

VD_OMNI AC.2016.0437 vom 7. Februar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-02-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0437

FR: VD_OMNI AC.2016.0437 du 7 février 2018

IT: VD_OMNI AC.2016.0437 del 7 febbraio 2018

Regeste

A. _____/Municipalité de Rougemont, B. _____, C. _____ | Octroi par la municipalité, qui a requis du registre foncier l'inscription d'une mention de résidence principale, d'un permis de construire un chalet familial comprenant deux appartements, de 9 et 5 pièces, et un garage souterrain dans une commune où le taux de résidences secondaires est dépassé. Recours d'un opposant. A la suite du projet précédent, dont le permis de construire avait été annulé sur recours, des aménagements ont été effectués dans l'appartement de 9 pièces, de manière à en permettre l'utilisation, à tout le moins de façon à peu près satisfaisante, par les parents des constructeurs, âgés et atteints dans leur santé. Compte tenu de plus du fait que Rougemont est habitable toute l'année, bien desservie par la route et en transports publics, que la région dispose de médecins et d'un hôpital, que la famille des constructeurs et de leurs parents entretient des liens étroits avec Rougemont et que l'on ne saurait douter que le second appartement de 5 pièces puisse être loué, au vu du type de commune dont il s'agit, l'existence d'un abus de droit manifeste peut être écartée (c. 3 et 4). Règlements communales relative au nombre de dépendances (c. 5), à la distance aux limites, compte tenu des balcons, voire des avant-toits (c. 6) et à la hauteur au faîte, malgré le calcul particulier effectué par la commune (c. 7), respectée. Absence de violation de l'art. 27 RLATC (c. 8). Les deux escaliers extérieurs qui relient les balcons à la terrasse doivent être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie; au vu de l'infime dépassement qui en découle (0,1%) et de la très légère imprécision que comporte inévitablement tout plan, l'on doit considérer que la surface bâtie maximale est respectée (c. 9). Application de l'égalité dans l'illégalité pour une terrasse dont la surface maximale dépasse ce que le règlement communal autorise (c. 11). Plan des aménagements extérieurs suffisant (c. 12). Recours rejeté. Recours au TF admis (arrêt 1C_127/2018 du 25

Erwägungen

E. 1

a) Le recours déposé respecte les formes et le délai légal (cf. art. 79, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). En tant que propriétaire d'une parcelle voisine du bien-fonds litigieux, qui a fait opposition contre le projet de construction, le recourant est légitimé à interjeter recours (cf. art. 75 let. a LPA-VD).

E. 2

Le recourant a requis la production d'un certificat médical détaillé relatif à l'état de santé actuel des parents des constructeurs et permettant de déterminer les exigences qui en résulteraient s'agissant de leurs conditions d'hébergement et de l'assistance permanente dont ils auraient éventuellement besoin. L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière

non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3; cf. aussi TF 2C_1172/2016 du 26 juillet 2017 consid. 2.1; 6B_1155/2015 du 14 mars 2016 consid. 2.2; 1C_608/2014 du 3 septembre 2015 consid. 2.1). Vu les pièces du dossier, en particulier les informations relatives aux parents des constructeurs découlant de l'arrêt AC.2015.0012 du 21 décembre 2015 ainsi que les plans accompagnant la nouvelle demande de permis de construire du 8 juin 2016, les mesures d'instruction requises n'apparaissent ni nécessaires ni utiles à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige; elles ne pourraient amener la Cour de céans à modifier son opinion.

E. 3

mai 2016 consid. 3.2). d) Depuis l'entrée en vigueur de la LRS, le 1^{er} janvier 2016, le constructeur peut demander, en vertu de l'art. 14 de la loi, qu'une restriction d'utilisation soit suspendue pendant une durée déterminée lorsqu'il peut prouver qu'il a proposé le logement sur le marché et n'a pas trouvé de personne disposée à l'utiliser légalement pour un prix raisonnable. Cette possibilité est désormais concrétisée par la loi, ce qui vient renforcer le risque que le constructeur n'envisage d'emblée d'y recourir, en dépit des conditions restrictives posées par cette disposition. Cela impose que, dans les cas douteux impliquant un grand nombre de logements, la possibilité réelle d'utiliser les logements selon l'affectation indiquée fasse l'objet de vérifications sérieuses (ATF 142 II 206 consid. 4.2; TF 1C_16/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.5; 1C_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5). e) La procédure d'autorisation de construire et la police des constructions ont pour but la mise en oeuvre du droit des constructions et la sauvegarde de l'ordre et de la sécurité publics en matière de construction. En droit vaudois, la municipalité est ainsi chargée de faire observer les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les plans en matière d'aménagement du territoire et de constructions (art. 17 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Avant d'accorder le permis de construire, elle vérifie la conformité de tout projet avec les règles légales et les plans et les règlements d'affectation (art. 17 al. 3 LATC). Selon l'art. 104 al. 1 LATC, avant de délivrer le permis, elle s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (arrêt 1C_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5). f) Dans l'arrêt 1C_158/2015 du 3 mai 2016, le Tribunal fédéral a jugé que, concernant la construction d'un chalet comprenant un seul logement de quelque 150 m² et situé, en Valais, à 9 km de la plaine du Rhône, correspondant à un trajet en voiture de 20 minutes, celui-ci se prêtait à une utilisation en tant que résidence principale, sachant en outre que l'intimée affirmait avoir toujours eu l'intention d'utiliser la construction comme résidence principale (consid. 3.1). Dans l'arrêt 1C_546/2015 du 23 juin 2016, le Tribunal fédéral a jugé que, s'agissant de la construction d'un chalet comprenant un seul logement de 148 m² de surface brute utile, réparti sur deux étages, dans le cadre d'un logement unique et dans une commune où il existait une certaine demande liée à l'augmentation du nombre d'habitants, il apparaîtrait disproportionné d'exiger systématiquement la production d'un contrat ou d'une promesse de vente avant même la construction de l'immeuble. Dans ces conditions, un abus de droit manifeste ne pouvait être retenu (consid. 2.6). Dans l'arrêt 1C_16/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.4, le Tribunal fédéral a relevé que la jurisprudence rendue à propos de l'art. 75b Cst. n'avait jamais encore retenu définitivement l'abus de droit. Dans ses arrêts rendus jusqu'alors, il l'avait nié dans une majorité de cas et, dans les autres, avait renvoyé le dossier pour

