

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_302/2014, 1C_304/2014

Arrêt du 5 janvier 2015

Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux Fonjallaz, Président,
Chaix et Kneubühler.
Greffière : Mme Sidi-Ali.

Participants à la procédure

1C_302/2014

A. _____, représentée par Me Jean-Pierre Gross, avocat,
recourante,

contre

B. _____, représenté par Me Michel Chavanne, avocat,
intimé,

Municipalité de Lutry, Le Château, 1095 Lutry, représentée par Me Jean-Samuel Leuba, avocat,

et

1C_304/2014

Commune de Lutry, Le Château, 1095 Lutry,
agissant par la Municipalité de Lutry, Administration communale, Le Château, 1095 Lutry, elle-même
représentée par Me Jean-Samuel Leuba, avocat,
recourante,
contre

B. _____, représenté par Me Michel Chavanne, avocat,
intimé.

Objet
permis de construire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, du
12 mai 2014.

Faits :

A.

A. _____ est propriétaire de la parcelle n°4338 de Lutry, sur laquelle, au moment de la
survenance du présent litige, une maison d'habitation était en cours de construction, selon les permis
de construire octroyés les 23 février 2009, 11 avril 2011 et 24 septembre 2012 par la Municipalité de
Lutry. Ces décisions sont entrées en force. Le projet autorisé porte sur la création d'une maison
individuelle de deux niveaux comprenant un logement chacun, d'un garage, d'un couvert à voitures et
d'une piscine.

Le 21 mars 2013, A. _____ a présenté une demande de permis de construire portant sur une
nouvelle modification du projet initial. Le balcon prévu sur la façade ouest au niveau du rez-supérieur
serait partiellement fermé pour abriter une cuisine. Les plans d'enquête illustrent également la
création d'un déblai en façade ouest. Ce projet a suscité l'opposition de B. _____, copropriétaire
d'une parcelle voisine.

B.

La Municipalité a accordé le permis de construire par décision du 3 juin 2013 et levé l'opposition de B. _____ par décision du 6 juin 2013.

Saisie d'un recours de l'opposant contre ces décisions, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois les a annulées par arrêt du 12 mai 2014. Elle a renvoyé la cause à la commune pour nouvelle décision "dans le sens que les travaux de fermeture du balcon ouest sont autorisés à la condition que les sauts-de-loup, tels qu'autorisés dans le cadre de la deuxième enquête complémentaire, soient réalisés". Les juges cantonaux ont en effet considéré que cette mesure était la seule qui permettait de respecter les dispositions réglementaires relatives au coefficient d'utilisation du sol (CUS) et à la hauteur maximale des constructions.

C.

A. _____, d'une part, et la Commune de Lutry, d'autre part, forment un recours en matière de droit public auprès du Tribunal fédéral. La première conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal et au renvoi de la cause pour confirmation de la décision communale. La seconde conclut à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que la décision communale est confirmée, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants. Le Tribunal cantonal se réfère aux considérants de son arrêt. Les recourantes adhèrent aux conclusions l'une de l'autre. L'intimé B. _____ conclut à l'irrecevabilité et au rejet des recours, ainsi qu'à la réforme de l'arrêt cantonal en ce sens que la cause est renvoyée à l'autorité communale, charge à elle d'ordonner une mise à l'enquête publique portant sur l'intégralité du projet de construction. Il conclut subsidiairement au rejet pur et simple du recours. Dans un deuxième échange d'écritures, les parties ont maintenu leurs positions respectives, les recourantes concluant par ailleurs au rejet des conclusions de l'intimé.

Par ordonnance du 9 juillet 2014, le Président de la Ire Cour de droit public a rejeté la demande d'effet suspensif de A. _____ portant sur les chiffres IV et V du dispositif de l'arrêt attaqué qui la condamnent aux frais et dépens cantonaux.

Considérant en droit :

1.

Les deux recours ont trait à la même procédure. Ils sont dirigés contre le même arrêt cantonal. Il se justifie dès lors de joindre les causes 1C_302/2014 et 1C_304/2014, pour des motifs d'économie de procédure, et de statuer à leur sujet dans un seul arrêt (cf. art. 24 PCF applicable par analogie vu le renvoi de l'art. 71 LTF).

2.

2.1. Les recours sont dirigés contre une décision prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF) et aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'est réalisée.

