforme à l'art. 2.12 RPEP.

## **E. 7**

De manière générale, le projet porterait atteinte à l'homogénéité du quartier en violation de la clause d'esthétique de l'art. 86 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) et en violation des art. 2.02, 2.03 et 2.07 RPEP, y compris en ce qui concerne les teintes et les matériaux envisagés. Les recourants insistent sur l'unité et l'harmonie des constructions existantes, consistant selon eux en des villas traditionnelles érigées en ordre contigu et alignées le long de la voie publique (exception faite des immeubles résidentiels présents au nord du domaine). Ils reprochent à la municipalité d'avoir uniquement examiné le projet du point de vue de son impact sur la première ligne de façades visible depuis le chemin de la Résidence du Golf D, sans tenir compte de sa visibilité depuis le chemin de la Résidence du Golf E plus au sud. Les recourants soulignent que le quartier est configuré de manière à ce qu'un ensemble de

bâtiments soit aligné sur un axe parallèle aux rues dessinées en arc de cercle, selon une contiguïté réalisée par les pignons. a) aa) L'art. 86 LATC a la teneur suivante: " 1 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. 2 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. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. " bb) Sous l'angle du droit communal, les principes posés par l'art. 86 LATC sont repris dans les dispositions du RPEP qui suivent: " Art. 2.02 L'affectation, l'implantation, les surfaces constructibles et la volumétrie des constructions sont fixées par les plans et coupes de détail ainsi que par le tableau suivant pour le secteur A. [...]" " Art. 2.03 Les implantations à l'intérieur des divers périmètres figurant sur les plans de détail à l'échelle 1/1000 sont données à titre indicatif. Des modifications de ces implantations sont possibles à l'intérieur du périmètre concerné, à condition d'une part de respecter l'esprit architectural et, d'autre part, de présenter avec les plans de la première construction, un nouveau plan d'ensemble soumis à l'agrément de la municipalité. " " Art. 2.07 A l'intérieur de chacun des périmètres a, b et c, les bâtiments devront être traités de manière à présenter une unité architecturale (formes, gabarits, matériaux, couleurs, etc.). " b) En l'espèce, le nouveau bâtiment prendra place à l'arrière de deux maisons qui présentent de nombreuses similitudes architecturales, aussi bien entre elles qu'avec les deux villas contiguës implantées plus à l'ouest. A l'audience, les constructeurs et les recourants ont expliqué qu'ils avaient fait connaissance au moment de l'achat de leurs terrains respectifs et qu'ils s'étaient ensuite entendus sur la conception des bâtiments et la plupart des aménagements extérieurs communs, de façon à créer une unité entre les habitations. Les quatre maisons concernées comportent ainsi des avant-toits, des pignons secondaires et des faux œils-de-bœuf avec des murs, des volets et des tuiles de couleurs identiques. Concernant l'extérieur, on peut souligner la réflexion ayant accompagné la réalisation des terrasses des constructeurs et des recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, qui sont aménagées sur deux talus en arrondi débouchant sur un grand jardin commun. Mais en dépit de cette volonté d'harmonie, force est de constater que les habitations contrastent tout de même entre elles. La villa des recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ présente une surface au sol plus importante que celle des constructeurs, avec un pignon secondaire également plus imposant côté sud. Ces constructions, qui comportent de nombreux décrochements en façade et en toiture, se distinguent en outre des maisons voisines des recourants C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ et des recourants E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_, qui sont quant à elles réalisées en miroir avec une surface au sol identique (93 m<sup>2</sup>) et deux garages - dont l'un est plus grand que l'autre - s'apparentant à deux petites constructions indépendantes aménagées le long de la voie publique. Les explications fournies par les parties ont ensuite mis en évidence que le quartier de la Résidence du Golf a été construit par étapes et que différents architectes sont intervenus au fil des ans pour réaliser des groupes de maisons de styles variés. Lors de la vision locale, la cour a pu constater que les lotissements existants ont une apparence générale similaire et présentent certaines spécificités architecturales communes, comme le fait que les bâtiments sont érigés en ordre contigu le long de la voie publique. Les habitations des constructeurs et des recourants sont pourvues de pignons secondaires, au même titre que les dix-huit maisons sises sur les parcelles n os 906, 1006, 3463 à 3466 et 3826 à 3837 au chemin de la