instruction complémentaire (voir le résumé de jurisprudence publié à l'ATF 142 II 206 consid. 3). L'abus de droit avait toujours été nié dans les cas concernant des logements uniques pour lesquels une utilisation comme résidence principale n'était pas exclue d'emblée. Or, dans son arrêt du 24 octobre 2016 précité (consid. 3.6), qui concernait la construction d'un chalet de haut-standing de deux logements à Crans-Montana dans un secteur largement bâti habité à l'année, le Tribunal fédéral a jugé que le fait que la construction de ces deux logements n'aurait pas d'incidence déterminante sur le marché immobilier ne permettait toutefois pas de faire abstraction du nombre très important de logements qui se trouvaient simultanément offerts à la vente dans une station notoirement vouées au tourisme (soit, selon une pièce justificative produite par la recourante devant le Tribunal cantonal valaisan se référant au site Internet www.comparis.ch, 598 appartements et 96 maisons à vendre au 1^{er} juin 2015). Selon le Tribunal fédéral, le Conseil d'Etat et le Tribunal cantonal valaisans ne pouvaient, dans ces circonstances, s'abstenir de compléter l'instruction en obligeant la commune de Chermignon à s'assurer – ou tout au moins à rendre vraisemblable – qu'il existait une demande correspondante pour des résidences principales de haut-standing que l'offre existant alors ne suffirait pas à satisfaire (cf. aussi ATF 142 II 206 consid. 4.1 et 4.4; TF 1C_546/2015 consid. 2.5 in fine). Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé que les instances précédentes devaient notamment déterminer le taux de vacances pour ce type de résidence sur le marché de la vente immobilière et sur celui de la location (cf. ATF 142 II 206 consid. 4.4) et donner des indications quant à une éventuelle augmentation de la population résidente dans le secteur concerné. Dans l'arrêt 1C_263/2016 du 21 février 2017, le Tribunal fédéral a, rejetant le recours du constructeur, confirmé l'existence d'un abus de droit s'agissant de la construction à Rossinière de quatre chalets comprenant chacun deux appartements de quatre pièces. Il a en effet jugé (consid. 5.3) que, cumulée à la constatation des autorités selon laquelle aucun projet de ce genre n'avait jamais été réalisé sur le territoire communal et à la déduction que les autorités en tiraient, à savoir que le développement de la commune était faible, et en l'absence de toutes autres circonstances particulières en vertu desquelles les logements libérés ne pourraient plus être repourvus (non alléguées en l'espèce), la statistique attestant de la constante diminution de la population résidente, ce qui générerait de la disponibilité dans les logements non seulement existants, mais surtout qui se prêtaient idéalement à une affectation en résidence principale, était propre à démontrer l'absence de besoin de nouveaux logements. A cela s'ajoutait que la zone considérée n'était pas incluse dans un périmètre de centre local prévu au sens du plan directeur cantonal.

E. 4

a) Le recourant fait valoir que, faute de nouvelles explications fournies par les constructeurs, il fallait s'en tenir à celles retenues dans l'arrêt AC.2015.0012 du 21 décembre 2015 de la CDAP. La configuration du logement de neuf pièces où les parents des constructeurs seraient censés s'installer resterait problématique. Le recourant indique avoir la conviction que les constructeurs auraient tenté de pallier certaines des critiques formulées par la CDAP par des aménagements de pure forme et que l'appartement de neuf pièces pourrait tout au plus être utilisé par leurs parents lors de très courts séjours, mais non en résidence principale. Le recourant remet en cause la plausibilité même de l'installation d'un couple aussi âgé (80 et 84 ans) et atteint dans sa santé, notamment dans sa mobilité, dans une station des Préalpes, éloignée des centres, alors qu'il dispose d'une villa à *****, proche de toutes les commodités. Il relève également que, alors même que les constructeurs indiquent vouloir louer le deuxième appartement de cinq pièces, le dossier serait

complètement lacunaire concernant la demande en résidence principale dans le même secteur. La municipalité n'indiquerait en effet pas le nombre de permis de construire délivrés depuis le 1^{er} janvier 2013 pour des résidences principales, pas plus que l'évolution de sa population résidente de cette date au 31 décembre 2016 ni le nombre de logements vacants à sa connaissance. Le recourant souligne le fait que la consultation du site www.comparis.ch permettrait de constater qu'il y aurait une trentaine d'objets à vendre à Rougemont et quatorze à louer. Le risque que les constructeurs recourent à l'art. 14 LRS serait très sérieux. L'objectif des constructeurs serait en définitive de disposer d'une vaste demeure qui serve de résidence de vacances à leur nombreuse famille. Le fait de prétendre que le chalet projeté serait utilisé à titre de résidence principale ou de résidence affectée à l'hébergement touristique serait ainsi entaché d'indices concrets d'abus de droit manifeste. Les constructeurs invoquent pour leur part la relation de longue durée que la famille ***** cultiverait avec Rougemont. Ils indiquent que l'appartement de neuf pièces, que les parents des constructeurs précisent vouloir occuper, aurait été adapté pour permettre son utilisation par des personnes âgées et à mobilité réduite. Il est prévu que le second logement, qui aurait été projeté afin d'alléger la charge financière, soit loué à un résident à l'année. Les constructeurs relèvent d'ailleurs qu'une personne se serait déjà montrée intéressée pour un logement de ce type (cf. message électronique du 17 janvier 2017 d'une agence immobilière au père des constructeurs). Si l'appartement destiné à la location ne sera pas équipé d'un monte-personne, il n'en demeurerait pas moins qu'il pourrait être adapté aux besoins d'une personne à mobilité réduite. b) Le chalet de deux appartements projeté l'est dans une localité habitable toute l'année, Rougemont, qui bénéficie d'une certaine attractivité (cf. AC.2015.0132 du 4 mai 2016 consid. 6b). Elle est également bien desservie en liaisons routières et en transports publics. Elle est ainsi accessible en voiture depuis Bulle et Gstaad, qui disposent de toutes les commodités, en environ 40 minutes, respectivement dix minutes. Château-d'Oex, commune limitrophe, dispose par ailleurs d'un hôpital. L'on ne voit pas non plus que, malgré les différentes pathologies dont les parents des constructeurs souffrent, ils ne puissent pas trouver à consulter des médecins pratiquant dans la région, alors qu'ils vivront à proximité de Gstaad et Château-d'Oex. La construction projetée l'est par ailleurs sur une parcelle sise en zone de chalets, laquelle n'est pas expressément destinée aux résidences secondaires. Ainsi que les constructeurs l'expliquent dans le cadre de la présente procédure de recours, la famille des constructeurs et de leurs parents entretient également des liens étroits avec Rougemont. Elle a acquis les parcelles n° ***** et n° ***** il y a de nombreuses années, passait ses vacances à Rougemont, en particulier pendant les dix années lors desquelles elle était expatriée à l'étranger du fait de l'activité professionnelle du père des constructeurs, entretenait des relations avec le voisinage, des gens du village et des artisans de la région. Elle participait également à des activités organisées par la commune ainsi qu'à des activités sportives et culturelles. Les éléments précités permettent de penser que les parents des constructeurs ont bien l'intention de venir vivre à Rougemont en résidence principale, sachant en outre que l'appartement de neuf pièces a été adapté, de manière à le rendre habitable par des personnes âgées qui ont des problèmes de santé et de ce fait une mobilité réduite. Il ressort en effet des plans et de la notice concernant les personnes à mobilité réduite et/ou présentant un handicap (ci-après: la notice) accompagnant la demande de permis de construire que différentes adaptations ont été effectuées. Certes, le rez-de-chaussée de la maison ne sera accessible directement depuis l'extérieur qu'en empruntant une pente, voire un escalier qui se trouve à l'extérieur. Il ressort toutefois de la notice et des plans que la pente ne sera pas supérieure à 5 à 6%. La notice