L'arrêt cantonal, renvoyant le dossier à la municipalité afin qu'elle autorise les travaux à la condition que les sauts-de-loup soient réalisés tels qu'ils avaient été autorisés à l'issue de la deuxième enquête complémentaire, ne laisse aucune latitude de jugement à l'autorité communale. Il peut donc être assimilé à un arrêt final au sens de l'art. 90 LTF (ATF 138 I 143 consid. 1.2 p. 148; 135 V 141 consid. 1.1 p. 143).

La recourante A. _____ a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. Elle est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué qui annule l'autorisation de construire complémentaire que la commune lui avait délivrée. Elle a donc qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

La commune de Lutry, qui invoque une violation de l'autonomie dont elle bénéficie en matière de police des constructions, a qualité pour agir en vertu de l'art. 89 al. 2 let. c LTF.

2.2. L'intimé fait valoir que les recourantes n'ont plus d'intérêt actuel au recours car la commune a rendu une décision, simultanément au dépôt de son recours, par laquelle elle accorde le permis aux conditions fixées par l'arrêt attaqué et que la constructrice a réalisé les travaux en application de cette nouvelle autorisation.

La recourante A. _____ prétend qu'elle conserve un intérêt à la résolution du litige en raison, d'une part, du préjudice économique subi par la mise à sa charge des frais de justice et des dépens. Elle se prévaut, d'autre part, d'un intérêt à pouvoir obtenir, après réforme de l'arrêt cantonal, une décision de la municipalité autorisant les modifications qu'elle souhaite porter à sa construction. La commune fait valoir ce même intérêt à pouvoir rendre une décision de la teneur de sa décision initiale non assortie de la condition d'aménagement de sauts-de-loup.

Il est vrai que l'arrêt attaqué met des frais et dépens à la charge de la constructrice, laquelle a un intérêt légitime et actuel à obtenir l'annulation de cette condamnation (cf. ATF 117 la 251 consid. 1b p. 255). Toutefois, l'examen de la décision sur les frais et dépens ne saurait servir à contrôler de manière indirecte la décision au fond, alors que les griefs se rapportant à celle-ci seraient sans objet ou irrecevables (ATF 133 I 185 consid. 6.2 p. 199; 129 II 297 consid. 2.2 p. 300; 109 la 90). Dans une telle hypothèse, la partie recourante peut faire valoir uniquement que la décision sur les frais et dépens doit être annulée ou modifiée pour des motifs indépendants de la question principale (ATF 109 la 90; arrêts 1B_485/2012 du 11 septembre 2012 consid. 3; 1C_180/2009 du 14 octobre 2009 consid. 3.1). Tel n'est pas le cas en l'occurrence.

En revanche, la constructrice a exposé son intention de procéder à de nouveaux travaux si une autorisation lui était accordée sans la condition de la réalisation de sauts-de-loup. Elle a donc un intérêt à pouvoir bénéficier de la décision communale qui fait l'objet du présent litige. De même, la municipalité peut se prévaloir d'un intérêt à rendre une décision qu'elle juge conforme au droit en remplacement de celle qui lui a été imposée par la cour cantonale. Les recourantes ont ainsi chacune un intérêt actuel au recours. Contrairement à ce que prétend l'intimé, les mesures (nouvelle décision communale et achèvement des travaux) prises en exécution de l'arrêt cantonal - exécutoire dès lors que les recours pendants au Tribunal fédéral n'ont pas d'effet suspensif (art. 103 al. 1 LTF) - ne sont pas irréversibles. Elles ne privent ainsi pas le litige d'objet.

2.3. Les autres conditions de recevabilité des recours sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

2.4. Dans ses déterminations sur les deux recours, l'intimé a conclu à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que "la cause est renvoyée à l'autorité communale, charge à elle d'ordonner une mise à l'enquête publique portant sur l'intégralité du projet de construction".

La loi sur le Tribunal fédéral ne connaît pas l'institution du recours joint, de sorte que, s'il entendait contester l'arrêt cantonal, l'intimé devait agir dans le délai de recours de l'art. 100 LTF. A défaut, il ne peut, dans ses déterminations sur les recours formés par la constructrice et la commune, que proposer l'irrecevabilité et/ou le rejet de ces recours (ATF 138 V 106 consid. 2.1 p. 110). L'intimé se prévaut d'une jurisprudence selon laquelle la partie qui a obtenu gain de cause devant l'autorité précédente peut, dans sa réponse au recours, faire valoir d'éventuelles violations dans l'arrêt attaqué (cf. ATF 137 I 257 consid. 5.4 p. 267-268). S'il se justifie certes, dans certaines circonstances, de contrôler à titre préjudiciel ou accessoire des éléments de l'arrêt attaqué non remis en cause par la partie recourante, cela ne signifie pas pour autant que la partie intimée puisse prendre des conclusions en réforme auxquelles elle avait implicitement renoncé en s'abstenant de recourir dans le délai légal. Il s'ensuit que la conclusion de l'intimé tendant à une réforme de l'arrêt attaqué est irrecevable.

