

# VD\_OMNI AC.2021.0036 vom 23. Mai 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-05-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0036](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0036)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0036 du 23 mai 2022

IT: VD\_OMNI AC.2021.0036 del 23 maggio 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ /Municipalité d'Echandens, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_ | Recours contre l'autorisation de surélever une villa existante avec création d'un logement supplémentaire. Hauteur du bâtiment calculée à chaque angle du bâtiment: rappel de la jurisprudence et constat qu'en l'espèce, le bâtiment ayant été érigé principalement en déblai, la prise en compte de l'altitude du terrain aménagé se joue en faveur des recourants voisins; prendre des points de référence au niveau de l'ancien terrain naturel aurait permis une surélévation plus importante (consid. 3). Rejet des griefs relatifs à la pente du toit (consid. 4), à la longueur du bâtiment (consid. 5), aux dépendances et distances (consid. 6), à la création d'un escalier extérieur (consid. 7), au coefficient d'occupation du sol (consid. 8), à la création de baies vitrées (consid. 9) et à l'esthétique (consid. 10). Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

La jonction des causes AC.2021.0036 et AC.2021.0041 est prononcée en application de l'art. 24 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), aux termes duquel l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de faits identique ou à une cause juridique commune. Les deux groupes de recourants s'opposent ici à la même décision et les deux recours sont donc fondés sur le même état de fait.

### E. 2

Les recourants 1 et 2 considèrent que le dossier n'est pas complet, souffrant d'une absence d'informations nécessaires en relation avec le terrain naturel. En outre, les plans établis par le géomètre, d'une part, et l'architecte, d'autre part, présenteraient des différences en lien avec l'angle 7 calculé par le géomètre. Ils invoquent notamment une violation de l'art. 69 al. 1 ch.

### E. 3

Sur le fond, les recourants 1 et 2 font valoir que le projet contesté n'est pas conforme aux art. 19 et 83 RPGA concernant la surélévation du bâtiment existant. a) Conformément à l'art. 19 RPGA cité par les recourants 1 et 2, relatif au niveau moyen du terrain naturel, le niveau moyen du terrain naturel est calculé à partir des cotes d'altitude mesurées, par un géomètre officiel, à chaque angle du bâtiment. Quant à l'art. 83 RPGA (hauteur), il prévoit que la hauteur des constructions ne peut dépasser 8.50 m au faîte, calculée conformément à l'article 19. b) Les recourants 1 et 2 font valoir que si l'on procédait en respectant l'art. 19 RPGA, le niveau moyen devrait être de 430.21 m et que le projet entrepris dépasse ainsi de 7 cm la hauteur du toit autorisée par le RPGA. c) S'agissant de la notion même de terrain

