

VD_OMNI AC.2017.0043 vom 28. Mai 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0043

FR: VD_OMNI AC.2017.0043 du 28 mai 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0043 del 28 maggio 2018

Regeste

A. _____ et B. _____ /Municipalité de Jorat-Menthue, C. _____ et D. _____ | Transformation d'une ferme en un bâtiment à quatre logements. L'examen des travaux envisagés permet de qualifier le projet de transformation, non pas de démolition/reconstruction. Le règlement communal autorise à certaines conditions, en cas de transformation d'un bâtiment existant en zone village, l'augmentation des surfaces habitables dans les limites du volume existant, sans égard au CUS applicable aux nouveaux bâtiments. Destinée en particulier à favoriser l'utilisation des anciennes constructions rurales, cette faculté est conforme à l'art. 80 LATC (c. 5). La création de surfaces habitables dans les volumes de la grange empiétant sur les espaces réglementaires reste soumise à l'art. 80 LATC. Elle doit être admise ici, en dépit des ouvertures créées, compte tenu notamment d'une servitude de droit privé autorisant de tels percements. L'aménagement d'un balcon assimilable à un avant-corps est en revanche refusé dans les espaces réglementaires (c. 6).

Erwägungen

E. 1

Les recourants sont propriétaires d'un lot de PPE situé sur la parcelle voisine du bien-fonds destiné à la construction litigieuse. Ils disposent par conséquent de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Déposé pour le surplus en temps utile et selon les formes requises, le recours s'avère ainsi recevable.

E. 2

Sous l'angle formel, les recourants reprochent d'abord à la municipalité de ne pas avoir mentionné dans sa décision si elle délivrait, ou non, le permis de construire et de ne pas leur avoir remis une copie de cette autorisation, ni de la synthèse CAMAC. Ils relèvent ensuite le caractère ambigu de la décision attaquée et du permis de construire en ce qui concerne le nombre de places de parc. a) La jurisprudence constante considère, au regard des art. 114 à 116 LATC, que la décision de délivrer l'autorisation de construire et la décision de lever les oppositions doivent intervenir simultanément. Le projet doit ainsi faire l'objet d'une seule décision d'ensemble notifiée, dans une teneur identique, simultanément à tous les intéressés, en particulier aux opposants et aux constructeurs. Les opposants doivent connaître exactement la teneur de l'autorisation de construire qui a été délivrée (non pas une transcription partielle ou transformée de la décision) et, inversement, les constructeurs doivent connaître les motifs notifiés aux opposants (en dernier lieu, TF arrêt 1C_65/2017 du 5 octobre 2017 consid. 5.4; CDAP arrêt AC.2015.0260 du 7 septembre 2017 consid. 4 et les références citées). Par ailleurs, l'art. 123 al. 3 LATC prévoit que les décisions cantonales relatives aux autorisations spéciales sont communiquées d'abord à la municipalité, qui les notifie selon les art. 114 à 116 LATC. En d'autres termes, l'avis à communiquer par la

municipalité à tous les intéressés doit non seulement les informer du sort de la demande de permis de construire et, en cas d'octroi, de la teneur de ce permis ainsi que des motifs ayant conduit à lever l'opposition, mais également des décisions prises par les autorités cantonales sur les autorisations spéciales, l'ensemble de ces décisions devant en principe faire l'objet d'une notification unique (AC.2016.0094 du 21 mars 2017 consid. 1a; AC.2013.0256 du 13 août 2013 consid. 2; AC.2011.0170 du 31 août 2011 consid. 1c et les références citées). Lorsque ces prescriptions ne sont pas observées, se pose la question de la réparation du vice devant le tribunal de céans. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque les opposants ont eu l'occasion de se déterminer sur l'autorisation de construire devant l'autorité de recours, leur droit d'être entendu est dès lors respecté (TF arrêt 1C_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2). b) En l'espèce, la municipalité a délivré le permis de construire le 9 janvier 2017 et rendu la décision levant les oppositions le 13 janvier suivant, sans communiquer aux opposants - aujourd'hui recourants - ni le permis de construire, ni la synthèse CAMAC, pas plus que le plan de situation modifié du 29 septembre 2016, seul autorisé par les termes clairs du permis de construire. Cela étant, les recourants ont pris connaissance du dossier de la municipalité - y compris du permis de construire, de la synthèse CAMAC et du plan modifié - dans le cadre de la présente procédure de recours et ont pu s'exprimer largement à leur propos. Il s'ensuit qu'une violation du droit d'être entendu des recourants a été guérie devant la cour de céans.

