

BGer 1C 658/2024 vom 4. Juli 2025

Bundesgericht, 2025-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_658_2024

FR: TF 1C 658/2024 du 4 juillet 2025

IT: TF 1C 658/2024 del 4 luglio 2025

Regeste

Permis de construire | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions (art. 82 let. a LTF). Dans la mesure où aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'est réalisée, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF . Le recourant a pris part à la procédure devant l'instance précédente. En tant que propriétaire d'une parcelle directement voisine de celle objet de l'autorisation de construire litigieuse, il est particulièrement touché par l'arrêt attaqué et peut ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Il bénéficie dès lors de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Sous réserve d'une motivation suffisante des griefs, les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2

Le recourant soutient que des dispositions du règlement du plan général d'affectation du 16 novembre 2005 de la commune d'Épalinges (ci-après: RPGA) auraient été appliquées de manière arbitraire par l'instance précédente. Il fait aussi valoir dans ce cadre une constatation manifestement inexacte des faits.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal 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 cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 170 consid. 7.3). Dans ce contexte, la partie recourante est soumise aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF . Le Tribunal fédéral s'impose une certaine retenue lorsqu'il s'agit de tenir compte de circonstances locales dont les autorités cantonales ont une meilleure connaissance que lui, ou de trancher de pures questions d'appréciation (cf. ATF 140 I 168 consid. 4.2.1; 138 II 77

consid. 6.7).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . La partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF ; ATF 142 II 355 consid. 6). Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves (ATF 145 V 188 consid. 2).

E. 3

Le recourant estime premièrement que le projet envisagerait la création d'une seconde villa indépendante accolée à celle existante, de manière contraire à l'obligation de construire en ordre non contigu et sans respecter la distance entre les deux bâtiments.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 24 RPGA, l'ordre non contigu est obligatoire (al. 1). La création de corps de bâtiment décrochés et/ou surmontés de toitures distinctes est autorisée pour autant que l'ensemble présente une unité du point de vue de l'architecture et des teintes extérieures et qu'il n'en résulte pas d'inconvénients sensibles pour le voisinage (al. 2). Aux mêmes conditions, la municipalité peut autoriser la création de deux corps de bâtiment reliés, uniquement au niveau du rez-de-chaussée, par un élément de construction fermé et surmonté d'un toit en pente (notamment local d'habitation, sas d'entrée ou garage; al. 3). Selon l'art. 70 RPGA, intitulé "Bâtiments sis sur la même parcelle", la distance entre deux bâtiments situés sur la même parcelle est au minimum le double de la distance réglementaire entre un bâtiment et la limite de la parcelle voisine. La distance entre les constructions et la limite de la propriété est de 5 mètres au minimum (10 mètres dans la zone de villas II; art. 26 RPGA).

E. 3.2

La CDAP a confirmé l'avis de l'autorité communale selon laquelle l'art. 24 RPGA autorisait trois alternatives différentes, de sorte que l'art. 24 al. 2 RPGA ne devait pas être traité comme une dérogation ou une exception. Pour la cour cantonale, le projet ne prévoyait pas deux bâtiments distincts mais deux corps de bâtiment décrochés et/ou surmontés de toitures distinctes, reliés par un faîte aligné et comportant un seul local technique, formant une unité du point de vue de l'architecture.

E. 3.3

Pour le recourant, si le projet était autorisé, la parcelle comporterait deux bâtiments distincts accolés, contraire à l'art. 24 al. 1 RPGA, et non deux corps d'un même bâtiment. Il soutient que la solution validée par la CDAP irait à l'encontre de sa propre jurisprudence fixant des critères déterminant si une construction peut être assimilée à l'agrandissement d'une construction existante ou s'il s'agit en réalité de deux bâtiments distincts et indépendants.

E. 3.3.1

Selon l' art. 50 al. 1 Cst. , l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie consacrée 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; ATF 146 II 367 consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT ; arrêt 1C_612/2024 du 16 avril 2025 consid. 2.1).