naturel, il y a lieu de relever que les points indiqués par le géomètre aux angles du bâtiment correspondent à un terrain qui a été aménagé autour de celui-ci lors de la construction du bâtiment en 1972. La question du choix du point inférieur de mesure, dans une telle configuration, a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale qui est déjà ancienne (cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 173) et qui est en substance la suivante. Un terrain aménagé peut être considéré comme terrain naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai. Cette troisième condition doit être comprise en ce sens que le terrain aménagé autour et pour les besoins d'une construction donnée ne devient pas par le seul écoulement du temps, le terrain naturel auquel on se réfère, après 20 ou 30 ans, pour mesurer la hauteur d'un agrandissement ou d'une construction nouvelle (arrêts AC.2017.0135 du 23 mai 2018 consid. 2b; AC.2016.0233 du 13 février 2017 et les réf.cit.; AC.2014.0075 du 23 janvier 2015 et les réf.cit.). Dans la jurisprudence, on peut citer les exemples suivants. Le tribunal a ainsi qualifié de terrain naturel une combe remblayée de longue date au-dessus d'un talus d'autoroute, qui se présentait désormais comme une vaste surface dont rien ne permettait, au moment de l'octroi d'un permis de construire pour un nouveau bâtiment, de réaliser qu'elle ne correspondait pas au terrain naturel; il importait peu que le remblai ait été aménagé dans l'intention de cacher l'autoroute et d'en couper le bruit, d'y replanter de la vigne ou d'y construire (arrêt AC.2004.0107 du 17 novembre 2004). En revanche, s'agissant d'une planie large de quelques mètres, soutenue par un talus sensiblement équivalent qui compensait la pente, et aménagée quarante ans auparavant devant une façade, le tribunal a jugé qu'elle satisfaisait assurément à la condition de temps, mais qu'elle ne pouvait pas être considérée comme un aménagement portant sur un secteur d'une certaine étendue susceptible d'être désormais considéré comme correspondant au terrain naturel. En effet, les mouvements de terre s'étaient limités à ce qui était nécessaire pour aménager une terrasse devant la façade de la maison, mais n'avaient pas atteint une ampleur suffisante pour dissimuler définitivement, au point de ressembler à du terrain naturel, la configuration initiale de la parcelle (arrêt AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Le tribunal a également retenu qu'un déblai effectué dans le cadre de la construction des bâtiments existants sur la parcelle, n'ayant pas porté sur un secteur d'une certaine étendue, ni sur l'ensemble de la parcelle - dès lors qu'il visait à aplanir le terrain sur une surface de près de 155 m<sup>2</sup> - ne pouvait être considéré comme terrain naturel en dépit des nombreuses années écoulées (arrêt AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 5c). Il a également jugé que les deux planies réalisées au moment de la construction d'un ancien motel (au nord et au sud) afin de permettre un stationnement à plat des deux côtés et sur toute la longueur ne pouvaient pas être considérées comme étant le terrain naturel; la parcelle ayant, sur tout son pourtour, conservé le terrain naturel antérieur à la construction du motel qui se caractérise par la courbe naturelle et légèrement descendante du terrain (arrêt AC.2016.0233 déjà cité). Enfin, le tribunal a considéré qu'on ne saurait considérer un terrain aménagé comme étant le terrain naturel pour calculer la hauteur d'une construction si seule la condition relative à l'écoulement du temps est réalisée alors que les travaux de remblayage n'ont porté que sur une partie de la parcelle et non sur une certaine étendue et que l'apport de terre a été effectué, certes 25 ans auparavant, au moment de la construction et en lien avec celle-ci (arrêt AC.2017.0135 du 23 mai 2018

consid. 2c). La notion juridique de terrain naturel, en tant que terrain de référence, a ainsi une signification qui s'impose aux communes, sauf dans l'hypothèse où le règlement communal contiendrait une règle expresse s'écartant de cette définition. La jurisprudence cantonale a pour effet que, dans le canton de Vaud, on applique en somme une règle correspondant à celle énoncée dans l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC – entré en vigueur dans certains cantons le 26 novembre 2010 mais pas ratifié par le canton de Vaud) qui définit ainsi la notion de " terrain de référence " (annexe 1, ch. 1.1): il équivaut en principe au terrain naturel; s'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant; le texte de cette définition ajoute cependant que " p our des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire ". Il convient de rappeler que, selon la jurisprudence fédérale, lorsqu'une autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue. Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et que celle-ci est dûment motivée, la juridiction cantonale de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (TF 1C\_499/2017 du 19 avril 2018, consid. 3.1.2 et les arrêts cités). La liberté d'appréciation de la municipalité ne lui permet cependant pas – à tout le moins pas si elle n'invoque pas des motifs particuliers d'aménagement du territoire – de s'écarter de la définition bien établie d'une notion juridique telle que le niveau de référence pour le calcul de la hauteur. Les critères jurisprudentiels pour définir le terrain naturel ne dépendent pas de l'appréciation de circonstances locales, mais bien de données objectives concernant l'évolution de la configuration des lieux. Enfin, il y a lieu de relever de façon générale que les normes de construction relatives à la hauteur des bâtiments et au nombre d'étages appartiennent, tout comme les distances et coefficients, aux prescriptions classiques du droit de la police des constructions. Elles sont édictées également à des fins d'hygiène, de prévention contre les incendies, d'urbanisme, de protection de la nature, etc. Elles tendent notamment à garantir la salubrité des bâtiments et doivent, plus encore que les distances, assurer un ensoleillement suffisant ainsi qu'une aération minimum entre et pour chaque construction. Elles servent également à des buts d'esthétique, particulièrement dans les centres urbains ou les villages qui offrent l'image d'un milieu bâti homogène et structuré (Jean-Luc Marti, op. cit., p. 171).