E. 3

Les recourants se plaignent de ce que l'Etablissement cantonal de défense contre l'incendie (ECA) n'ait pas été appelé à délivrer une autorisation spéciale. Les constructrices ont déposé en annexe de la demande de permis de construire les plans de protection incendie (concept incendie) ainsi que le formulaire 43 relatif aux mesures de prévention des incendies. Il en découle, au vu des caractéristiques du bâtiment, notamment de sa faible hauteur (de moins de 11 m) et de son affectation à l'habitation, que cet immeuble se situe en degré d'assurance qualité 1, pour lequel l'architecte peut être le responsable qualité du projet. Aucune autorisation spéciale à délivrer par l'ECA n'est dès lors nécessaire. Par conséquent, la proximité du futur bâtiment avec l'immeuble des recourants ne nécessite pas l'intervention de l'ECA mais doit être prise en considération par l'architecte dans la détermination des mesures de protection. A l'audience, l'architecte a du reste précisé que le bardage de la façade nord - du côté du bâtiment des recourants - sera enlevé pour y mettre une paroi anti-feu (voir sur ces points l'art. 13 ch. 1 et 3 et l'art. 17 de la norme de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie [version du 1^{er} janvier 2015], ainsi que les ch. 3.3 et 3.4 de la directive 11-15 de protection incendie dite " Assurance qualité en protection incendie " [version du 1^{er} janvier 2017]).

E. 4

De l'avis des recourants, le projet devrait respecter le CUS de 0,5 prévu par l'art. 41.8 al. 1 RPGA. Le futur bâtiment comptant un CUS de 0,88, il ne serait ainsi pas conforme à la réglementation. a) Le RPGA régit la densité et la configuration des bâtiments de la zone village - dans laquelle est situé l'immeuble litigieux - à ses art. 41.7 et 41.8 ainsi libellés: Article 41.7: Prescriptions particulières aux reconstructions, transformations · A l'intérieur de cette zone toute reconstruction, transformation ou augmentation des surfaces habitables est autorisée dans la mesure où elle ne dénature pas les caractéristiques volumétrique et architecturale de la construction existante, en particulier de la toiture et de la façade. · Une utilisation complète du volume existant n'est en principe pas autorisée. · Les