précise également que l'escalier latéral d'accès à la terrasse du rez de jardin se présentera en deux volées avec un palier de repos et sera pourvu à 1 m de haut d'une main courante continue dépassant les premières et dernières marches de chaque volée. Cette notice indique par ailleurs qu'un portillon à ouverture électrique sera intégré dans le portail principal afin d'en faciliter la manoeuvre et qu'un éclairage adapté sera prévu aux abords des cheminements. De plus, l'accès au chalet lui-même par des personnes à mobilité réduite ou en chaise roulante pourra se faire par le garage. Il ressort en outre des plans que le garage sera dimensionné de manière à ce qu'un handicapé puisse entrer et sortir de son véhicule en utilisant si nécessaire une chaise roulante, qu'une rampe avec une pente de 12% permettra d'accéder en chaise roulante aux entrées situées au sous-sol des deux appartements et que deux escaliers, pourvus de sièges monte-escaliers, relieront le sous-sol au rez-de-chaussée de chacun des deux appartements. Le projet comprend une surface brute utile de plancher de 912 m², dont 517 m² consacré au logement, pour un volume de 3131 m³ SIA. Chacun des deux logements, séparés verticalement, comporte, sans compter le sous-sol, trois étages, voire quatre pour celui de neuf pièces. Il s'agit ainsi certes de vastes appartements qui comptent chacun plusieurs étages. Ces différents étages, soit du rez-de-chaussée aux combles, voire aux surcombles pour l'appartement de neuf pièces, ne seront reliés que par des escaliers. Ces escaliers, de 1 m 10 de large, seront toutefois, dans les deux appartements, pourvus de sièges monte-escaliers, exception faite de celui reliant les combles aux surcombles. Le fait que ce dernier escalier ne soit pas pourvu d'un siège monte-escaliers n'est pas déterminant, sachant que ce type de pièce d'importance mineure n'est que rarement utilisée. La notice précise par ailleurs que les dimensions des volées d'escaliers permettent la mise en place d'une plateforme monte-escalier, si l'autonomie physique des futurs habitants venait à évoluer. Les trois portes d'entrée, situées sur la façade Nord, auront en outre une largeur de passage de 90 cm et trois des cinq portes-fenêtres donnant sur la terrasse de plein pied de la façade Sud une largeur de 1 m 60. La notice précise par ailleurs qu'au droit des portes donnant sur l'extérieur, un ressaut de 2 cm maximum est prévu. L'appartement de neuf pièces présente une accessibilité aux fauteuils roulants dans la buanderie située au sous-sol, dans la cuisine, le séjour et les toilettes du rez-de-chaussée ainsi que dans une des chambres, de 14,85 m², et une des salles d'eau, de 5,36 m², comprenant des toilettes, un lavabo et une baignoire de l'étage. Des toilettes au rez-de-chaussée et une salle de bains à l'étage sont ainsi prévues, qui toutes deux offrent en particulier un espace libre de 80 cm pour une chaise roulante à côté de la cuvette des toilettes. La majorité des portes intérieures de l'appartement de 9 pièces sont en outre prévues avec une largeur de 80 cm, à tout le moins celles donnant sur les différents locaux accessibles aux fauteuils roulants. La notice précise enfin qu'un dispositif de commande d'éclairage sera prévu à l'entrée de chaque pièce et que les prises et branchements seront situés à une hauteur inférieure à 1 m 30. Différents aménagements ont ainsi été effectués dans l'appartement de neuf pièces, de manière à en permettre l'utilisation, à tout le moins de manière à peu près satisfaisante, par des personnes de l'âge et de l'état de santé des parents des constructeurs. Tel n'est en revanche pas le cas dans l'appartement de cinq pièces, dont l'utilisation par de telles personnes paraît en l'état difficilement envisageable. Dès lors, toutefois, que les constructeurs indiquent que leurs parents ont l'intention d'occuper le plus grand des appartements, cet élément n'est pas déterminant. Le dossier ne contient par ailleurs certes aucune indication sur la demande en résidence principale à Rougemont et en particulier, aucune indication relative au nombre de permis de construire délivrés depuis le 1^{er} janvier 2013 pour des résidences principales, à l'évolution de la population résidente de

cette date au 31 décembre 2016 et au nombre de logements vacants. Il n'en demeure pas moins que l'affectation à de la résidence principale de l'appartement de neuf pièces ne fait désormais plus de doute. L'on ne saurait par ailleurs douter que le second appartement de cinq pièces puisse être loué à des résidents permanents actifs dans la commune ou la région, ou bien encore retraités, au vu du type de commune dont il s'agit (cf. supra début du consid. 4b). Les constructeurs ont d'ailleurs indiqué qu'une personne s'était déjà montrée intéressée à louer un appartement de ce type. L'on ne se trouve par ailleurs pas en présence d'une construction impliquant un grand nombre de logements ni face à un nombre (très) important de logements qui se trouveraient simultanément offerts à la vente ou à la location dans une station notoirement vouée au tourisme, tel dans l'arrêt TF 1C_16/2016 du 24 octobre 2016. Il ressortirait en effet du site www.comparis.ch, ainsi que le relève le recourant, que quatorze appartements seraient à louer et une trentaine de biens immobiliers à vendre. A noter que la consultation de ce site par le tribunal indique, pour Rougemont, commune d'environ 900 habitants, en août 2017, qu'il n'y a plus que quatre logements à louer et une quinzaine seraient à vendre et, en janvier 2018, qu'il y a sept logements à louer et environ 35 appartements seraient à vendre. Il résulte de ce qui précède que l'existence d'un abus de droit manifeste peut être écartée. La décision attaquée ne viole pas l'art. 75b Cst. ni les LRS et ORSec. Les griefs du recourant à ce propos ne sont pas fondés.

E. 5

Le recourant fait ensuite valoir que le chalet projeté ne respecterait pas l'art. 10bis RCPEPC, invoquant le fait que, contrairement à ce que cette disposition prévoirait, la construction projetée comprendrait trois dépendances, soit les panneaux solaires prévus au Nord-Est du chalet, l'escalier extérieur projeté au Sud-Est du bâtiment ainsi que la balustrade située au Sud de la terrasse, elle-même prévue au Sud du chalet sur la toiture du parking souterrain, et non pas une seule, ainsi que le prescrirait l'art. 10bis RCPEPC. a) Selon l'art. 10bis RCPEPC, applicable à la zone village et hameaux, la construction de dépendances est réglementée par l'art. 39 RLATC; une seule dépendance de 36 m² au maximum est autorisée par parcelle; les garages souterrains ne sont pas considérés comme des dépendances; ils peuvent être construits dans les espaces réglementaires. Aux termes de l'art. 19 RCPEPC, applicable à la zone de chalets, la surface bâtie ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle; cependant, la surface occupée par la construction de dépendances, selon l'art. 39 RLATC n'est pas comptée comme surface bâtie; l'art. 10bis RCPEPC est applicable. Conformément à l'art. 57 RCPEPC, applicable à toutes les zones, la construction de petites dépendances et les constructions souterraines sont régies par les dispositions de l'art. 39 RLATC; l'art. 10bis est applicable; des constructions enterrées peuvent être autorisées dans les distances réglementaires. L'art. 39 RLATC prévoit pour sa part ce qui suit: " 1 A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. 2 Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. 3 Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. 4 Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun

préjudice pour les voisins. [...] " Selon la jurisprudence, les restrictions auxquelles l'art. 39 RLATC soumet les dépendances sont applicables en l'absence de dispositions communales contraires. Lorsque les règlements communaux prévoient des dispositions définissant la dépendance de manière différente, celles-ci prennent le pas sur les dispositions de l'art. 39 RLATC, qu'elles soient plus restrictives ou moins restrictives que la réglementation cantonale. Cette dernière reste toutefois applicable à titre de droit cantonal supplétif pour toutes les hypothèses qui ne sont pas prévues par le règlement communal (CDAP AC.2015.0057 du 14 janvier 2016 consid. 6a; AC.2014.0321 du 27 novembre 2015; AC.2014.0341 du 3 octobre 2015). b) Selon la jurisprudence, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux et dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité cantonale de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (CDAP AC.2016.0431 du 17 juillet 2017 consid. 1e; AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa). Le tribunal n'est toutefois pas définitivement lié par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (cf. TF 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6, et les références citées). D'une façon générale, lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il convient de s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (CDAP AC.2016.0431 du 17 juillet 2017 consid. 1e; AC.2014.0098 du 20 mai 2015 consid. 3c; AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 1a, et les références citées). c) Aux termes de l'art. 29 de la loi vaudoise du 16 mai 2006 sur l'énergie (LVLEne; RSV 730.01), les communes encouragent l'utilisation des énergies renouvelables; elles créent des conditions favorables à leur exploitation et peuvent accorder des dérogations aux règles communales à cette fin. Contrairement à l'art. 85 LATC, qui précise que, dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient, l'octroi de dérogations ne devant pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (al. 1), et qui soumet donc l'octroi de la dérogation à la condition qu'elle soit prévue par le règlement communal, l'art. 29 LVLEne attribue directement aux communes la compétence d'accorder des dérogations aux règles communales en matière de construction (cf. CDAP AC.2009.0276, AC.2009.0277 du 23 avril 2010 consid. 4d). Les dispositions exceptionnelles ou dérogoires ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire (ATF 120 II 112 consid. 3b/aa p. 114; 118 Ia 175 consid. 2d p. 178 s.; 108 Ia 74 consid. 4a p. 79, et les références citées; cf. aussi TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2). En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogoire (ATF 112 Ib 51

consid. 5 p. 53; cf. également Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2011, n. 862; Moor/Flückiger/Martenet, Droit administratif, vol. I, 2012, p. 640; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2014, p. 429 s.). Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (cf. TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2; 1C_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4, et les références citées). d) La municipalité estime en l'occurrence que l'art. 10bis RCPEPC concerne uniquement les petites constructions qui doivent être définies comme des dépendances au sens de l'art. 39 al. 2 RLATC et que les panneaux solaires, les escaliers extérieurs et la balustrade ne constituent de ce fait pas des dépendances au sens de l'art. 10bis RCPEPC. Le tribunal de céans ne voit pas de motifs de remettre en cause l'interprétation que fait la municipalité de son propre règlement, interprétation pour laquelle cette dernière jouit d'un certain pouvoir d'appréciation et qui n'apparaît pas insoutenable. L'on ne voit en effet pas que l'art. 10bis RCPEPC, lorsqu'il n'autorise la construction que d'une seule dépendance de 36 m², viserait également à interdire la construction simultanée d'une clôture, d'un escalier extérieur et de panneaux solaires, qui, tous, ne sauraient constituer des dépendances au sens propre du terme, soit tel que défini à l'art. 39 al. 2 RLATC, sachant en outre que la disposition en cause du RCPEPC ne se réfère en revanche pas aux "ouvrages assimilés aux dépendances", même s'il renvoie à l'art. 39 RLATC. On ne voit d'ailleurs pas en quoi, ainsi que le prétend le recourant, l'art. 10bis RCPEPC devrait être qualifié de *lex specialis* par rapport à l'art. 39 al. 2 RLATC. A supposer même que l'on doive considérer que l'art. 10bis RCPEPC viserait aussi bien les panneaux solaires que l'escalier en tant que ceux-ci constitueraient des "ouvrages assimilés aux dépendances", ce qui ne saurait en revanche être le cas de la clôture, sachant que la disposition en cause se réfère à "une seule dépendance de 36 m²", notion qui ne saurait comprendre une clôture, l'on peut encore relever ce qui suit. Conformément à l'art. 29 LVLEne, la municipalité pourrait en l'occurrence accorder une dérogation aux art. 19 et 10bis RCPEPC pour l'installation de panneaux solaires, outre la construction d'un escalier extérieur d'une surface d'environ 6 m², soit loin des 36 m². Il convient en effet de souligner le fait que l'utilisation d'énergies renouvelables répond à un intérêt public important. L'art. 5 LVLEne prévoit ainsi que toute nouvelle installation doit permettre une utilisation rationnelle de l'énergie, de prendre en compte les possibilités de récupérer la chaleur et de recourir aux énergies renouvelables. L'on ne voit en outre pas quels intérêts publics ou privés de tiers prépondérants pourraient s'opposer à une telle dérogation. Le grief du recourant n'est ainsi pas fondé.

E. 6

Le recourant invoque ensuite le fait que, compte tenu des balcons, voire des pentes du toit, la distance de 5 m aux limites de propriété, tant à l'Est qu'à l'Ouest, ne serait pas respectée.

a) Aux termes de l'art. 17 RCPEPC, applicable à la zone de chalets, la distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 5 m au moins; lorsque la plus grande dimension en plan du bâtiment, mesurée sur une façade, dépasse 15 m, la distance aux limites est de

E. 7

Le recourant fait également valoir que la hauteur au faîte ne serait pas respectée, ce que contestent la municipalité et les constructeurs. a) L'art. 22 RCPEPC, applicable à la zone de chalets, prévoit ce qui suit: " La hauteur au faîte ne pourra pas dépasser: - le 75% de L pour L inférieure ou égale à 12 m. - le 70% de L pour L comprise entre 12 et 15 m. - le 65% de L pour L égale ou supérieure à 15 m. (L = longueur de la façade perpendiculaire au faîte) ". Aux termes de l'art. 49 al. 1 RCPEPC, applicable à toutes les zones, la hauteur sur la panne sablière ou au faîte est mesurée à partir de la cote déterminée par la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel ou du terrain aménagé en déblais, altitudes prises aux angles extérieurs avals principaux de la construction. b) L'art. 22 RCPEPC appliqué au chalet projeté implique que c'est la longueur des façades Nord et Sud, soit 14 m 99, qui doit être utilisée pour calculer la hauteur admissible. Celle-ci correspond au 70% de 14 m 99, soit à 10 m 49. Conformément ensuite à l'art. 49 al. 1 RCPEPC, la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel, prises aux angles extérieurs avals principaux de la construction, soit aux angles Sud-Ouest (1014 m 39) et Sud-Est (1014 m 74) compte tenu de la pente descendante du terrain naturel du Nord au Sud, équivaut, ainsi que cela ressort des plans corrigés du 19 octobre 2016, à 1014 m 56, moyenne qui correspond d'ailleurs au terrain aménagé à tous les angles de la construction prévue. Il ressort par ailleurs de ces mêmes plans que la panne faîtière est à une altitude de 1024 m 95 et que la hauteur mesurée à partir de la cote de 1014 m 56, se trouvant au milieu de la façade Sud, jusqu'à la panne faîtière est ainsi de 10 m 39. Il ressort pourtant des art. 22 et 49 RCPEPC, que pour une construction prévue dans la zone de chalets, c'est la hauteur au faîte et non pas à la panne faîtière qui est déterminante. Or, bien qu'aucune cote ne figure sur les plans quant à l'altitude du faîte du toit, soit du sommet du toit, il en découle que celui-ci est environ 60 cm plus haut que la panne faîtière. S'agissant de la notion de " faîte ", l'on peut relever que le point culminant de la de la charpente du toit est, dans le cas des toits à deux versants, la hauteur au faîte (Benoît Bovay/Raymond Didisheim/Denis Sulliger/Thierry Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, LAT – OAT – LATC – RLATC annotés, Bâle 2010, 4^{ème} éd., p. 668 ch. 5.1). Il ressort ainsi de cette définition, de même que du schéma qui l'accompagne, que le faîte constitue, dans le cas de toits à deux pans, en principe le point le plus haut de la charpente. Les planches figurant aux p. 688 et 689 de l'ouvrage précité distinguent quant à elles clairement le faîte, qui constitue le plus haut point de la toiture, et la panne faîtière, qui, se trouvant sous le faîte, est une poutre horizontale qui sert à soutenir les chevrons d'un comble, dans une charpente (cf. aussi Le Petit Robert 2013, sous " panne " [3], p. 1792). Entre la panne faîtière et le faîte, il peut ainsi y avoir des différences de hauteur selon les conceptions (par ex.: inclinaison de la toiture, épaisseur de l'isolation, etc.). Les constructeurs ont toutefois produit, à l'appui de leur écriture du 18 décembre 2018 dans laquelle ils donnent des explications sur le calcul de la hauteur de la construction projetée, un croquis dont ils indiquent qu'il ferait partie intégrante du RCPEPC et qui justifierait la conformité du calcul effectué. C'est tout d'abord à tort que le recourant conteste le fait que ce croquis ferait partie du règlement communal. Contrairement à ce qu'il prétend, ce croquis, qui n'a certes pas été produit par la municipalité en annexe au PZ et RCPEPC à l'appui de son dossier, figure bien sur le site Internet de la commune, en annexe, tout comme le PZ, au RCPEPC. Ce croquis représente un bâtiment sur lequel sont indiqués les différents éléments qui peuvent le constituer, soit par exemple la panne sablière, la panne intermédiaire, la panne faîtière et le faîte, et la manière de calculer la hauteur au faîte au sens de l'art. 22 RCPEPC. Contrairement à ce qui figure sur les planches se trouvant aux p. 688 et 689 de l'ouvrage précité, le faîte est cependant défini sur ce croquis comme le