d) A l'occasion de l'audience, le tribunal a pu constater que l'ensemble du quartier est intégré sur un coteau, chaque bâtiment étant entouré de planies (terrasses, accès) réalisées au moment de la construction au moyen de remblais et de déblais, sans que cela ne donne l'impression que la hauteur de certains bâtiments ne dépasse les autres de manière incongrue. La municipalité a confirmé à cette occasion qu'elle interprétait son règlement en ce sens que le terrain am.agé actuel est considéré comme le terrain naturel, et ce sur l'ensemble du territoire communal. La villa des constructeurs a été construite en 1972, le terrain ayant alors fait l'objet des aménagements nécessaires. La condition liée à l'écoulement du temps, ici cinquante ans, est ainsi réalisée. S'agissant des deux autres conditions posées par la jurisprudence, le tribunal observe que l'ensemble des parcelles du quartier a fait l'objet d'adaptations du terrain afin de permettre des constructions dans une

configuration en pente. Les aménagements effectués sur la parcelle litigieuse s'inscrivent dans la logique constructive du quartier. On pourrait dès lors se demander si la condition de mouvements de terre ayant porté sur un secteur étendu n'est pas réalisée. De plus, les déblais et remblais dont a bénéficié la parcelle en cause, qui ont manifestement modifié sa configuration générale par rapport au terrain antérieur présumé, concernent l'entier de la parcelle et non un secteur spécifique de celle-ci pour y implanter un élément particulier de construction. Au final, ces questions pourront néanmoins rester indécises. En effet, à l'examen de l'état actuel de la parcelle litigieuse, on observe que les courbes de niveau dessinées en limites (voir plan n° 175-36) figurent un dénivelé régulier de part et d'autre du bien-fonds, sans rupture de pente. Si l'on relie les points d'altitude extérieurs de la parcelle par des droites, on constate alors que la villa existante a été implantée dans une zone où le terrain est aménagé principalement en déblai. L'accès à la construction se fait depuis l'aval au sud-est et le terrain a été creusé à l'est devant les garages (façade est) afin d'offrir une planie. Il s'élève ensuite rapidement en direction du nord-ouest et de la terrasse à l'ouest pour rattraper le niveau du terrain environnant. La villa est implantée tout au nord du bien-fonds sur un plateau en creux et séparée de la parcelle des recourants 3, 4 et 5 située en amont par un mur de soutènement marquant ainsi une rupture de pente soudaine. Il s'ensuit que, à l'endroit où est implantée la villa, les cotes d'altitude déterminantes se trouvent pour la plupart en dessous de ce qui paraît être la ligne de pente moyenne. L'essentiel des points de référence (ensemble de la façade est, façade ouest) est ainsi situé sous cette ligne de pente, étant par ailleurs précisé que ce sont bien six points et non quatre qui ont été retenus pour le calcul de l'altitude du bâtiment. Prendre des points de référence au niveau de l'ancien terrain naturel aurait ici pour conséquence de permettre une surélévation du bâtiment litigieux plus importante, au détriment des recourants, en particulier des recourants 3, 4 et 5 qui ont précisément critiqué la hauteur du projet. Dans ces circonstances, la pratique de la municipalité, qui a tenu compte de l'altitude du terrain tel qu'aménagé à chaque angle du bâtiment pour calculer la hauteur autorisée, ne porte dans le cas précis pas préjudice aux recourants et peut être confirmée. Au vu de la configuration générale du terrain, sur laquelle on lit aisément les interventions en déblais dont a fait l'objet la parcelle par le passé, il n'apparaît pas nécessaire de procéder à des recherches historiques pour déterminer la hauteur du terrain naturel à une époque précédant la construction. Il en découle que le niveau moyen du terrain naturel a été correctement calculé conformément à l'art. 19 RPGA. La hauteur du bâtiment, de 8.50 m depuis ce niveau moyen, est ainsi respectée (niveau moyen 430.47 m + 8.50 m = 438.97 m alors que le niveau du faîte après travaux sera de 438.78 m). Mal fondé, ce grief doit être écarté.