Résidence du Golf C et que la seule maison individuelle située sur la parcelle n° 2765 au chemin de la Résidence du Golf E. Cette particularité ne se retrouve en revanche pas ailleurs dans le quartier, qui présente pour le reste une diversité architecturale, que ce soit au niveau de la couleur, des dimensions (surface au sol, hauteur, largeur, profondeur) ou de l'affectation des constructions, avec notamment trois immeubles locatifs sur les parcelles n° 895 et 4092 au chemin de la Résidence du Golf C tout au nord. Ce dernier groupe de bâtiments présente du reste un style architectural fondamentalement différent de celui des autres habitations du site. Il apparaît ainsi qu'il n'existe pas de véritable unité des constructions dans le secteur, que ce soit au niveau du quartier considéré dans sa globalité ou entre chaque groupe d'habitations, y compris le groupe constitué par les quatre villas des constructeurs et des recourants. Dès lors, si le projet attaqué peut paraître surprenant, s'agissant d'un deuxième corps de bâtiment accolé à une maison préexistante, il ne détonnera pas dans son environnement bâti, qui comporte déjà de nombreux pignons secondaires formant des avant-corps et de nombreux garages indépendants des villas qu'ils desservent. On a vu de plus que le projet est réglementaire, que ce soit au niveau du respect de l'ordre contigu, de la profondeur maximale du mur mitoyen érigé en limite de propriété ou de l'orientation des faîtes des toitures (cf. supra consid. 3, 5 et 6). On ne saurait ainsi considérer que la construction envisagée serait de nature à rompre l'équilibre du site ou à en affecter les caractéristiques, qui, comme on l'a vu, ne présentent pas une homogénéité absolue, ce d'autant plus que cette construction ne sera que très peu visible depuis le chemin de la Résidence du Golf E et pas du tout depuis le chemin de la Résidence du Golf D. Le projet sert du reste l'intérêt public à la densification du milieu bâti en utilisant le potentiel de construction à disposition, comme l'a souligné la municipalité à l'audience. En conclusion, au regard des éléments exposés ci-avant, sous l'angle de l'esthétique, la décision attaquée ne repose pas sur une appréciation insoutenable des circonstances du cas d'espèce en tant qu'elle considère que le projet s'intégrera aux constructions voisines. Le grief tiré de la violation de la clause d'esthétique doit partant être rejeté.

## **E. 8**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ se plaignent encore d'une violation de l'art. 68 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (ci-après: RPE), révisé et approuvé la dernière fois le 19 mai 2015 par le département compétent, qui prévoit qu'au-delà de 1.40 m, la largeur supplémentaire de l'avant-toit compte comme surface bâtie. Or, en l'espèce, l'avant-toit du bâtiment projeté présenterait une largeur de 1.50 m et l'on ignorerait si le calcul des surfaces figurant sur le plan de situation n° 1000 du 8 octobre 2019 tient compte de la surface supplémentaire induite par cet élément. Les recourants reprochent à cet égard aux constructeurs et à la municipalité de n'avoir pas exposé le détail du calcul des surfaces alors que l'écart entre la surface constructible future totale (274,90 m<sup>2</sup>) et la surface constructible maximale autorisée (275 m<sup>2</sup>) serait minime. a) L'art. 2.14 RPEP renvoie au règlement communal concernant la zone de village pour les cas non prévus dans le RPEP. La zone de village était autrefois régie par l'ancien règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions incluant les modifications approuvées par le Conseil d'Etat le 5 mai 1967. Elle n'existe plus dans le nouveau règlement communal (RPE). Il n'est dès lors pas certain que l'art. 68 RPE, qui fait partie des règles applicables à toutes les zones, soit pertinent en l'espèce pour mettre en doute le respect de la surface bâtie. Quoi qu'il en soit, cette question peut rester ouverte dans la mesure où l'examen des plans du projet (en particulier les plans du rez-de-chaussée, de l'étage et de la toiture n° 1004, 1005 et 1006 du 8 octobre 2019)