sommet de la panne faîtière, et non pas comme le point plus haut de la toiture; c'est donc au sommet de la panne faîtière que être calculée la hauteur selon l'art. 22 RCPEPC. Si l'on applique ce croquis à la construction projetée, il en découle que le sommet de la panne faîtière, soit le faîte tel que défini par ce croquis, est à l'altitude de 1024 m 95, ce qui implique une hauteur de 10 m 39, soit inférieure de 10 cm à la hauteur maximale de 10 m 49, qui se trouverait à l'altitude de 1025 m 05. Dès lors que ce croquis, dont on doit considérer qu'il fait partie des PZ et RCPEPC, définit le faîte comme le sommet de la panne faîtière jusqu'où doit être calculée la hauteur au sens de l'art. 22 RCPEPC, il n'est pas arbitraire, respectivement il est soutenable que l'autorité intimée procède de telle sorte, même si une telle définition du faîte peut quelque peu étonner. Il ressort dudit croquis que la Commune entend régulièrement mesurer la hauteur des projets de construction sur cette base. Il s'ensuit que la hauteur du bâtiment projeté doit être considérée comme conforme au RCPEPC. Le recourant fait cependant encore valoir, dans ses écritures du 4 décembre 2017 et 23 janvier 2018, que, conformément à l'art. 49 RCPEPC, ce serait la situation la plus défavorable qui devrait être prise en compte, soit en l'occurrence la moyenne arithmétique composée de l'altitude du terrain naturel à l'angle Sud-Ouest, soit 1014 m 39, et de l'altitude du terrain aménagé à l'angle Sud-Est, soit 1014 m 56, moyenne qui correspondrait ainsi à 1014 m 48. Il en découlerait que la hauteur maximale de la construction projetée, de 10 m 49, ne pourrait ainsi dépasser l'altitude de 1024 m 98 (ndlr.: en fait de 1024 m 97). Cette appréciation n'est toutefois pas déterminante, sachant que la construction prévue atteindra l'altitude maximale de 1024 m 95. L'on peut toutefois relever que l'interprétation faite par le recourant de l'art. 49 RCPEPC n'est guère défendable. Cette disposition prévoit que la hauteur est mesurée " à partir de la cote déterminée par la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel ou du terrain aménagé en déblais, altitudes prises aux angles extérieurs avals principaux de la construction ". Au vu de la formulation de cette disposition, celle-ci ne peut être comprise que comme impliquant la prise en compte soit de la moyenne des altitudes du terrain naturel prises aux angles extérieurs avals principaux de la construction, soit de la moyenne arithmétique des altitudes du terrain aménagé en déblais prises aux angles extérieurs avals principaux de la construction. Il n'y a pas lieu de prendre en compte une moyenne mélangeant les altitudes du terrain naturel et du terrain aménagé; il paraîtrait par ailleurs incohérent de calculer la hauteur sur une telle moyenne. Le grief du recourant concernant la hauteur est en conséquence mal fondé.

E. 8

Le recourant invoque, pour la première fois par mémoire du 23 janvier 2018, une violation de l'art. 27 RLATC. a) Aux termes de l'art. 27 RLATC, tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines (al. 1). Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable; celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons (al. 2). Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montagne, à la condition que l'aération soit suffisante (al. 3). Les plans d'affectation peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace de l'habitat et des prolongements extérieurs de celle-ci (al. 4). Pour être considéré comme " habitable ", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail (cf. CDAP AC.2017.0090 du 21 décembre 2017 consid. 1b;

AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 7a; AC.2015.0335 du 19 octobre 2016 consid. 7a). Pour décider si un niveau est habitable ou non, la seule intention du constructeur n'est pas décisive, mais il faut examiner si objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet de rendre la surface facilement habitable (cf. ATF 108 Ib 130; CDAP AC.2017.0090 du 21 décembre 2017 consid. 1b; AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 7a; AC.2015.0335 du 19 octobre 2016 consid. 7a). Selon la jurisprudence (p. ex. CDAP AC.2017.0090 du 21 décembre 2017 consid. 1b; AC.2015.0335 du 19 octobre 2016 consid. 7; AC.2012.0269 du 31 mai 2013 consid. 2b), il convient de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Sur le vu du texte clair de l'art. 27 al. 3 RLATC, les conditions qu'il pose sont alternatives et non cumulatives. Cette disposition s'applique ou bien aux transformations, pour lesquelles, en outre, les planchers existants doivent être maintenus, ou bien aux constructions de montagne, pour lesquelles l'exigence supplémentaire relative aux planchers existants ne vaut pas (CDAP AC.2011.0235 du 10 avril 2012 consid. 2b). L'art. 27 al. 3 in fine RLATC, quant à la condition d'une aération suffisante, se réfère à l'art. 28 RLATC, relatif à l'éclairage et à la ventilation d'un local (cf. arrêts du Tribunal administratif vaudois AC.1992.0043 du 16 novembre 1992 consid. 4a; AC-7575 du 9 mars 1992 consid. 1b). Le tribunal a ainsi admis que des locaux ayant une hauteur non réglementaire de 2,20 m qui respectaient pour le surplus les autres critères d'habitabilité devaient être considérés comme étant propres à l'habitation (CDAP AC.2009.0039 du 24 août 2009). Dans une autre affaire, le tribunal, alors même que la hauteur des locaux concernés était d'environ 2 m, a admis une dérogation en se fondant sur la première hypothèse de l'art. 27 al. 3 RLATC, estimant qu'on pouvait attendre des recourants qu'ils procèdent à un rehaussement du plafond d'une dizaine de centimètres (CDAP AC.2012.0269 du 31 mai 2013). b) Ainsi que le relève le recourant, il ressort des coupes A-A et B-B des plans soumis à l'enquête publique une hauteur au plafond de 2 m 35 au 1^{er} étage. A l'instar de ce qu'invoquent les constructeurs, l'on doit toutefois considérer qu'une dérogation au sens de l'art. 27 al. 3 RLATC est en l'occurrence admissible. L'immeuble projeté constitue en effet une construction de montagne et la hauteur prévue de l'étage n'est inférieure que de 5 cm à la hauteur minimale prescrite par l'art. 27 al. 1 RLATC, sachant en outre que, compte tenu des très nombreuses fenêtres que comporte l'étage, soit 29 (cf. le plan des façades et celui des étages), l'aération est suffisante. S'agissant des combles, et ainsi que le relève également le recourant, les coupes A-A et B-B permettent de constater que la hauteur au plafond n'est que de 2 m 20 dans toute la partie médiane des combles. Toutefois, une dérogation peut également être admise au sens de l'art. 27 al. 3 RLATC, et ce pour les mêmes motifs. La hauteur est ici certes inférieure de 20 cm à la hauteur minimale prescrite, mais est admissible au sens de la jurisprudence précitée et les fenêtres se trouvant dans la partie médiane des combles, au nombre de sept, assureront une aération suffisante. Concernant enfin les deux parties latérales des combles, l'examen de la coupe A-A permet de constater que, pour chacune d'elles, la hauteur de 2 m 40 est respectée sur plus de la moitié de la largeur Est-Ouest de chacune de ces parties, soit sur 2 m 50, cette hauteur ne l'étant pas sur une largeur de 2 m 15 seulement. L'on doit dès lors considérer que l'art. 27 al. 2 RLATC est ici respecté. Le grief du recourant relatif à une violation de l'art. 27 RLATC n'est ainsi pas fondé, à supposer même qu'il soit recevable. L'on peut se poser la question de l'intérêt à recourir du recourant sur ce point, la réduction de la hauteur des locaux n'ayant en tant que telle pas d'effet négatif sur le recourant; il est par ailleurs relevé que le recourant n'a