#### **E. 4**

Les recourants 1 et 2 font valoir que la pente des toitures ne respecte pas l'art. 86 RPGA, respectivement que l'octroi d'une dérogation ne se justifie pas. a) Aux termes de l'art. 86 RPGA, consacré aux toitures (habitation et couverture du couvert à créer), la pente de celles-ci sera comprise entre 40% et 90% (22° - 42°) (al. 1) et les toits plats sont interdits (al. 2). b) En l'espèce, le nouvel étage de combles à créer par la surélévation autorisée sera coiffé d'un toit à quatre pans. S'il n'est pas contesté que l'indication de la pente ne figure pas dans les plans, il est aisé de déterminer au moyen des informations qui y figurent que la pente est légèrement supérieure à 22°, soit à 40.4%, ce qui est conforme à l'art. 86 RPGA. Une dérogation sur ce point n'était ainsi pas nécessaire. c) S'agissant du toit plat dont est coiffé le couvert à voitures, la municipalité considère que ce couvert est une construction semi-enterrée (cf. art. 34 RPGA ainsi que document "Calcul du volume enterré du couvert

semi-enterré projeté" produit le 19 mars 2021 par les constructeurs) et qu'il peut à ce titre être recouvert d'une toiture plate autorisée par l'art. 23 al. 2 RPGA pour les avant-corps de bâtiments ou les parties de bâtiments ayant une hauteur maximale de 3.00 m à la corniche, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain naturel, ainsi que par l'art. 34 RPGA qui prévoit que si la toiture des constructions semi-enterrées doit être recouverte d'une couche de terre végétale, des exceptions à cette règle peuvent être admises, notamment lorsque la toiture constitue une terrasse accessible (art. 34 al. 3 RPGA). Conformément à l'art. 34 al. 1 RPGA, les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la surface bâtie et de la distance aux limites de propriétés à la condition, d'une part, que la moitié de leur volume au minimum soit située en dessous du terrain naturel moyen et, d'autre part, qu'elles s'intègrent dans le terrain en n'occasionnant aucune modification inesthétique de la topographie naturelle. Dans le cas présent, il ressort du document "Calcul du volume enterré du couvert semi-enterré projeté" figurant au dossier de l'autorité intimée qu'une proportion de 62.2 % du volume du couvert à voitures se situe en-dessous du terrain naturel moyen (cf. art. 34 en lien avec l'art. 19 RPGA). La moitié du volume étant située en dessous du terrain naturel moyen, il reste à examiner si cette construction s'intègre dans le terrain en n'occasionnant aucune modification inesthétique de la topographie naturelle. Sur ce point, il ressort des plans, et en particulier des plans n os 175-33 Enquête - Coupes, 175-34 Enquête - Elévations Est et Sud et 175-35 Enquête - Elévations Nord et Ouest, que le couvert litigieux s'inscrira dans la ligne de pente, comme le démontre d'ailleurs le fait que plus de 60% de son volume est situé en dessous du terrain naturel. Le tribunal considère par ailleurs que s'il occasionnera une légère modification de la topographie - qui n'est du reste plus guère naturelle à cet endroit mais résulte en grande partie d'un déblai réalisé au moment de la construction -, celle-ci ne saurait être qualifiée d'inesthétique, si bien que cette condition est également réalisée. Enfin, la toiture constitue une terrasse accessible et peut à ce titre bénéficier d'une exception à la règle générale de couverture par une couche de terre végétale (art. 34 al. 2 et 3 RPGA). Elle peut ainsi être plate et ne nécessitait par conséquent pas de dérogation. Ce grief doit donc être écarté.