3.

La constructrice fait valoir que la cour cantonale aurait arbitrairement étendu l'objet du litige en revenant sur la réalisation de sauts-de-loup qui avaient déjà fait l'objet d'une autorisation de construire complémentaire en 2012, alors que la présente procédure portait uniquement sur la fermeture partielle du balcon.

L'arrêt attaqué expose clairement que les plans soumis dans le cadre de la présente procédure illustrent pour la première fois la création d'un déblai en façade ouest. L'opposant, qui a pu prendre connaissance de cette modification lors de l'enquête complémentaire relative à la fermeture du balcon, était légitimé à faire valoir un grief contre un aspect du projet qui n'avait jusqu'alors jamais figuré sur les plans. Dans la mesure où la décision communale autorisant la fermeture du balcon accepte les plans représentant également le nouveau déblai, cet aspect du projet de construction fait lui aussi partie de l'objet du litige. Il eût au demeurant été contraire au bon sens d'attendre la fin des travaux pour en examiner la licéité. Aussi la cour cantonale pouvait-elle sans arbitraire entrer en matière sur les griefs de l'opposant relatifs aux modifications du terrain.

4.

La cour cantonale a considéré que le comblement du terrassement litigieux se justifiait pour deux motifs. Il évitait tout d'abord une aggravation d'une violation des règles communales sur la hauteur des bâtiments (consid. 5 ci-dessous). Il assurait par ailleurs le respect des dispositions relatives au coefficient d'utilisation du sol (consid. 6 ci-dessous).

5.

La commune recourante se plaint d'arbitraire dans l'interprétation de l'art. 19 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCAT), qui fixe la manière de calculer la hauteur

maximale des bâtiments.

5.1.

5.1.1. Selon l'art. 50 al. 1 Cst., l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. Une commune bénéficie de la protection de son autonomie dans les domaines que le droit cantonal ne règle pas de façon exhaustive, mais qu'il laisse en tout ou partie dans la sphère communale, conférant par là aux autorités municipales une liberté de décision relativement importante. L'existence et l'étendue de l'autonomie communale dans une matière concrète sont déterminées essentiellement par la constitution et la législation cantonales (ATF 139 I 169 consid. 6.1 p. 172-173; 138 I 242 consid. 5.2 p. 244; 138 I 131 consid. 7.1 p. 142).

Lorsqu'elle est reconnue autonome dans un domaine spécifique, une commune peut dénoncer tant les excès de compétence d'une autorité cantonale de recours que la violation par celle-ci des règles du droit fédéral, cantonal ou communal qui régissent la matière (ATF 139 I 169 consid. 6.1 p. 173; 138 I 242 consid. 5.2 p. 244).

Le Tribunal fédéral applique le droit fédéral d'office (art. 106 al. 1 LTF). En revanche, il ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal et communal que sous l'angle de l'arbitraire. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 138 I 305 consid. 4.4 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379).

5.1.2. En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 al. 1 let. d Cst./VD; cf. notamment ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118 s.; arrêt 1C_365/2010 du 18 janvier 2011 consid. 2 in Pra 2011 n° 60 p. 428). Cela ressort en particulier de l'art. 2 al. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), selon lequel l'Etat laisse aux communes la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. Le droit cantonal vaudois ne connaît du reste aucune disposition relative à la manière de calculer la hauteur des constructions.

L'art. 19 RCAT a la teneur suivante:

"Hauteur des bâtiments

Les bâtiments doivent s'inscrire dans un espace d'une hauteur constante (H) soit par rapport au niveau du terrain naturel, soit par rapport au niveau du terrain aménagé si celui-ci est au-dessous du terrain naturel.

La hauteur (H) mesurée verticalement est fixée par les règles particulières de chaque zone.

Le faîte d'un toit peut dépasser de 1m la hauteur (H) ci-dessus."