soulevé ce grief que par mémoire du 23 janvier 2018 alors qu'il aurait pu et dû le faire déjà à l'occasion du dépôt de son recours s'il estimait être lésé par cette situation. Que la dérogation sur la hauteur minimale des locaux ne soit pas explicitement mentionnée dans le permis de construire, ne justifie pas l'annulation du permis de construire, contrairement à ce que semble admettre le recourant dans son mémoire du 30 janvier 2018; une telle conséquence serait tributaire d'un formalisme excessif. Il pourrait en aller différemment s'il s'agissait d'une dérogation par rapport à des dispositions qui ont notamment pour but de protéger les voisins (par exemple sur les distances entre bâtiments).

E. 9

Le recourant estime ensuite que les deux escaliers extérieurs situés en façade Sud et qui relient les balcons à la terrasse devraient être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie au sens de l'art. 48 RCPEPC et que, de la sorte, celle-ci ne serait plus conforme à cette dernière disposition. a) Les indices ou coefficients d'occupation du sol (IOS ou COS) imposent un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle. Ils ont principalement pour but de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n os 865 et 867). Ils ont également pour fonction de permettre la création de dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (cf. CDAP AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 5a; AC.2012.0261 du 27 juin 2013 consid. 4b/cc; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd). Ils garantissent ainsi une certaine qualité de l'espace à urbaniser et définissent les caractéristiques du tissu bâti (Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, 1988, p. 151-152; CDAP AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 5a; AC.2014.0361 du 31 août 2015 consid. 2b; AC.2012.0261 du 27 juin 2013 consid. 4b/cc). A teneur de l'art. 47 al. 1 LATC, le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer de manière précise dans leurs plans et règlements d'affectation les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol, par quoi il faut entendre également la définition du coefficient d'occupation du sol. Selon la jurisprudence cantonale constante, les communes peuvent préciser dans leur règlement communal quels sont les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du coefficient d'occupation du sol. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction comme par exemple les perrons, seuils et balcons, ou les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et les garages enterrés. Il est aussi possible que le règlement communal exclue du calcul de la surface bâtie les dépendances, avec ou sans limitation de leur surface, cette limitation pouvant être fixée par un chiffre absolu ou par leur importance relative par rapport à la construction principale. Il est également possible qu'un règlement communal procède inversement en définissant spécialement ce qui doit être inclus dans la surface bâtie (cf. CDAP AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 5a; AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 4b, et les arrêts cités; AC.2014.0361 du 31 août 2015 consid. 2b). Pour rappel, aux termes de l'art. 19 RCPEPC, applicable à la zone de chalets, la surface bâtie ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle; cependant, la surface occupée par la construction de dépendances, selon l'art. 39 RLATC n'est pas comptée comme surface bâtie. Conformément à l'art. 48 al. 1 1^{ère} phr. RCPEPC, applicable à toutes les zones, la surface bâtie est mesurée à l'étage de la construction présentant les plus grandes dimensions du plan, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des galeries, des

balcons, des piscines privées non couvertes et des constructions enterrées. b) Selon la jurisprudence, en l'absence de disposition communale contraire, il serait abusif de prendre en considération dans le calcul de la surface bâtie les aménagements extérieurs ne nécessitant pas une intervention particulière sur le niveau du sol et ne constituant pas à proprement parler des constructions en volume. Tel est le cas des places de parcs, voies d'accès ou terrasses non couvertes (CDAP AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 5b/aa; AC.2014.0286 du 10 décembre 2015 consid. 4f, et les arrêts cités; AC.2013.0276 du 8 août 2014 consid. 1b, et les références citées). Le tribunal de céans a jugé, dans un certain nombre de cas, que les escaliers à l'air libre constituaient en principe non pas un élément de la construction, mais un aménagement extérieur, et devaient ainsi être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès etc., qui peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâtir" (CDAP AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 5c/aa; AC.2015.0243 du 30 mai 2015 consid. 3b; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a, et les arrêts cités). Un élément de construction d'un bâtiment n'entre pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) s'il est de dimensions réduites, conserve un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et dans ses effets sur son aspect ou son apparence extérieure (CDAP AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid. 3b; AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 3f; AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 9). Il a ainsi été admis qu'un escalier extérieur peut être considéré comme un aménagement extérieur lorsqu'il s'implante dans le terrain et n'exprime par conséquent pas un volume (CDAP AC.2006.0185 du 19 janvier 2007 consid. 4b). Dans d'autres cas, il a été jugé que les escaliers extérieurs étaient des ouvrages assimilables aux dépendances et qu'ils ne perdaient pas cette qualité du fait qu'ils étaient reliés au bâtiment principal (CDAP AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 5b/aa; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a, et les arrêts cités; AC.2009.0230 du 24 janvier 2011 consid. 5b). En particulier, dans un arrêt du 4 avril 2012, amenée à examiner un projet de construction à Prilly, la Cour de céans a considéré, tout en relevant qu'il s'agissait d'un cas limite, que l'escalier en cause, d'une hauteur de 1.37 m, pouvait encore être considéré comme un ouvrage assimilé à une dépendance et autorisé à ce titre dans l'espace réglementaire par rapport à la limite de propriété, son impact pour les voisins étant très faible (AC.2011.0230 précité consid. 2b). Dans d'autres cas, le Tribunal s'est toutefois écarté de ces principes. Dans un arrêt du 1^{er} décembre 2006, il a ainsi été jugé qu'un escalier extérieur d'une emprise au sol de 15 m² devait être compris dans le calcul de la surface bâtie, l'impact visuel produit étant tel qu'il y avait lieu de l'assimiler à un élément construit, et étant donné qu'il était indispensable à l'habitation, constituant le seul accès à un logement indépendant (AC.2006.0135 du 1^{er} décembre 2006 consid. 1). Dans un arrêt du 20 octobre 2011, la CDAP a retenu qu'un escalier ouvert permettant d'accéder par l'extérieur depuis le terrain naturel au deuxième étage constituait un élément à part entière du bâtiment projeté comptant dans le calcul de la surface bâtie, étant donné que cet élément en saillie atteignait 2.50 m et qu'il constituait l'escalier principal de l'immeuble, même si cet accès demeurerait secondaire vu l'existence d'un accès par ascenseur aux appartements (AC.2011.0022 du 20 octobre 2011 consid. 3b/bb). Dans un arrêt du 4 décembre 2015, la CDAP a par ailleurs estimé qu'un balcon accessible par des escaliers et destiné à permettre l'accès aux logements dans les étages supérieurs devait être considéré comme un élément indispensable du bâtiment et constituait une coursive qui devait respecter la distance aux limites (AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 3f). La CDAP a par ailleurs jugé que des escaliers et paliers d'accès aux logements, extérieurs, construits autour d'un noyau central