besoins découlant de cette densification notamment ceux liés au stationnement des véhicules (garages, places de stationnement extérieures) doivent être satisfaits sans porter préjudice à la qualité des espaces extérieurs. · Etant donné que les règles applicables suivantes nécessitent un examen détaillé de cas en cas, la Municipalité demande un dossier photographique du bâtiment existant, accompagné des propositions de modification indiquant les intentions, l'organisation intérieure et les aménagements extérieurs dès le début de l'étude. · Cas échéant, ce dossier sera soumis à une Commission ad hoc qui travaillera en étroite collaboration avec le maître de l'ouvrage; elle fixera les données à prendre en considération. · (...) · Le nombre maximum de logements autorisés est lié au volume existant: - 5 logements jusqu'à 2000 m³, - 6 logements au-dessus de 2000 m³ (cube réel). Article 41.8: Règles générales applicables aux reconstructions, transformations et aux constructions nouvelles · le coefficient d'utilisation du sol applicable est de 0,5, · la proportion entre les surfaces bâties au sol, annexes, garages, places de stationnement, accès et la surface verte de la parcelle est limitée à 40 % de la surface de la parcelle, · le nombre maximum de logements autorisés dans les constructions nouvelles est de 6. Ces conditions peuvent s'exclure l'une l'autre; dans ce cas, c'est la condition la plus restrictive qui prime. b) Il n'est pas aisé de saisir l'articulation entre ces deux dispositions, dont la première comprend des prescriptions particulières aux reconstructions et transformations et la seconde des règles générales applicables non seulement à ces deux types d'ouvrage, mais encore aux constructions nouvelles. Cela étant, il apparaît avec une clarté suffisante que les constructions nouvelles sont soumises au CUS de 0,5 fixé par l'art. 41.8 al. 1 RPGA. Il doit également être admis que l'art. 41.7 RPGA autorise, en cas de transformation, une augmentation de la surface habitable sans égard au CUS de 0,5, à condition toutefois que les exigences posées par l'art. 41.7 RPGA soient observées, notamment que les caractéristiques volumétrique et architecturale ne soient pas dénaturées et, en principe, que le volume existant ne soit pas entièrement utilisé. c) En l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux prévus conduiront à une augmentation de la surface habitable de 239 m² à 662 m², pour une parcelle de 751 m². Le CUS passera ainsi de 0,32 à 0,88, à savoir à un coefficient bien supérieur au 0,5 autorisé par l'art. 41.8 al. 1 RPGA. Il convient ainsi d'examiner si le projet respecte les conditions que l'art. 41.7 RPGA pose à un tel dépassement. d) Le bâtiment actuel comporte une maison d'habitation, une grange, ainsi qu'un appendice empiétant sur la limite des constructions. Il découle des plans que le sous-sol existant, consistant en une cave voûtée, sera intégralement conservé, ce niveau devant néanmoins être agrandi. Dans les niveaux supérieurs (rez, étage et combles), l'intérieur sera pratiquement intégralement démoli et les surfaces habitables étendues dans la totalité du volume existant. S'agissant de l'extérieur, la façade chéneau orientée à l'est et donnant sur la rue ***** sera sauvegardée, hormis la porte de grange, qui sera vitrée, et les ouvertures de l'appendice, qui seront modifiées. La façade pignon sud sera également laissée intacte, sous réserve de l'ajout d'ouvertures, de l'agrandissement d'une fenêtre et de la création d'un balcon sous une partie du pignon. Quant à la façade chéneau ouest, elle sera maintenue pour l'essentiel, des ouvertures, un balcon ainsi qu'une baie vitrée en place de la porte de grange étant néanmoins prévues. Enfin, la façade pignon nord connaîtra la modification la plus importante, puisqu'elle sera démolie à l'étage et sous le pignon pour être reconstruite avec de nouvelles ouvertures. S'agissant de la toiture, la charpente sera conservée pour l'essentiel, de même que la structure porteuse; deux lucarnes et huit tabatières seront créées. Les tuiles seront réutilisées. Les lignes de la toiture ainsi que la hauteur au faite sont intégralement conservées, sous réserve des ouvertures aménagées. Il ressort de ce qui précède qu'en

définitive, l'ampleur des éléments conservés ainsi que la nature des modifications permettent tant de conserver à suffisance l'identité du bâtiment actuel que de qualifier les travaux de transformation, non pas de démolition/reconstruction (sur la notion de transformation, ainsi qu'une casuistique, voir arrêt AC.2012.0066 du 31 mai 2013 consid. 5c; cf. également AC.2016.0211 du 21 février 2017 consid. 3; AC.2016.0017 du 3 novembre 2016 consid. 2; AC.2014.0288 du 16 juillet 2015 consid. 4). Par ailleurs, il n'est pas contesté que le projet ne dénature pas les caractéristiques volumétrique et architecturale de la construction existante, de sorte que les exigences posées par l'al. 1 de l'art. 41.7 RPGA s'avèrent respectées. La question de la conformité du projet à l'al. 2 de cette disposition apparaît plus délicate: l'utilisation complète, comme en l'espèce, du volume existant constitue en effet une exception, devant par conséquent être justifiée par des motifs objectifs. Avec la municipalité, il convient toutefois d'admettre l'existence de tels motifs en l'occurrence, dès lors que le bâtiment à transformer est situé au coeur du village, le long de la rue principale, là où une densification n'apparaît pas inopportune et n'entraîne aucun inconvénient significatif, étant encore précisé que les constructrices ont produit, le 22 août 2016, le dossier conceptuel exigé par l'art. 41.7 al. 4 RPGA.