## **E. 5**

Les recourants 1 et 2 considèrent que la façade du bâtiment principal, y compris couvert et piscine, dépasserait la longueur de 20 m autorisée par les art. 15 et 82 RPGA, modifiant ainsi la distance aux limites imposée par ces dispositions communales. a) L'art. 15 RPGA régissant les distances aux limites de propriétés est ainsi rédigé: "La distance réglementaire est mesurée sans tenir compte des éléments formant avant-corps sur la façade, pour autant que leur anticipation ne soit pas supérieure à 1.50 m au maximum. Cette distance aux limites de propriété est réglée par les dispositions particulières à chaque zone." L'art. 82 RPGA, consacré aux distances aux limites dans la zone de villas, prévoit ce qui suit: "Les distances entre la façade et les limites de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, sont au minimum de 5.00 m. Si la façade dépasse 20.00 m, cette distance est augmentée du 1/5 du dépassement. Exemple: façade 24.00 m: (5m + 1/5 de 4m), soit 5.80m. Ces distances sont additionnées entre bâtiments sis sur une même propriété." Conformément à l'art. 34 al. 1 RPGA, les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la surface bâtie et de la distance aux limites de propriétés. Enfin, la réglementation communale prévoit ce qui suit s'agissant des piscines (art. 38 RPGA): "Les piscines privées non couvertes et les plans d'eau sont autorisés, pour autant qu'aucune paroi latérale n'excède la hauteur de 1.00 m au-dessus du terrain aménagé et que leur construction n'implique pas

de modifications importantes de la topographie du sol. Les piscines doivent être implantées selon la distance à la limite, conformément aux règles de la zone considérée. La surface du plan d'eau n'excédera pas le 1/20 de la parcelle en zone constructible. L'article 13, lettre h, est applicable." b) En l'espèce, il n'y a pas lieu de tenir compte du couvert à voitures, puisqu'en sa qualité de construction semi-enterrée (cf. consid. 4 ci-dessus) et conformément à l'art. 34 al. 1 RPGA, il n'a pas à respecter les distances aux limites. Quoi qu'il en soit et même s'il fallait tenir compte de cet élément de construction, il ressort du plan de situation que la façade est, y compris ce couvert, a une longueur de 20 m au maximum, si bien que la distance à respecter est dans tous les cas de 5 mètres. Or, celle-ci est respectée par l'ensemble du bâtiment, qui plus est également par le couvert critiqué par les recourants, celui-ci se situant à une distance minimale de 8.02 m de la parcelle voisine. Quant à l'angle du bâtiment le plus proche de la parcelle des recourants (n° 876), situé à 4.35 m de celle-ci, il est également conforme. En effet, dans le cas d'une façade se présentant de manière oblique par rapport à la limite de parcelle - comme c'est le cas ici de la façade est litigieuse par rapport à la parcelle n° 876 des recourants 1 et 2 -, la distance est mesurée à partir du milieu de la façade ou de chaque élément de façade, perpendiculairement à la limite de la propriété (art. 16 al. 1 RPGA); à l'angle du bâtiment le plus rapproché de la limite, cette distance ne pourra pas être diminuée de plus de 1.00 mètre et elle sera augmentée à l'angle le plus éloigné (art. 16 al. 2 RPGA). Ici, la distance minimale à respecter à l'angle le plus proche, soit l'angle nord-est du bâtiment, serait de 5 - 1 m, soit 4 mètres. Au milieu de la façade, la distance de 5 m est quant à elle largement respectée (8.24 mètres). Quant à la piscine, elle est également implantée en tous points à une distance supérieure à 5 m des parcelles voisines et respecte ainsi la distance réglementaire comme l'y contraint l'art. 38 al. 2 RPGA. Cette disposition ne détermine en revanche pas de distance que les piscines devraient respecter avec un bâtiment sis sur la même parcelle et une telle disposition ne ressort pas du reste du règlement communal. Il s'ensuit que la position de l'autorité intimée, qui qualifie les piscines de dépendances dans le cadre de l'art. 82 al. 3 RPGA, et interprète cette disposition de manière constante comme ne s'appliquant pas entre un bâtiment principal et une dépendance, peut être confirmée. Pour le reste, la longueur du bâtiment ainsi que sa distance aux différentes limites sont réglementaires.

## **E. 6**

Les recourants 1 et 2 estiment que la réalisation d'un couvert à voitures et en particulier d'une terrasse sur sa toiture plate ne respecte pas l'art. 39 al. 2 RLATC. Dans le cas présent, le couvert et la terrasse sise sur sa toiture sont situés à une distance minimum de 8.02 m de la parcelle voisine n° 8, la plus proche, et à une distance d'environ 12 m de la parcelle des recourants 1 et 2. Dans tous les cas et comme cela ressort du consid. 5 ci-dessus, ils ne se trouvent pas dans les "espaces réglementaires" visés par l'art. 39 RLATC, si bien que cette disposition - et la jurisprudence y relative à laquelle se réfèrent les recourants 1 et 2 - ne s'applique pas au couvert à voitures. Qui plus est, l'autorité intimée a exposé considérer que ce couvert fait partie intégrante du bâtiment principal dont il ne constitue ainsi pas une dépendance. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