E. 3.3.2

Le recourant ne démontre pas que le droit cantonal contiendrait une disposition sur l'ordre des constructions qui limiterait l'autonomie des communes sur cette question (cf. art. 86 ss de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 [LATC; RS/VD 700.11]; arrêt 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.2). Si la CDAP a certes défini des critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens, dans le but de déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles de l'ordre non contigu, ceux-ci ne sauraient s'appliquer que pour remédier à une éventuelle lacune apparente du droit communal. Ces critères, qui sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier et en tenant compte de l'ensemble des circonstances, se basent sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné (cf. arrêt de la CDAP AC.2018.0099 du 21 novembre 2018 consid. 2b avec les références). Or, à l'inverse de la situation visée par cette jurisprudence cantonale relative à la commune de Nyon et à l'art. 33 de son règlement sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE), la commune d'Épalinges a fixé des critères clairs à l'art. 24 RPGA permettant de distinguer entre l'agrandissement d'une maison existante (al. 2 et 3) et la construction d'un nouveau bâtiment distinct (al. 1). Dans cette mesure, sous peine d'empiéter sur son autonomie, la cour cantonale devait laisser une grande liberté d'appréciation à la commune dans l'interprétation du texte de l'art. 24 RPGA et seule une lecture qui irait à l'encontre de son texte ou de son but appellerait une intervention de l'autorité de recours (cf. arrêt 1C_612/2024 du 16 avril 2025 consid. 2.2 avec la référence). Cela étant, au vu des plans du projet, il n'était pas insoutenable de retenir que la nouvelle construction formera une unité architecturale avec le bâtiment déjà existant. Si les deux corps du bâtiment ne seront certes pas orientés dans le même axe, n'auront pas une forme symétrique et contiendront des ouvertures en façade de tailles distinctes, il n'est pas choquant de retenir que leur architecture présentera une certaine unité du point de vue d'un observateur extérieur, notamment au regard de leur teinture similaire et de l'alignement vertical de leur panne faîtière. La différence du nombre de niveaux entre les deux corps du bâtiment n'impacte du reste pas leur apparence extérieure, le nouveau logement prévoyant un garage souterrain. De plus, l'art. 26 al. 2 RPGA autorise expressément des corps du bâtiment décrochés, ce qui n'interdit ainsi pas des volumétries distinctes comme dans le cas d'espèce. Le fait que la nouvelle construction comprenne un logement séparé n'est par ailleurs pas déterminant, dans la mesure où le RPGA autorise des villas pouvant contenir

deux logements, superposés ou juxtaposés (cf. art. 28 al. 1 RPGA). Au vu de la formulation de l'art. 24 al. 2 RPGA, les instances précédentes devaient au demeurant accorder un poids prépondérant à l'aspect architectural pour déterminer si des logements accolés pouvaient être autorisés en zone de villas. Du reste, la liaison fonctionnelle matérialisée par le local technique commun aux deux corps du bâtiment est un élément supplémentaire allant contre l'existence de deux bâtiments distincts. Au vu de ce qui précède, l'interprétation faite par la commune d'Épalinges de son art. 24 al. 2 RPGA, confirmée par l'instance cantonale, ne va pas à l'encontre de son texte ou de son but. En refusant d'interpréter différemment cette disposition, l'arrêt attaqué n'est dans cette mesure pas arbitraire.

E. 3.4

Le recourant soutient ensuite que la construction entraînerait des inconvénients sensibles pour le voisinage, dans la mesure où cela créerait une énorme masse bâtie compacte formant une barrière visuelle en plus d'offrir une vue plongeante sur sa propriété. Sur ce point, la CDAP a considéré sans arbitraire que la perte d'une partie du dégagement dont bénéficie actuellement le voisin n'entraînera pas pour autant un "inconvénient sensible" au sens de l'art. 24 al. 2 RPGA. Quoiqu'en dise le recourant, le projet n'exploite effectivement pas toute la possibilité constructive de la parcelle selon la réglementation en vigueur qui n'a pas pour vocation de protéger le droit à la vue des voisins. Le recourant soutient en outre appellatoirement que le second critère de l'art. 24 al. 2 RPGA viserait à aménager certaines échappées visuelles entre les bâtiments. Une telle hypothèse ne ressort pas de cette disposition qui autorise la création de corps de bâtiment sur une longueur de 25 mètres sans mentionner de supposés espaces de dégagement qui devraient demeurer libres. Au vu de la topographie du terrain, l'élévation du bâtiment n'offrira par ailleurs pas une vue plongeante à l'intimée sur la parcelle du recourant qui se situe à une altitude supérieure. Compte tenu de la liberté d'appréciation appartenant en la matière à l'autorité communale pour interpréter son règlement, lequel contient de surcroît une notion juridique indéterminée, la CDAP s'est justement imposée une certaine retenue dans son examen de contrôle en confirmant la solution adoptée par la commune (cf. arrêt 1C_619/2023 du 27 février 2025 consid. 3.2). Il convient pour le Tribunal fédéral d'en faire de même et, partant, de rejeter les critiques du recourant.