E. 4.1

du règlement de Bassins) à celle de Givrins, qu'un tel dépassement du CUS devait être admis, dans la mesure où l'extension de la surface habitable se limitait aux volumes existants. Il a considéré: " L'art. 4.1 du règlement communal prévoit en quelque sorte une dérogation au respect du CUS, en ce sens que les volumes existants peuvent être utilisés dans leur intégralité, c'est-à-dire sans limitation par rapport à un coefficient d'utilisation du sol, pour autant que les travaux s'intègrent dans le volume existant. [...] La tolérance concernant le respect du CUS pour les travaux de transformation à l'intérieur des volumes existants est destinée à faciliter l'utilisation des constructions villageoises, en tenant compte de leurs caractéristiques propres et de leur implantation, bien souvent atypiques et particulières, qui reflètent plus l'évolution des contraintes rurales de l'époque où ces bâtiments ont été construits que des règles d'urbanisme que l'on retrouve dans les règlements actuels. Une telle réglementation a pour but de favoriser la reconversion des anciennes constructions rurales dans le contexte bâti étroit du tissu villageois, mais elle ne concerne pas les constructions nouvelles, ni les agrandissements, qui peuvent et doivent respecter le cadre réglementaire. " c) En l'occurrence, l'art. 41.7 RPGA ne s'applique pas à l'entier de la zone à bâtir, mais uniquement à la zone village. A la suite des considérants du dernier arrêt précité (AC.2011.0200), cette disposition est destinée, s'agissant comme en l'espèce de travaux de transformation à l'intérieur des volumes existants, à faciliter l'utilisation des constructions villageoises, en tenant compte de leurs caractéristiques propres et de leur implantation, bien souvent atypiques et particulières, qui reflètent plus l'évolution des contraintes rurales de l'époque où ces bâtiments ont été construits que des règles d'urbanisme que l'on retrouve dans les règlements actuels. Une telle réglementation, qui ne concerne pas les constructions nouvelles, ni les agrandissements, a ainsi pour but de favoriser la reconversion des anciennes constructions rurales dans le contexte bâti étroit du tissu villageois. Pour le surplus, comme déjà évoqué, elle permet une utilisation rationnelle du sol en valorisant les volumes déjà construits, conformément aux objectifs du Plan directeur cantonal, dans sa quatrième adaptation actuellement en vigueur (ligne d'action A1 et mesure A11, qui permet en particulier de déroger au potentiel de croissance démographique prévu si un intérêt public le justifie, notamment lorsqu'il s'agit d'utiliser le volume bâti existant et de préserver le bâti densifié existant dans la zone à bâtir). Enfin, une