montre qu'avec une prolongation de la toiture d'une vingtaine de centimètres par rapport aux façades de l'immeuble contesté, on ne se trouve clairement pas dans le cas visé par l'art. 68 RPE d'un avant-toit de plus de 1.40 m constituant une extension de la surface construite. Le RPEP ne limite au demeurant pas la surface bâtie dans la zone d'habitations contiguës, comme le relèvent à juste titre les constructeurs. b) Aux termes de l'art. 2.05 RPEP, la surface des planchers bruts (sous-sols et garage souterrain non compris) ne peut en aucun cas dépasser le chiffre indiqué sur le plan pour chaque périmètre, à savoir 550 m<sup>2</sup> dans le cas des parcelles n° 751 et 1260. La municipalité précise à ce sujet que le RPEP prévoit une surface constructible pour la totalité du périmètre \*c\* et que rien n'indique que chaque parcelle doit se voir imputer la moitié de la surface de 550 m<sup>2</sup> à disposition. Il n'est pas nécessaire de se prononcer sur le bien-fondé de cette interprétation, dans la mesure où le projet litigieux n'excède de toute façon pas la surface de 275 m<sup>2</sup> évoquée par les recourants. On rappelle ensuite que peu avant le dépôt de la demande de permis de construire, l'architecte des constructeurs a transmis à la municipalité un plan de situation et un tableau datés du 31 octobre 2018 qui contenaient le calcul des surfaces du bâtiment existant et du bâtiment projeté. Ces documents mentionnaient une surface constructible existante de 148.70 m<sup>2</sup> (sans compter le sous-sol) et une nouvelle surface constructible de 114.88 m<sup>2</sup> (composée de la véranda de 20.90 m<sup>2</sup>, du rez-de-chaussée de 52.30 m<sup>2</sup> et de l'étage de 41.50 m<sup>2</sup>), soit une surface constructible future totale de 263.58 m<sup>2</sup>. Par la suite, il est apparu que la surface du grenier de la villa existante n'avait, à tort, pas été prise en compte dans le calcul effectué et que la surface constructible disponible avait ainsi été surestimée. Les constructeurs ont alors corrigé leur projet en ramenant la surface de la véranda à 11.85 m<sup>2</sup>; ils ont déposé des plans mis à jour le 8 octobre 2019. Le plan de situation n° 1000 indique désormais une surface constructible existante de 170.05 m<sup>2</sup> (composée du rez-de-chaussée et de l'étage de 74.35 m<sup>2</sup> chacun ainsi que du grenier de 21.35 m<sup>2</sup>) et une nouvelle surface constructible de 104.85 m<sup>2</sup>, pour une surface constructible future totale de 274.90 m<sup>2</sup>. Il n'y a pas lieu de remettre en cause ces calculs, qui ont été effectués par un architecte et dont le détail figure dans plusieurs pièces faisant partie du dossier de la demande de permis de construire. Il sied encore de préciser que c'est à juste titre que la surface du garage et celle de l'annexe n'ont pas été prises en compte, de telles surfaces, non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, n'entrant pas en considération pour la détermination de la surface utile brute du plancher (cf. Bovay/Didisheim/Sulliger/Thoney, op. cit., Glossaire, Coefficient d'utilisation du sol, ch. 3, p. 603). Il s'ensuit que les critiques en lien avec la surface brute de plancher admissible sur la parcelle n° 751 apparaissent mal fondées et doivent être rejetées.

## E. 9

Les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ reprochent enfin à l'autorité intimée d'avoir statué sur la base d'un dossier incomplet, en violation de l'art. 69 al. 1 ch. 3 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1), qui prévoit que les coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé doivent accompagner la demande de permis de construire. Ces coupes feraient défaut en l'espèce et aucun document du dossier ne permettrait de déterminer de manière satisfaisante comment serait stabilisé le terrain en limite de propriété entre les parcelles n° 751 et 1260 au-delà du mur de soutènement prévu le long de la future terrasse, sachant que le nouveau bâtiment d'habitation devrait être implanté 1.16 m en-dessous du niveau de la villa des constructeurs et de celle des recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_. Le futur bâtiment d'habitation prend place sur un

terrain en pente douce en direction du sud. Il est doté d'une terrasse d'une profondeur de 1.50 m qui occupe toute la largeur de la façade sud. Sa construction implique la réalisation de travaux d'excavation et d'un muret de soutènement de part et d'autre de la future terrasse afin de stabiliser le terrain, dont le niveau sera 1.16 m en-dessous du niveau du terrain naturel au sud des villas des constructeurs et des recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_. Le dossier de la demande de permis de construire contient des plans des étages et des façades et un plan de coupe, signés par un architecte, qui permettent de se représenter l'ampleur des mouvements de terre et de comprendre comment le terrain sera réaménagé. La cour ne voit pas de raison de douter de l'efficacité de la solution choisie pour renforcer le terrain et garantir son équilibre à l'issue des travaux de construction. Le dossier a d'ailleurs circulé auprès de différentes autorités cantonales, qui n'ont pas formulé de remarque particulière sur les mouvements de terre et la stabilité du terrain dans le cadre de la synthèse CAMAC du 25 janvier 2019. On relève encore qu'au-delà de la terrasse, le terrain se rétablit en pente douce en direction du sud, ce qui permettra de conserver l'esprit du talus existant. Les critiques se rapportant au dossier de la demande de permis de construire sont partant également infondées.

#### **E. 10**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet des recours et à la confirmation des décisions attaquées. Les recourants, qui succombent, supporteront solidairement entre eux les frais de la cause (art. 49 LPA-VD). Ils verseront en outre des dépens à la commune et aux constructeurs, qui ont agi par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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