## **E. 7**

Tous les recourants contestent la création d'un escalier au nord du bâtiment permettant l'accès au logement de l'étage. a) Les recourants 1 et 2 font ainsi valoir que, compte tenu du manque d'information sur l'escalier extérieur au nord permettant un accès depuis l'extérieur au nouvel étage (taille, nombre de marches, structure, pente), il ne serait pas possible de

déterminer s'il doit être considéré comme une dépendance au sens de l'art. 39 RLATC ou s'il s'agit d'un simple aménagement extérieur qui doit être traité de la même manière que les perrons ou les rampes d'accès et satisfaire aux exigences du RPGA, notamment de l'art. 37 RPGA. Les recourants 3, 4 et 5 font valoir que la distance réglementaire à la limite, de 5 m (art. 82 RPGA), n'est pas respectée s'agissant de cet avant-corps qui disposerait d'une largeur de 3.52 mètres. b) L'art. 37 RPGA cité par les recourants 1 et 2, régissant les "Seuils, fondations et accès", prévoit ce qui suit: "Les fondations et les seuils d'entrée seront disposés de telle sorte que, lorsque la voie publique aura sa forme définitive, aucune modification ne sera nécessaire, tout particulièrement en ce qui concerne l'écoulement des eaux. La pente maximale des chemins et accès est fixée à 12%." c) En l'espèce, les différents plans d'enquête indiquent l'existence de l'escalier ainsi que ses dimensions (largeur et longueur en plan, nombre de marches, longueur et hauteur en coupe); il est ainsi difficile de comprendre les recourants 1 et 2 lorsqu'ils affirment que les informations à son sujet manquent. Par ailleurs, il ressort des plans que cet escalier servira à accéder à l'entrée principale du second logement à créer dans le niveau ajouté, bien que ce second logement comporte également une communication interne avec le logement existant. Il s'agira toutefois d'un logement distinct qui à ce titre nécessite un accès distinct également; un unique accès par l'intérieur n'est ainsi pas suffisant. En outre, les constructeurs ont produit, en cours de procédure devant le tribunal de céans, un jeu de plans modifiés datés du 19 mars 2021 sur lesquels il apparaît que l'escalier extérieur d'accès au logement des combles a été déplacé en direction du bâtiment et est désormais accolé à sa façade nord. Il sera ainsi situé à une distance supérieure à 5 m de la parcelle adjacente n° 9 si bien que le grief de l'ensemble des recourants relatif à la distance à la limite (art. 82 RPGA et art. 39 RLATC) tombe désormais à faux. Il y a donc lieu de constater que l'escalier prévu au nord est réglementaire selon les plans datés du 19 mars 2021 qu'il y aura lieu d'intégrer au permis de construire.

## **E. 8**

Les recourants 3, 4 et 5 soutiennent que le coefficient d'occupation du sol (COS) ne serait pas respecté, s'agissant en particulier de la terrasse couverte du rez-de-chaussée. a) Aux termes de l'art. 12 al. 1 RPGA, le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport numérique entre la surface bâtie et la surface de la parcelle constructible. La surface bâtie quant à elle est calculée comme suit (art. 13 RPGA): "La surface bâtie d'une construction est mesurée sur le niveau présentant les plus grandes dimensions en plan. Elle ne prend pas en considération: a) un porche d'entrée fermé lorsque celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> et 3.00 m de hauteur à la corniche b) les avant-toits, les corniches et les marquises de dimensions usuelles c) deux dépendances au maximum hors terre accolées ou non au bâtiment principal et ne dépassant pas 36 m<sup>2</sup> au total d) les balcons ouverts, les balcons loggias fermés ou non, d'une saillie ne dépassant pas 2.50 m par rapport à la façade e) les terrasses couvertes et les jardins d'hiver d'une saillie ne dépassant pas 3.00 m par rapport à la façade, dont la longueur maximale est limitée au 1/4 du périmètre du bâtiment f) les constructions souterraines selon l'article 34 g) les pergolas, selon l'article 35 h) les piscines non couvertes selon l'article 38 Si les surfaces dépassent celles mentionnées aux lettres a) c) d) e) et h) ci-dessus, la totalité des surfaces seront prises en compte, dans le calcul de la surface bâtie." Conformément à l'art. 80 RPGA, le coefficient d'utilisation (CUS) est de 0,30 au maximum et le coefficient d'occupation (COS) de 0,15 au maximum dans la zone de villas. b) Dans le cas présent, il n'est pas contesté que la terrasse couverte présente une saillie supérieure à 3 m par rapport à la façade; c'est ainsi une surface de 16.93 m<sup>2</sup> (soit 4.85 m x 3.49 m) qui