E. 3.5

Dans un autre grief lié au précédent, le recourant invoque une application arbitraire de l'art. 23 RPGA, lequel impose une surface minimale des parcelles à bâtir de 1'000 m² à raison d'une villa par 1'000 m². Ce grief tombe à faux, dans la mesure où l'instance précédente pouvait confirmer que le projet litigieux ne conduirait pas à la construction d'une deuxième villa indépendante sur la parcelle n° 340. Une fois le projet réalisé, la parcelle comportera une seule villa de deux logements, si bien que la règle de l'art. 23 RPGA sera respectée, compte tenu de la surface du terrain de 1'744 m².

E. 4

Le recourant s'en prend ensuite à l'application des règles relatives à la pente du terrain naturel et à la qualification des étages, respectivement à leur nombre autorisé.

E. 4.1

En zone de villas I et II, le nombre de niveaux est limité à un rez-de-chaussée, un premier étage et un étage dans les combles pour les bâtiments dont la surface au sol est supérieure à 80 m² (cf. art. 27 let. b RPGA). S'agissant des combles, l'art. 80 al. 1 RPGA indique que le

dessus de la sablière ne doit pas être surélevé de plus de 0.5 mètre par rapport au plancher des combles (1 mètre dans la zone urbaine et dans la zone de bâtiments locatifs I). Selon l'annexe 2 au RPGA, la sablière correspond à la distance entre le plancher des combles et la partie basse du versant de la toiture. Intitulé "niveau du rez-de-chaussée", l'art. 81 RPGA stipule que le niveau du sol fini du rez-de-chaussée, côté aval, ne peut pas être surélevé de plus de 0.8 mètre au-dessus de celui du terrain naturel concerné tel qu'il était lors de l'entrée en vigueur du présent règlement (al. 1). Toutefois, si le terrain présente une forte pente, la municipalité peut admettre que le niveau du sol fini du rez-de-chaussée, côté amont, soit au maximum de 0.2 mètre au-dessus de celui du terrain naturel (al. 2). L'art. 81 RPGA renvoie à ses annexes 1 et 2. S'agissant des sous-sols, l'art. 82 RPGA indique que la création de locaux d'habitation en sous-sol est interdite (al. 1). Dans les terrains en pente, la municipalité peut toutefois autoriser, en plus des niveaux autorisés, l'aménagement de locaux d'habitation sur un seul niveau au-dessous du rez-de-chaussée, pour autant qu'une au moins de leurs façades soit complètement dégagée (al. 2).

E. 4.2

Confirmant la décision de l'autorité communale, la CDAP a constaté que le projet envisageait un sous-sol, un rez-de-chaussée inférieur, un rez-de-chaussée étage (ou supérieur) et un étage (non considéré comme des combles), conformément à l'art. 27 let. b RPGA.