autre solution conduirait ici, concrètement, soit à laisser vide une grande partie de la ferme déjà existante, spécifiquement le rural, soit à procéder à une démolition partielle ou complète, ce qui engendrerait des coûts inutiles et des difficultés non négligeables en termes d'intégration. Une démolition occasionnerait en outre une perte dommageable en termes de patrimoine, la ferme représentant l'architecture typique des anciens villages. En définitive, l'art. 41.7 RPGA permettant, à certaines conditions, l'extension de la surface habitable dans l'entier des volumes existants n'est pas contraire à l'art. 80 LATC. d) Encore faut-il souligner qu'il importe peu que le bilan des réserves de la zone à bâtir, établi par la commune de Jorat-Menthue selon la mesure A11 du Plan directeur cantonal afin de définir ses besoins prévisibles au sens de l'art. 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), ait attribué un CUS de 0,5 à la parcelle 6020 litigieuse. En effet, un tel bilan constitue une information destinée à permettre aux communes surdimensionnées, notamment Jorat-Menthue, à réviser leur planification de manière à réduire leur zone à bâtir, mais ne constitue pas un engagement de la commune à ne pas dépasser ce coefficient, étant encore précisé que le nombre de nouveaux habitants sera de toute façon pris en considération dans la future planification (cf. AC.2017.0078 du 28 février 2018 consid. 3b). La production du bilan des réserves de la commune requise par les recourants s'avère ainsi superflue et doit être refusée, de même qu'une interpellation du Service du développement territorial (SDT) sur ce point. Pour le surplus, c'est en vain que les recourants invoquent l'art. 77 LATC. Aux termes de cette disposition, le permis de construire peut être refusé lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement communal ou intercommunal envisagé, y compris à une zone réservée (art. 46 LATC), mais non encore soumis à l'enquête publique. Selon la jurisprudence, à la différence de zones proprement dites, la zone réservée constitue une mesure de blocage portant une atteinte sévère aux droits des propriétaires. Il n'y a dès lors pas lieu d'appliquer l'art. 77 LATC de manière extensive, sous peine d'anticiper excessivement les effets paralysants de la zone réservée et, de fait, de prolonger sa durée de validité au-delà des limites légales fixées par les art. 27 LAT et 46 al. 1 LATC (AC.2016.0165 du 29 juin 2017 consid. 11c). En l'occurrence, les constructrices ont déposé la demande de permis le 30 août 2016, celle-ci a été mise à l'enquête publique du 8 octobre au 6 novembre 2016, la municipalité a approuvé le projet de zone réservée le 28 novembre suivant, la décision attaquée a été rendue le 13 janvier 2017 et ledit projet de zone réservée a pour sa part été mis à l'enquête publique du 25 mars au 23 avril 2017. Dans ces conditions, la municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en refusant d'appliquer l'art. 77 LATC à une demande de permis de construire déposée plus de quatre mois avant qu'elle statue et sept mois avant la mise à l'enquête de la zone réservée. e) Ainsi, en conclusion, l'augmentation du CUS de 0,32 à 0,88 dans les volumes existants s'avère conforme à la réglementation communale (consid. 4 supra) et cantonale (consid. 5c supra).

E. 5

Toujours en ce qui concerne le CUS, les recourants affirment qu'à supposer même qu'un dépassement du coefficient de 0,5 puisse s'appuyer sur l'art. 41.7 RPGA, encore faudrait-il qu'il respecte l'art. 80 LATC. a) L'art. 80 LATC est ainsi libellé: Art. 80 Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des

volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. En d'autres termes, l'art. 80 LATC autorise les transformations des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, notamment à celles relatives au CUS et à la distance aux limites, à condition, en particulier, que les travaux n'aggravent pas l'atteinte à cette réglementation. A fortiori, l'art. 80 LATC ne permet pas que des travaux créent une telle atteinte. b) Différents arrêts ont été rendus sur les dispositions communales régissant expressément les transformations de bâtiments existants à l'instar de l'art. 41.7 RPGA. aa) Dans un premier prononcé 5573 du 27 avril 1988 (Cuppari c/ Saint-Légier - La Chiésaz), l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction (CCRC) a traité d'une disposition communale (art. 64 RPE) prescrivant que conformément à l'art. 28 de l'ancienne LCAT, " la Municipalité peut autoriser des agrandissements mineurs au gabarit des bâtiments existants non conformes à la réglementation en vigueur, pour autant qu'il en résulte une amélioration de leur aspect ou de leur intégration ". A cette occasion, la CCRC a retenu, dans les termes qui suivent, que le nouvel art. 80 LATC ne laissait pas place à l'application de normes communales plus restrictives: "(...) En raison de l'entrée en vigueur de l'art. 80 LATC, l'art. 64 RPE a perdu sa raison d'être, son but étant d'être moins restrictif que la loi cantonale et d'user de la possibilité que l'art. 28 LCAT lui offrait de prévoir une exception au principe selon lequel l'agrandissement de bâtiments non réglementaires ne pouvait être autorisé. (...) En outre, contrairement à l'ancien art. 28 LCAT, l'art. 80 LATC ne réserve aucune compétence en faveur de l'autorité communale. Dans le même sens, l'art. 47 LATC, qui énumère les divers domaines dans lesquels les communes peuvent légiférer, ne mentionne pas celui concernant l'agrandissement de bâtiments non réglementaires. Il serait dès lors contraire au principe de l'économie de la loi de considérer que les art. 64 RPE et 80 LATC doivent s'appliquer cumulativement. Au contraire, en vertu du principe de la force dérogoratoire du droit cantonal, l'application de l'art. 80 LATC doit l'emporter sur celle de l'art. 64 RPE. Au demeurant, à supposer qu'un doute subsiste sur l'application cumulative des art. 80 LATC et 64 RPE, il convient de choisir la solution la plus favorable au constructeur, en vertu du principe de la garantie de la propriété, à moins que des intérêts prépondérants ne s'y opposent. Etant donné que, dans le cas d'espèce, aucun intérêt de cette nature ne fait obstacle à l'application de ce principe, il y a lieu de considérer que le constructeur peut bénéficier de la solution qui lui est la plus favorable et que, en conséquence, seul l'art. 80 LATC est applicable en l'occurrence. " Dans un prononcé ultérieur 5766 du 10 janvier 1989 (Streiff c/ Préverenges, RDAF 1989 p. 314), la CCRC a examiné l'art. 91 RPE de la commune en cause, disposition qui autorisait certes une augmentation de la surface habitable dans les bâtiments contraires à la réglementation en vigueur, mais à condition qu'elle soit réalisée à l'intérieur des volumes existants. La CCRC a relevé que l'art. 91 RPE était plus restrictif que l'art. 80 LATC, de sorte que la disposition cantonale devait l'emporter. On extrait de ce prononcé ce qui suit: " S'agissant de [l'art. 91 RPE], on ignore qu'elle a été la volonté du législateur communal. Celui-ci ne paraît en tout cas pas avoir voulu aller au-delà de ce que permettait l'article 28 LCAT, puisque l'article 91 RPE se limite à admettre l'agrandissement de la surface habitable à l'intérieur du seul volume bâti. Le raisonnement tenu dans le prononcé précité [CCRC 5573 du 27 avril 1988] peut cependant être repris en tant qu'il exclut la compétence de la commune de régir de façon générale la transformation, l'agrandissement, voire la reconstruction de constructions