doit être prise en compte dans le calcul de la surface bâtie. Quant à l'escalier extérieur, qui doit être qualifié d'avant-corps et dont la surface doit par conséquent également être prise en compte, sa surface est de 8.75 m<sup>2</sup>. Avec une surface de 1'599 m<sup>2</sup>, la parcelle peut accueillir une surface bâtie (COS) de 239.85 m<sup>2</sup> (1'599 \* 0.15). Or la surface totale prévue est de 219.68 m<sup>2</sup> (194 m<sup>2</sup> pour le bâtiment existant et l'isolation périphérique ajoutée + 16.93 m<sup>2</sup> pour la terrasse + 8.75 m<sup>2</sup> pour l'escalier), si bien qu'il s'impose de constater qu'elle est réglementaire. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

#### **E. 9**

Les recourants 1 et 2 contestent la création de baies vitrées - dont aucune mesure ne figurerait sur les plans - sur les façades nord et est. La réglementation communale ne contient aucune disposition limitant ou réglementant la réalisation de telles baies vitrées. Sur le principe, elles sont donc conformes, d'autant que l'inspection locale a permis de constater que de telles ouvertures existent sur des bâtiments sis alentour, également aux étages, et en particulier chez les recourants 1 et 2. Les dimensions de ces baies doivent quant à elles être mises en rapport avec la clause d'esthétique examinée ci-après (cf. infra consid. 10). La question de savoir si de telles baies vitrées auraient un caractère intrusif pour les voisins relève quant à elle du droit privé et ne ressortit pas au tribunal de céans. Les recourants doivent être renvoyés cas échéant à agir devant la juridiction civile.

#### **E. 10**

Les recourants 3, 4 et 5 dénoncent enfin une "utilisation irrationnelle des possibilités constructives" et invoquent une violation de la clause esthétique. 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 (art. 86 al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou 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 (art. 86 al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (art. 86 al. 3). Au plan communal, l'art. 45 RPGA prévoit que la municipalité peut prendre toutes dispositions pour sauvegarder l'esthétique locale ou environnementale (al. 1). L'art. 46 RPGA précise que la municipalité peut imposer le choix et la couleur des matériaux d'un bâtiment, la forme et le type de couverture de son toit, en vue d'assurer l'intégration à l'ensemble bâti ou à l'environnement. Aux termes de l'art. 47 RPGA, la municipalité peut prendre toutes dispositions visant à sauvegarder les valeurs naturelles du site et la topographie du sol. b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 (TF 1C\_521/2018 du 3 septembre 2019 consid. 4.1.2; 1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.2 et 1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4; arrêts AC.2018.0434 du 10 février 2020 consid. 3b; AC.2019.0113 du 4 février 2020 consid. 4c/dd et AC.2019.0092 du 23 janvier 2020 consid. 4a). 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 142 I 162 consid. 3.2.2 ; 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_639/2018, 1C\_641/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1; arrêts AC.2019.0284 du 7 octobre 2020 consid. 5b/bb; AC.2017.0226, 2017.0229 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b; AC.2014.0208 du 9 février

2015 consid. 4a). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant 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; 114 Ia 343 consid. 4b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. 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 (ATF 115 Ia 363 consid. 3a; 115 Ia 118 consid. 3d; 114 Ia 345 consid. 4b; 101 Ia 213 consid. 6c); tel sera par exemple le cas 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 145 I 52 consid. 4.4 et 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C\_521/2018 précité consid. 4.1.2; 1C\_610/2018 du 12 juin 2019 consid. 5.1.2 et 1C\_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd., Bâle 2010, n. 2.1.1 ad art. 86 LATC).