E. 4.2.1

Il n'est pas contesté que le terrain abritant la future construction est en pente. Est en revanche litigieux, le point de savoir s'il présente une "forte pente" au sens de l'art. 81 al. 2 RPGA. Pour le recourant, seul un terrain avec une pente supérieure à 30 % ou à 16.7°, comme indiqué sur le croquis de l'annexe 1 RPGA, devrait être considéré comme un terrain à "forte pente", ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Sur la base de la pratique de l'autorité communale, la CDAP a considéré qu'un terrain est en forte pente en cas de différence entre l'amont et l'aval de près d'un niveau. Quoi qu'en dise le recourant, la commune dispose d'une grande liberté d'appréciation dans l'application et l'interprétation qu'elle fait de cette notion juridique indéterminée (cf. arrêt 1C_544/2024 du 3 avril 2025 consid. 2.7), indépendamment de l'existence ou non d'une pratique préalable, et pouvait ainsi se fonder sur un tel critère. Il n'était par conséquent pas insoutenable pour les autorités précédentes de s'y référer et de ne pas uniquement se fier aux indications fournies par les croquis des annexes 1 et 2 du RPGA, mentionnant une pente de 30 %, respectivement de 5.2 %, pour définir la notion de forte pente. Si le législateur communal a certes estimé qu'une pente de 30 % devait être considérée comme forte, rien ne permet de retenir qu'il s'agirait d'une valeur minimale et non d'une simple illustration à l'instar de la valeur de 5.2 % figurant sur le croquis de l'annexe 2 qui met en évidence une pente qui n'est à l'inverse pas forte. Toute pente d'un terrain naturel varie inévitablement en fonction des configurations topographiques qui lui sont propres. Une pente linéaire sur toute la surface des constructions, telle que représentée par les schémas des annexes 1 et 2 du RPGA, ne correspondra ainsi que rarement à la situation concrète des lieux, de sorte que ces valeurs indicatives ne sauraient être décisives. Le critère utilisé par l'autorité communale dans le cadre de son pouvoir d'appréciation permet en ce sens d'appréhender les situations qui présentent des pentes de terrain variant entre des valeurs de 5.2 % et 30 %. La qualification de la pente sera par ailleurs inévitablement liée à la configuration du projet. Cela étant, dans le cas d'espèce, il ressort effectivement des plans (coupe C-C) qu'une différence de près d'un

niveau existera entre l'amont et l'aval du terrain naturel. L'analyse effectuée, sur mandat du recourant, par un bureau de géomètres officiels fait au demeurant aussi ressortir une pente moyenne du terrain sur la parcelle de 18.17 %. Au vu de ces éléments, il n'était pas insoutenable pour les autorités précédentes de considérer que le terrain destiné à accueillir la construction présente une pente forte au sens de l'art. 81 al. 2 RPGA.

E. 4.2.2

Selon les plans d'architectes, le niveau moyen du terrain naturel côté amont est de +762.65 m et le niveau fini du rez-de-chaussée est de +762.85 m, soit 20 cm de plus que le terrain naturel, conformément à l'art. 81 al. 2 RPGA. Il n'est en outre pas contesté qu'une façade au moins du rez-de-chaussée inférieur sera complètement dégagée. C'est par conséquent sans arbitraire que la cour cantonale a confirmé l'existence d'un rez-de-chaussée inférieur pouvant être inclus dans la détermination du nombre de niveaux autorisé (cf. art. 82 al. 2 RPGA). La qualification des niveaux de la villa existante et du nouveau logement par les instances précédentes, à savoir un rez-de-chaussée-inférieur, un rez-de-chaussée supérieur et un étage, n'est pas insoutenable. Les critiques du recourant sont partant rejetées, y compris celles relatives à l'art. 80 RPGA, limitant la hauteur de la sablière à 50 cm, dès lors que le dernier niveau de la villa existante et du nouveau logement a été considéré à juste titre comme un étage et non comme des combles.