devenues non réglementaires. Cette prescription communale restreignant la garantie de la propriété n'a pas de base dans la législation cantonale; elle doit dès lors céder le pas à l'art. 80 LATC, en vertu de la force dérogatoire du droit cantonal (...). Si ce raisonnement peut s'appliquer à une disposition telle que l'art. 91 RPE, située dans les règles générales du règlement communal s'appliquant à toutes les zones, il convient de réserver le cas d'une disposition particulière qui s'appliquerait à une zone ou à un secteur particuliers d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non. " Pour sa part, le Tribunal administratif s'est occupé, dans un arrêt AC.1990.7432 du 26 novembre 1991 (Chassot c/ Chardonne), d'une disposition communale (art. 12 RPE) prévoyant que les bâtiments existants non réglementaires peuvent être reconstruits dans leur implantation et leur gabarit ou recevoir de modestes agrandissements, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte au caractère de l'ensemble architectural. Il a retenu: " (...) Cette disposition communale est à la fois plus restrictive que l'art. 80 LATC puisqu'elle n'autorise que de modestes agrandissements, et moins restrictive puisqu'elle autorise la reconstruction de bâtiments existants non réglementaires dans l'implantation et les gabarits antérieurs; se pose dès lors la question de son application exclusive ou cumulative avec l'art. 80 LATC. La Commission cantonale de recours en matière de construction a déjà eu l'occasion de dire que l'art. 80 LATC ne laissait pas place à l'application de normes communales plus restrictives; dans un arrêt ultérieur, elle a été plus loin en admettant qu'une disposition communale antérieure devait céder le pas à l'art. 80 LATC en vertu de la force dérogatoire du droit cantonal (prononcés nos 5573, G. Cuppari c/ Saint-Légier-La-Chiésaz, RDAF 1988, p. [sic] ; 5766, 10 janvier 1989, E. Streiff c/ Préverenges, RDAF 1989, p. 314; Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne, notes et références ad art. 5 LATC). Dans le dernier arrêt cité, elle a toutefois réservé le cas d'une disposition particulière qui s'appliquerait à une zone ou un secteur particulier d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non. Tel n'est cependant pas le cas de l'art. 12 RPE qui s'applique à l'ensemble de la zone du village en sorte que c'est sous le seul angle de l'art. 80 LATC qu'il convient d'apprécier les travaux litigieux. " Enfin, le Tribunal administratif a, dans un arrêt AC.1994.0134 du 14 juillet 1995, traité d'une disposition communale d'Eysins (art. 4.1) prévoyant que " dans les zones à bâtir, les bâtiments existants peuvent être transformés et changer d'affectation dans la mesure où les travaux projetés sont compatibles avec la destination de la zone. Les volumes bâtis peuvent être utilisés dans leur intégralité. Les bâtiments existants peuvent aussi être agrandis pour autant que, par lui-même, l'agrandissement soit conforme aux dispositions du présent règlement. " Se basant sur les trois prononcés exposés ci-dessus (prononcé 5573 du 27 avril 1988, prononcé 5766 du 10 janvier 1989 et arrêt AC.1990.7432 du 26 novembre 1991), ce jugement a considéré que ladite disposition communale n'était pas conforme à l'art. 80 LATC, dans les termes suivants: " Selon la jurisprudence constante, cette disposition cantonale [l'art. 80 LATC] , qui ne réserve aucune compétence en faveur de l'autorité communale, est exhaustive: autrement dit, le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif. Il y a cependant lieu de réserver le cas d'une disposition particulière applicable à une zone ou à un secteur déterminé d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non (voir CCRC 5573, G. Cuppari c. Saint-Légier-La Chiésaz; CCRC 5766, 10 janvier 1989, E. Streiff c. Préverenges, RDAF 1989, p. 314; arrêt AC [1990] 7432, L. Chassot et crts c. Chardonne; voir aussi Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne, 1994, note