Un croquis accompagne cette disposition. Il représente un exemple de vue en façade de constructions s'inscrivant dans le gabarit défini par la hauteur (H). Aucun exemple de hauteur au faîte (H) + 1 mètre n'est exposé.

5.2. La cour cantonale a considéré que le niveau du faîte se définissait par rapport au terrain extérieur à la construction et non par rapport au niveau du terrain naturel à l'aplomb du faîte. S'écartant ainsi de la méthode de calcul de la commune pour la hauteur au faîte, la cour cantonale a constaté que le déblai nouvellement prévu avait pour effet d'augmenter la hauteur (H) et d'aggraver l'atteinte aux règles relatives à la hauteur des constructions. Les façades respectaient toujours la hauteur maximale de sept mètres, mais le faîte du toit ne s'inscrivait pas dans le gabarit défini par la réglementation communale. La réalisation des sauts-de-loup initialement prévus permettait "de respecter la hauteur maximale de 8,53 m depuis le niveau moyen du terrain naturel, autorisée dans le cadre de la deuxième enquête complémentaire". Le terrain aménagé devait ainsi être rehaussé en lieu et place du nouveau déblai dégageant les fenêtres ouest du sous-sol.

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

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

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

5.4.2. Or, pour déterminer l'admissibilité du déblai, la cour cantonale a comparé l'altitude du terrain aménagé à celle du plus haut point du faîte du bâtiment. Il s'agit du faîte du toit qui recouvre le corps principal du bâtiment, mais non le corps annexe sud-ouest, au droit duquel le déblai a été effectué. Cette solution, qui mesure la hauteur maximale du faîte en se référant au terrain extérieur à la construction, au droit d'une façade qui ne fait pas partie du corps du bâtiment couvert par le toit litigieux, est ainsi en contradiction manifeste avec le règlement communal. Elle méconnaît en effet clairement le cas de figure dans lequel les différentes parties d'un même bâtiment ont des façades de niveaux différents, alors que, comme on l'a vu ci-dessus, c'est pourtant ce que représente explicitement le schéma de l'art. 19 RCAT.

Comme l'expose la commune, la cour cantonale n'a raisonné qu'en deux dimensions, en projetant sur un seul plan les façades ouest du corps principal et du corps sud-ouest, ainsi que la coupe parallèle à ces façades au point sommital du faîte du toit recouvrant le corps de bâtiment principal. Il y a en effet dans l'arrêt attaqué confusion entre hauteur maximale, qui est constante par rapport au terrain naturel ou au terrain aménagé, et niveaux maximum ou cotes d'altitude, qui peuvent varier, en fonction, précisément, du terrain naturel ou aménagé à prendre en considération. Les déterminations de l'intimé - au point de vue duquel la cour cantonale a adhéré - illustrent bien cette confusion, lorsqu'il ne cite que partiellement l'art. 19 al. 1 RCAT en exposant que le bâtiment doit s'inscrire "dans un espace d'une hauteur constante", sans ajouter, selon la lettre du règlement, que cette hauteur doit être constante "par rapport au niveau du terrain naturel [ou] par rapport au niveau du terrain aménagé si celui-ci est au-dessous du terrain naturel".

La lecture que la cour cantonale a faite de l'art. 19 al. 3 RCAT est ainsi en contradiction avec le schéma accompagnant la disposition du règlement communal.

5.5. En définitive, la solution retenue par la cour cantonale est manifestement incompatible avec le schéma de l'art. 19 RCAT. Dans ces circonstances, elle relève d'une application arbitraire du règlement communal. L'autorisation de réaliser le déblai litigieux ne saurait par conséquent être refusée pour des motifs liés à la réglementation relative à la hauteur du bâtiment. La mesure ayant également été ordonnée pour des motifs liés au respect du CUS, il y a lieu d'examiner si la décision se justifie de ce point de vue.

6.

S'agissant du dépassement du CUS, la cour cantonale a constaté, sur la base des déclarations de la constructrice, que les pièces du sous-sol disposant d'ouvertures seraient utilisées à des fins

professionnelles et que celle désignée comme "sauna" dans les plans d'enquête serait affectée aux archives de son bureau d'architecte. Par ailleurs, une salle de bain avait été réalisée à la place du local "rangement jardin". Si les pièces disposant d'ouvertures avaient déjà été prises en considération dans le calcul du CUS, tel n'était pas le cas du local d'archives et des sanitaires, ni du dégagement qui permet d'y accéder. Ces surfaces intégrées au calcul du CUS (déjà augmenté du nouvel espace créé au niveau supérieur par la fermeture d'un balcon), le maximum admissible serait ainsi dépassé. La cour cantonale a en revanche laissé indécise la question de savoir si, comme l'alléguait le voisin opposant, la constructrice avait en réalité l'intention de créer un logement indépendant au sous-sol, en violation de la réglementation communale qui limite le nombre de logements à deux en cette zone.