E. 5

Dans un dernier grief, le recourant reproche à la cour cantonale de n'avoir pas tenu compte du local technique (abri de jardin), prolongeant latéralement le côté ouest de la villa existante, dans la détermination de la longueur maximale autorisée.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 25 RPGA, le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0,125 (0,1 dans la zone de villas II; al. 1). Les bâtiments d'habitation doivent avoir une surface minimale de 60 m² au sol (al. 2). La longueur du bâtiment ne doit pas excéder 25 mètres (al. 3). Le calcul s'effectue conformément à l'art. 78 RPGA (al. 4). Selon cette disposition, la longueur d'un bâtiment se mesure sur le plus grand côté du rectangle dans lequel s'inscrit le bâtiment, la largeur sur le plus petit côté de ce rectangle; les parties attenantes d'un niveau et les parties saillantes telles qu'avant-toits, perrons, balcons, etc. ne sont pas prises en compte (art. 78 RPGA). Conformément à l'art. 84 al. 1 LATC, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments et dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (COS). L'art. 75 RPGA met en oeuvre cette disposition en prévoyant que ne sont pas prises en considération dans le calcul des coefficients d'occupation, respectivement d'utilisation du sol, les constructions souterraines qui ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle, et remplissent, de façon cumulative, les conditions suivantes: leur volume est, pour plus de sa moitié, situé au-dessous du terrain naturel moyen; elles ont au plus une seule façade entièrement visible; elles s'intègrent dans le terrain en n'occasionnant aucune modification inesthétique de sa topographie naturelle; leur toiture est végétalisée.

E. 5.2

La CDAP a confirmé l'application par l'autorité communale de l'art. 75 RPGA au calcul de la longueur de la construction, relevant qu'une telle interprétation extensive de cette disposition restait dans sa marge d'appréciation. En se basant sur les calculs effectués par

l'architecte de la constructrice, C. _____ Sàrl, relevant que plus de la moitié du volume de l'ouvrage serait situé sous le terrain naturel moyen, la cour cantonale a estimé qu'il s'agissait d'une construction souterraine ne comptant pas dans la longueur du bâtiment. Ces calculs étaient par ailleurs confirmés par l'impact visuel de cet élément de construction le faisant apparaître comme une construction souterraine.

E. 5.3

Sans critiquer l'application de l'art. 75 RPGA, le recourant estime que la constatation selon laquelle plus de la moitié du volume de l'ouvrage sera située sous le terrain naturel moyen serait arbitraire. Il reproche à la CDAP de s'être uniquement fondée sur l'expertise produite par la société constructrice et d'avoir écarté les expertises qu'il avait lui-même versées en cause. Comme relevé dans l'arrêt attaqué, l'art. 75 RGPA ne donne aucune indication quant à la manière de calculer le terrain naturel moyen ou le volume d'une construction souterraine. Dans ses rapports des 16 novembre 2023 et 15 février 2024, l'architecte de la constructrice intimée a expliqué avoir réalisé ses calculs en fonction des cotes des niveaux du terrain naturel aux quatre coins de la citerne, puis avoir effectué une moyenne entre chaque coin. Les cotes repérées aux angles, mesurées sur la base des relevés effectués par un géomètre, étaient de +762.50 m, +762.28 m, +761.37 m et +761.20 m, correspondant à un niveau moyen de +761.83 mètres. Afin de quantifier le volume de la citerne, un modèle 3D a ensuite été généré en intégrant les caractéristiques du terrain naturel sur la base du niveau moyen. Le logiciel a enfin calculé automatiquement le volume enterré de l'ouvrage (15,86 m³) et le volume hors terre (14.45 m³). Le recourant ne parvient pas à démontrer que la méthode de calcul de l'expert mandaté par la constructrice intimée, validée par la municipalité et la cour cantonale, serait insoutenable. Il se fonde en vain sur l'expertise du 12 juin 2024 du bureau d'architecte D. _____ Sàrl qu'il a lui-même versée en cause pour tenter de démontrer que la partie enterrée du local technique serait moindre que sa partie hors terre. La différence dans les résultats obtenus par cette expertise peut s'expliquer par les éléments qui ont été pris en compte dans le calcul. Se fondant sur l'appréciation de C. _____ Sàrl, la cour cantonale a retenu que l'isolation de la villa, les marches de l'escalier extérieur et la petite niche (saut de loup) ne devaient pas être pris en considération dans le calcul du volume du local technique. Cette appréciation n'apparaît pas insoutenable, dès lors que ces éléments ne font effectivement pas partie du local technique et sont rattachés à la villa. Quant aux fondations de l'ouvrage, il ne ressort pas des avis de C. _____ Sàrl qu'elles n'auraient pas été prises en compte dans son calcul. Il n'est en outre pas arbitraire d'écarter la norme SIA 416, sur laquelle s'est fondé l'expert du recourant, dans la mesure où le RPGA n'y fait pas référence (cf. ATF 118 II 295 consid. 2a sur l'applicabilité des normes SIA; cf. aussi arrêt 1C_614/2020 du 19 octobre 2021 consid. 4.2). Dans la deuxième partie de son rapport du 12 juin 2024, D. _____ Sàrl a effectué des modélisations sans prendre en compte le volume de l'isolation et du décrochement et a relevé que, même dans une telle hypothèse, le volume hors sols (15.47 m³) serait aussi supérieur à celui de la partie enterrée (14.79 m³). Compte tenu des altimétries différentes des points de référence, l'expert du recourant a déterminé un niveau moyen par façade du volume, soit 4 niveaux moyens différents. Il a ensuite utilisé un logiciel de calcul automatique du volume des parties hors sols et enterrée. C. _____ Sàrl a quant à elle réalisé son calcul en fonction d'une moyenne entre chaque point de référence. Cela étant, les valeurs moyennes obtenues par les experts sur les deux axes de l'ouvrage varient légèrement, conduisant à des calculs de volumes distincts et aboutissant à des conclusions opposées quant au caractère souterrain ou non de l'ouvrage. Contrairement à ce qui est