ouvert, mais enserrés par les villas qu'ils desservent, constituaient de véritables éléments de la construction. Ces escaliers et paliers représentaient en outre l'accès principal aux logements. Partant, ils devaient être considérés comme des coursives comptant dans la surface bâtie (AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid. 3b). Dans un arrêt récent, la CDAP a enfin jugé également que des escaliers extérieurs devaient être comptés dans la surface bâtie. Les escaliers prévus au nord-ouest du bâtiment étaient constitués de deux volées de marches. La première, perpendiculaire à l'extrémité de la façade du bâtiment et à la terrasse du rez-de-chaussée inférieur devait permettre d'accéder à dite terrasse, où se situait l'entrée de l'appartement aménagé au rez-de-chaussée inférieur. La seconde volée de marches courait le long de la façade nord-ouest et permettait d'accéder au sous-sol du bâtiment. Il était en outre prévu d'aménager, dans le rectangle formé par ces deux volées de marches perpendiculaires, un bac végétalisé séparé des escaliers par un mur. Cet ensemble devait être ceint, au nord-est et au nord-ouest, par un mur de soutènement surmonté d'un garde-corps. Ces aménagements se feraient pour l'essentiel en-dessous du niveau du sol. Le mur de soutènement entourant l'ensemble constitué des escaliers et du bac végétalisé dépasserait le terrain naturel de moins d'un mètre. Il ne dépasserait en outre quasiment pas le terrain une fois celui-ci aménagé, puisqu'il était prévu que le terrain soit rehaussé. Si l'impact visuel de l'ensemble constitué des escaliers, du bac végétalisé et des murs de soutènement s'en trouverait ainsi atténué, il n'en demeurerait pas moins qu'il formerait une saillie d'un peu plus 3 m par rapport à la façade. L'emprise au sol de ces éléments construits serait en outre d'environ 18 m², soit plus d'un cinquième de la surface du bâtiment (de 82.70 m²). A cela s'ajoutait le fait que les escaliers en cause constituaient le seul accès à l'appartement aménagé au rez-de-chaussée inférieur, respectivement au sous-sol du bâtiment, de sorte qu'ils n'avaient pas un caractère accessoire dans leurs fonctions par rapport au bâtiment. Ils constituaient au contraire un élément à part entière du bâtiment projeté, dont il convenait de tenir compte dans le calcul de la surface bâtie (AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 5c/bb).

c) La surface de la parcelle étant en l'espèce de 1'230 m², la surface bâtie ne doit pas excéder 175,70 m². Selon les informations données dans la demande de permis de construire, la surface au sol du bâtiment est de 165 m². Dès lors que le recourant estime que la surface des deux escaliers extérieurs situés en façade Sud devrait être prise en compte, ce serait une surface de 11 m² ([1 m 25 x 4 m 40] x 2) qui devrait être ajoutée à la surface bâtie prévue. Les escaliers ne figurant pas parmi les éléments mentionnés aux art. 19 et 48 al. 1 1^{ère} phr. RCPEPC qui n'entrent pas dans le calcul de la surface bâtie, il convient en l'espèce d'appliquer les principes développés par la jurisprudence. L'ensemble formé par les deux escaliers extérieurs situés en façade Sud et permettant d'accéder depuis la terrasse aux deux balcons sis au 1^{er} étage, en façade Est, respectivement Ouest, ne saurait constituer un aménagement extérieur, voire un ouvrage assimilé aux dépendances. Il ressort en effet des plans, en particulier de ceux des façades, des coupes et des étages, que l'impact visuel produit est tel qu'il y a lieu de l'assimiler à un élément construit et d'en tenir compte dans le calcul de la surface bâtie. La hauteur de chacun de ces escaliers est de près de 3 m, leur surface totale de 11 m², leur largeur de plus de 1 m 20 à une distance de 80 cm de la façade. Leur longueur totale (2 x 4 m 40) représente par ailleurs près de 59% de la longueur de la façade Sud (14 m 99). L'on ne saurait ainsi considérer que l'ensemble formé des deux escaliers est de dimensions réduites. L'on peut par ailleurs relever que chacun de ces escaliers masque en partie les deux portes-fenêtres situées aux angles Sud-Ouest, respectivement Sud-Est, ce qui a un impact visuel non négligeable sur la façade Sud. Il s'ensuit qu'au 165 m² de la surface

au sol du bâtiment doit être rajoutée la surface de 11 m² que représentent les deux escaliers en cause. Il en découle une surface bâtie de 176 m², soit supérieure de 30 cm² à la surface bâtie réglementaire, ce qui représente un dépassement de 0,1% de cette surface. Au vu de l'infime dépassement et de la très légère imprécision que comporte inévitablement tout plan, il se justifie toutefois de considérer que la surface bâtie maximale est en l'espèce respectée.

E. 10

Le recourant fait ensuite valoir que l'art. 48 RCPEPC précité, lorsqu'il exclut de la surface bâtie les balcons, ne pourrait être compris que comme visant les balcons qui seraient limités au service d'une seule pièce et qui ne seraient pas en lien direct avec la terrasse qui prolonge la façade Sud au niveau du rez-de-chaussée. Ceci à tort. L'on ne saurait en effet considérer, à la lecture de l'art. 48 RCPEPC, que cette disposition ne concernerait que le type de balcons auxquels se réfère le recourant. A noter d'ailleurs, à la lecture des plans, et en particulier de celui concernant les étages, qu'aucun des trois balcons ne dessert plus d'une pièce, la terrasse n'ayant pas à être prise en considération. L'on peut également rappeler, et ce pour les motifs exposés au consid. 6 ci-dessus, qu'en l'occurrence le fait que la largeur des balcons soit de 2 m n'a pas pour conséquence qu'ils doivent être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie.