L'autorité doit motiver 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 345 consid. 4b; TF 1C\_521/2019 précité consid. 4.1; arrêts AC.2017.0226, 2017.0229 précité consid. 7b; AC.2016.0151 du 28 novembre 2017 consid. 14b). En tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature ou non à enlaidir le site (TF 1C\_80/2015 du 22 décembre 2015 consid. 2.5.1; 1C\_36/2014 du 16 décembre 2014 et les références citées). Le tribunal s'impose dès lors une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation. L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. notamment arrêts AC.2019.0155, AC.2019.0351 du 24 novembre 2020 consid. 3a/cc; AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc et les références ).

c) Les recourants 1 et 2 s'en prennent uniquement à la création de baies vitrées en façades nord et est, faisant valoir que d'un point de vue des proportions et en respectant l'esthétique de la construction, de telles baies vitrées pourraient être modifiées en privilégiant des fenêtres plus petites qui diminuent également la vue sur leur parcelle. Les recourants 3, 4 et 5 quant à eux font valoir que le projet serait largement démesuré et s'intégrerait particulièrement mal dans le patrimoine bâti alentour. La création d'une baie vitrée au nord ne saurait être autorisée et ne se justifierait en aucun cas pour illuminer une cage d'escalier compte tenu de l'important vis-à-vis qu'elle créerait depuis leur parcelle. Ils considèrent que la taille de cette ouverture est disproportionnée. L'autorité intimée répond avoir considéré que le projet de surélévation n'était pas démesuré, qu'il restait dans les limites réglementaires et qu'il n'épuisait même pas l'entier du COS et du CUS. Elle avait estimé que la baie vitrée au nord ne contrevenait ni à une règle de police des constructions, ni à l'art. 86 LATC ou aux dispositions topiques communales. Enfin, elle avait jugé que le volume de

l'agrandissement et les modifications apportées s'intégreraient parfaitement au quartier ainsi qu'à la topographie en légère pente du terrain naturel. d) En l'espèce, le tribunal a pu constater lors de l'inspection locale le caractère hétérogène du quartier s'agissant tant du volume ou des dimensions des constructions, de leur implantation que de leur architecture. De manière générale dans ce quartier bâti sur un coteau, l'ensemble des bâtiments sont construits sur un terrain qui a été aménagé afin de former des planies autour de ceux-ci. Il en ressort ainsi une structure en terrasses généralisée. En outre, plusieurs bâtiments visibles depuis la parcelle des constructeurs présentent des dimensions et volumes comparables au projet litigieux, en particulier quant au nombre de niveaux. Même rehaussé conformément au permis de construire litigieux, le bâtiment des constructeurs s'intégrera dans le quartier qui ne présente aucune homogénéité et qui ne comporte pas de construction digne d'intérêt particulière. Il est de plus relevé que, si pour les recourants 3, 4 et 5 le dégagement en direction du sud sera partiellement obstrué depuis une partie de leur jardin, la pente de la toiture surélevée, dont le faîte se présente à peu près d'est en ouest, permettra d'atténuer l'effet visuel exercé par cette construction en se présentant de manière fuyante dans le champ visuel en direction du sud. Quoi qu'il en soit, il est rappelé que d'une manière générale, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions, qui ne prêtent pas à la critique dans le cas d'espèce (TF 1C\_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 6; 1C\_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2). Enfin, d'autres bâtiments situés dans le quartier, notamment celui des recourants 1 et 2, présentent de grandes ouvertures du même type que celles qui sont prévues en façades nord et est du projet litigieux, si bien que celui-ci ne dépareillera pas dans ce quartier qui est pour le reste hétéroclite. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

#### **E. 11**

Il résulte de ce qui précède que les recours doivent être rejetés et les décisions attaquées réformées en ce sens que les plans faisant foi sont ceux datés du 19 mars 2021; elles sont confirmées pour le surplus. Succombant, les recourants supporteront les frais de justice ainsi que des dépens en faveur des constructeurs et de l'autorité intimée qui ont agi avec l'assistance d'un avocat (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.