soutenu dans le recours, la CDAP n'a pas ignoré les calculs présentés par D. _____ Sàrl, mais a considéré qu'au vu de la marge d'appréciation revenant à l'autorité communale, cette dernière pouvait privilégier la méthode adoptée par C. _____ Sàrl qui était au surplus régulièrement utilisée pour calculer le terrain naturel. Se limitant à relever que l'expert qu'il avait mandaté était arrivé à des résultats différents, le recourant ne fournit pas le moindre argument concret qui remettrait en doute l'expertise de la constructrice intimée et sa méthode de calcul. S'il apparaît certes que les experts soient arrivés à des résultats distincts malgré des méthodes de calculs similaires, le recourant ne démontre pas pour quelle raison il était arbitraire de se fier aux indications de C. _____ Sàrl. L'erreur d'altimétrie de l'angle nord-est de l'ouvrage qu'il cite (763.50 m au lieu de 762.50 m) semble relever d'une erreur de retranscription, dans la mesure où l'expert mentionne, à plusieurs reprises, explicitement la valeur d'altitude de 762.50 m dans ses rapports. Rien ne démontre au surplus qu'une valeur erronée aurait été introduite dans le modèle de calcul de C. _____ Sàrl. S'agissant du point de référence le plus élevé de l'ouvrage, rien ne suggère du reste qu'une telle supposée erreur aurait pour effet d'augmenter, et non de diminuer, le volume enterré de l'ouvrage comme le prétend le recourant.

E. 5.4

Au vu de ce qui précède, il n'était pas choquant pour les autorités précédentes de privilégier la méthode de calcul employée par C. _____ Sàrl par rapport à celle de D. _____ Sàrl. Elles ont en outre relevé que l'impact visuel de l'ouvrage confirmait son caractère souterrain, relativisant dès lors la portée de l'expertise. Il n'y a pas lieu de remettre en cause ces considérations, au vu de la grande marge d'appréciation revenant à l'autorité locale. Les instances précédentes étaient par conséquent en possession de tous les éléments nécessaires pour arrêter sans arbitraire les faits relatifs au caractère souterrain du local technique. L'expertise réclamée par le recourant n'était pas indispensable à cet égard et la CDAP, qui était par ailleurs composée d'un assesseur géomètre et d'un assesseur architecte, n'a pas procédé à une appréciation anticipée des preuves qui puisse être taxée d'arbitraire en refusant de mettre en oeuvre un autre moyen de preuve. Dans la mesure où le local technique n'avait pas à être pris en considération dans la détermination de la longueur de la construction, le projet envisagé respecte les dimensions autorisées par le RPGA (cf. art. 25 al. 3 et 75 RPGA). Pour autant que recevables, les critiques du recourant sont dès lors vaines et doivent être rejetées.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Le recourant, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires (cf. art. 66 al. 1 LTF). Il versera en outre une indemnité en faveur de l'intimée qui a agi avec l'assistance d'un avocat, la commune ne pouvant en revanche pas y prétendre (art. 68 LTF).