E. 11

Le recourant estime également que le projet litigieux violerait l'art. 48 bis RCPEPC, dès lors que la surface de la terrasse prévue au Sud du chalet, pour partie au-dessus du garage souterrain, dépasserait 20 m². La municipalité explique toutefois autoriser depuis de nombreuses années quasiment systématiquement les terrasses dépassant une telle surface, l'art. 48 bis RCPEPC datant du milieu des années 80 et devant être prochainement adapté. Elle invoque ainsi l'égalité dans l'illégalité. a) Une décision ou un arrêté viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer, ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et que ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 138 I 205 consid. 5.4; TF 2C_608/2007 du 30 mai 2008 consid. 4, et les références citées). Le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas (ATF 139 II 49 consid. 7.1 p. 61; 136 V 390 consid. 6a p. 392, et les références citées; cf. aussi TF 1C_26/2016 du 16 novembre 2016 consid. 5.1). Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi (ATF 139 II 49 consid. 7.1; 136 I 65 consid. 5.6, et les références citées; cf. aussi TF 2C_490/2014 du 26 novembre 2014 consid. 3.2; 2C_442/2012 du 14 décembre 2012 consid. 5.5, in RDAF 2013 II 60; 1C_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.1). Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés (ATF 132 II 485 consid. 8.6; 127 I 1 consid. 3a; 126 V 390 consid. 6a, et les arrêts cités), et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la

préférence au respect de la légalité (ATF 139 II 49 consid. 7.1; 115 Ia 81 consid. 2, et les références; é.g. TF 1C_26/2016 du 16 novembre 2016 consid. 5.1; 2C_490/2014 du 26 novembre 2014 consid. 3.2). Cela étant, une importance plus grande doit être accordée au principe de la légalité dans certains domaines du droit; il en va ainsi en matière d'aménagement du territoire, en particulier lorsque des intérêts dignes de protection des voisins sont en cause (TF 1C_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.1, et les références citées). Dans ce cadre, il y a lieu de prendre en considération la situation spécifique dans laquelle se trouve l'autorité communale lorsqu'elle applique les normes d'un plan de quartier, ou d'un plan d'affectation détaillé réglant de manière précise l'affectation et les conditions de construction dans un périmètre limité. Si elle estime, plusieurs années après l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation spécial, que certaines dispositions ne sont plus appropriées à cause de l'évolution des circonstances, elle peut – ou elle doit, le cas échéant – engager une procédure de révision de ce plan, conformément à la règle de l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire – LAT; RS 700 – (cf. ATF 132 II 408 consid. 4.2, et les arrêts cités). Elle ne doit donc pas a priori décider d'adopter une pratique contraire aux règles du plan de quartier, car il lui incombe d'abord de prendre l'initiative d'une révision du plan; ce n'est qu'en cas d'échec de cette procédure de révision que la possibilité d'une pratique contraire au plan, pour des motifs d'égalité, devrait être envisagée (TF 1C_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.1; 1P.44/2006 du 18 janvier 2007 consid. 2.2). b) En l'occurrence, aux termes de l'art. 48 bis RCPEPC, des terrasses en annexe au bâtiment principal peuvent être autorisées pour autant qu'elles ne dépassent pas 20 m². Il ressort toutefois des plans, notamment de celui des aménagements extérieurs, que la terrasse litigieuse occuperait une surface supérieure à 20 m². La municipalité a indiqué cependant qu'elle autorisait depuis de nombreuses années quasiment systématiquement les terrasses dépassant une telle surface, l'art. 48 bis RCPEPC datant du milieu des années 80 et devant être prochainement adapté. Il est donc établi que le non-respect de l'art. 48 bis RCPEPC est bien une pratique constante, que l'autorité communale entend poursuivre à l'avenir. Il reste à examiner si le respect de la légalité ne s'impose pas en vertu d'un intérêt public ou privé prépondérant. L'intérêt privé du recourant n'apparaît pas décisif en l'espèce, ce dernier n'expliquant pas en quoi il serait incommodé par la terrasse projetée. La terrasse, orientée Sud, ne donne pas directement sur la parcelle du recourant à l'Est; elle se trouve à une distance de 6,50 m de la parcelle du recourant. Celui-ci ne prétend pas non plus avoir été privé de la possibilité d'installer un tel ouvrage sur son immeuble ou traité de manière inéquitable. Seul un intérêt public serait donc susceptible de faire obstacle à l'autorisation contestée. Un tel intérêt pourrait consister dans celui d'éviter de sceller les surfaces de sol de manière trop intensive. La terrasse se trouve toutefois au-dessus du garage de sorte que ce but ne pourrait réellement être atteint par une terrasse plus petite. On pourrait voir un intérêt public encore dans la sécurité juridique, les citoyens étant en droit d'attendre une application correcte et prévisible des normes en vigueur. En l'occurrence, l'application erronée du règlement communal est cependant compensée par la constance de la pratique litigieuse, ce que permet précisément, à titre exceptionnel, la jurisprudence relative à l'égalité dans l'illégalité. Il sied en outre de relever que la disposition litigieuse n'est pas une norme de droit fédéral, mais qu'il s'agit de droit communal, qui règle un domaine relevant du pouvoir d'appréciation du législateur communal et dont le non-respect n'entraîne pas d'inconvénients majeurs. De plus, la municipalité a fait part de son intention de modifier le règlement sur ce point (cf. aussi TF 1C_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.2). Le grief du recourant n'est en conséquence pas

fondé.

E. 12

Le recourant considère enfin le plan des aménagements extérieurs comme insuffisant. Avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (art. 104 al. 1 LATC). Cet examen intervient sur la base du dossier d'enquête. La forme de la demande de permis de construire ainsi que la constitution du dossier d'enquête sont régies, en vertu de la délégation figurant à l'art. 108 al. 2 LATC, par les art. 68 à 73 RLATC. Le principe général est que la demande de permis doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés (art. 69 al. 2 RLATC; cf. CDAP AC.2015.0247 du 12 février 2016 consid. 2a, et les arrêts cités). Est notamment exigé un plan des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier (art. 69 al. 1 ch. 8 RLATC) (cf. CDAP AC.2016.0160 du 18 janvier 2017 consid. 2b/aa). Il ressort du plan des aménagements extérieurs soumis à l'enquête publique que celui-ci montre clairement que l'esplanade prévue devant le garage souterrain permettra l'accès à la route privée située au Sud, qui est elle-même déjà raccordée au réseau routier. Ce plan comprend de plus l'indication de la terrasse et de la présence d'une clôture au-dessus du garage souterrain, au Sud de la terrasse, ainsi que des différents autres aménagements extérieurs prévus, tels qu'un escalier extérieur joignant, à l'Est, l'esplanade à la terrasse, un mur de soutènement au Nord-Ouest de l'esplanade, les panneaux solaires prévus au Nord de la parcelle, des sauts-de-loup situés sur le garage souterrain ainsi que les plantations. L'on ne voit donc pas que le plan des aménagements extérieurs doive être considéré comme insuffisant.

E. 13

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Les frais de justice sont mis à la charge, par 3'000 fr., du recourant, qui succombe, et, par 1'000 fr., de la commune, qui certes, obtient gain de cause, mais a prolongé la procédure – au-delà de la duplique – en ne donnant pas des explications claires sur le calcul de la hauteur, et donc l'interprétation faite des art. 22 et 49 RCPEPC, et en ne produisant pas, en annexe des PZ et RCPEPC, le croquis où sont mentionnés la position du faîte et de la panne faîtière et la manière de calculer la hauteur au faîte au sens de l'art. 22 RCPEPC (cf. art. 49, 91 et 99 LPA-VD et 4 du Tarif cantonal du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]). Le recourant supportera en outre les dépens alloués à la commune et aux constructeurs, qui ont obtenu gain de cause avec l'assistance de mandataires, les dépens alloués à la commune étant réduits pour les motifs précités (cf. art. 55, 56 al. 1, 91 et 99 LPA-VD, 10 et 11 TFJDA).

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