6.1. La constructrice fait valoir l'arbitraire dans l'application de l'art. 28 du règlement cantonal du 19 septembre 1986 d'application de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1), relatif à l'éclairage et à la ventilation des pièces. Elle soutient que le local d'archives et les sanitaires du sous-sol ne seraient pas susceptibles de servir à l'habitation ou au travail sédentaire car qu'ils ne sont pas aérés ni éclairés naturellement, ni ne représentent une surface suffisante. Ces surfaces n'auraient dès lors pas dû être prises en considération dans le calcul du CUS. La recourante confond les surfaces destinées à l'habitation ou à une activité professionnelle avec les espaces utiles à ces surfaces. Que les seconds soient non habitables et non utilisables à des fins professionnelles selon la réglementation cantonale ne suffit pas à les exclure du calcul du CUS lorsqu'ils desservent de telles surfaces. La recourante ne démontre pas en quoi leur prise en compte, à l'instar de n'importe quelle autre salle de bain par exemple, serait arbitraire.

6.2. La commune soutient que le CUS ne saurait déterminer la hauteur du bâtiment et que le permis d'habiter est un instrument suffisant pour contrôler l'utilisation des locaux. Ce faisant, elle méconnaît le fait que le dépassement du CUS est dû à des aménagements intérieurs non autorisés et déjà réalisés. S'agissant des fenêtres excavées, elles rendaient les deux pièces principales du sous-sol habitables ou utilisables pour du travail sédentaire, et, s'agissant de la salle de bain et du local d'archives, ils constituaient des surfaces manifestement utiles aux espaces habitables précités. L'affectation de ces surfaces était ainsi déjà connue - et au demeurant non contestée. Il n'était donc pas arbitraire d'en tenir compte au stade de la délivrance d'un permis de construire complémentaire. Certes, d'autres mesures seraient envisageables pour assurer le respect du CUS. A cet égard, la limitation de l'éclairage naturel n'est pas nécessairement la mesure la plus coercitive, de sorte qu'il appartiendra effectivement à la commune de contrôler, lors de la délivrance du permis d'habiter, que le sous-sol ne sera pas utilisé à des fins professionnelles. Cela étant, le choix de la mesure ordonnée est défendable, puisqu'il permet, d'un point de vue théorique à tout le moins, d'éviter que les pièces du sous-sol soient habitables ou propres au travail sédentaire au sens de la réglementation cantonale. Il s'agit sans doute même de la mesure la moins grave pouvant être opposée aux recourantes. Au demeurant, celles-ci ne prétendent pas qu'une autre mesure s'imposerait pour assurer le respect des dispositions du CUS. Elles échouent ainsi à démontrer l'arbitraire dans la solution de l'arrêt cantonal. Aussi, s'il ne pouvait être justifié pour des motifs liés au respect des hauteurs maximales du bâtiment, l'ordre de combler le terrain et réaliser des sauts-de-loup pouvait être donné pour des raisons liées au respect du CUS.

7.

Il résulte de ce qui précède que les recours doivent être rejetés. Les frais judiciaires doivent être mis à la charge de la constructrice, qui succombe principalement (art. 66 al. 1 LTF). La commune, qui a agi dans l'exercice de ses attributions officielles ne peut se voir imputer de frais (art. 66 al. 4 LTF). L'intimé, qui obtient partiellement gain de cause avec l'aide d'un avocat, recevra des dépens réduits à la charge solidaire des recourantes (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes 1C_302/2014 et 1C_304/2014 sont jointes.

2.

Les recours de A._____ et de la Commune de Lutry sont rejetés.

3.

La conclusion de l'intimé tendant au renvoi de la cause à l'autorité communale est irrecevable.

4.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de A._____.

5.

Une indemnité de dépens de 2'000 francs est accordée à l'intimé, à la charge des recourantes, solidairement entre elles.

6.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 5 janvier 2015

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Fonjallaz

La Greffière : Sidi-Ali