6.2 ad art. 80 LATC). Tel n'est pas le cas de l'art. 4.1 RPE, qui s'applique à l'ensemble des zones à bâtir et doit céder le pas à la réglementation cantonale. C'est donc sous le seul angle de l'art. 80 LATC qu'il conviendrait d'apprécier un projet modifié conforme à l'art. 4.1 2^{ème} phrase RPE. Or, dans la mesure où l'art. 80 LATC (...) ne permet pas d'aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur s'agissant de bâtiments existants non réglementaires, a fortiori ne serait-il pas admissible d'autoriser la réalisation d'un projet sur la base d'une disposition communale conduisant à créer pareille atteinte, comme ce serait le cas ici. " bb) Par la suite, la jurisprudence a régulièrement considéré que l'art. 80 LATC réglait de manière exhaustive la question des transformations et agrandissements des bâtiments non réglementaires, que le droit communal ne pouvait être plus strict, ni plus permissif, et qu'il y avait seulement lieu de réserver le cas d'une disposition particulière applicable à une zone ou à un secteur déterminé d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non (parmi d'autres arrêts, AC.2017.0412 du 12 mai 2018 consid. 4b; AC.2012.0107 du 10 avril 2013 consid. 5b; AC.2009.0195 du 26 avril 2010 consid. 4b AC.2008.0026 du 24 février 2009 consid. 2b; AC.1994.0121 du 2 août 1995 consid. 3). cc) Quelques arrêts ont cependant détaillé la problématique: En particulier, un arrêt AC.1999.0128 du 18 janvier 2000 (consid. 3d) a examiné une disposition communale de Gilly (art. 14) prévoyant, en substance, que le CUS " ne s'applique pas aux bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur de la présente réglementation, pour autant que les rénovations et transformations se fassent entièrement dans les volumes construits ". Le tribunal a retenu là aussi que cette disposition communale ne permettait pas de déroger aux conditions de l'art. 80 LATC, selon un considérant ainsi libellé: " (...), l'art. 14 du règlement communal ne saurait exclure l'application de l'art. 80 LATC. En effet, la jurisprudence a précisé qu' en matière de transformations et d'agrandissement de bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, l'art. 80 LATC l'emporte sur les dispositions communales plus restrictives (RDAF 1989 p. 314) . D'ailleurs, le règlement communal prévoit lui-même à l'art. 75 al. 2 (applicable dans toutes les zones) que "l'affectation des bâtiments acquise sous l'ancien règlement est maintenue dans les limites fixées par l'article 80 LATC", principe dont l'application ne saurait être limitée, malgré la curieuse rédaction de l'art. 75 al. 1, aux seules activités professionnelles traditionnelles des habitants de la commune. " De même, un arrêt AC.2003.0112 du 1^{er} mars 2004 (consid. 2) s'est occupé d'une disposition communale de Givrins (art. 4.1) selon laquelle " dans les zones à bâtir, les bâtiments existants peuvent être transformés et changés d'affectation dans la mesure où les travaux projetés sont compatibles avec la destination de la zone. Les volumes bâtis peuvent être utilisés dans leur intégralité. Les bâtiments existants peuvent aussi être agrandis pour autant que, par lui-même, l'agrandissement soit conforme aux dispositions du présent règlement. " Cet arrêt a refusé le droit d'augmenter la SBPU au-delà du CUS maximal fixé pour la zone en cause par l'art. 5.9 RPE, en retenant: " (...) l'art. 4.1 RPE, selon son interprétation littérale, pose le principe selon lequel les volumes bâtis peuvent être utilisés dans leur intégralité. Cette disposition ne se prononce pas sur la question de la densité d'habitation admissible par rapport à la surface de la parcelle. L'on ne saurait donc en déduire une exception aux règles relatives au CUS, dont il résulterait que le propriétaire d'un bâtiment existant serait libre d'aménager l'intérieur de son immeuble, au mépris des autres dispositions du RPE, notamment de son art. 5.9. " Enfin, un dernier arrêt AC.2011.0200 du 29 mai 2012 (consid. 1b) a jugé au contraire, s'agissant pourtant d'une disposition identique (art.

Les recourants dénoncent une violation des règles de distance à la limite de la propriété voisine. a) Selon les art. 40 et 41.6 RPGA, en zone village, la distance minimale à la limite de propriété est de 6 m. En l'espèce, le bâtiment jouxte en partie la limite séparant la parcelle 6020 litigieuse de la parcelle 6018 des recourants, de sorte que la distance réglementaire n'est manifestement pas respectée. A juste titre, les constructrices ne prétendent pas que l'art. 41.7 RPGA pourrait légitimer une telle proximité. Seul l'art. 80 LATC applicable, comme en l'occurrence, aux transformations de bâtiments existants, serait ainsi susceptible de permettre cette implantation, ce qu'il convient d'examiner ci-après. b) Comme exposé ci-dessus (consid. 5a), selon l'art. 80 al. 2 LATC, la transformation des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, peut être autorisée pour autant que les travaux n'aggravent pas l'atteinte à la réglementation en vigueur. Encore faut-il que ces travaux n'aggravent pas davantage les inconvénients qui en résultent pour le voisinage et qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Selon la jurisprudence, pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur au sens de l'art. 80 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée. La réglementation sur les distances aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit en particulier être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC (cf. AC.2015.0157 du 3 février 2016 consid. 3; AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 7 et les références citées). La jurisprudence relative à l'art. 80 al. 2 LATC distingue entre l'aménagement de constructions non réglementaires jusque-là non vouées à l'habitation, et l'aménagement de celles affectées de longue date à une activité professionnelle ou à l'habitation. Ainsi, dans un arrêt AC.2012.0118 du 23 novembre 2012, la CDAP a traité d'un duplex, projeté dans un bâtiment divisé en deux parties distinctes, qui occupait des surfaces n'ayant jamais été affectées à l'habitation ou à des locaux servant à une activité professionnelle (comme des bureaux par exemple), et qui se trouvait en bonne partie dans les espaces réglementaires. Le tribunal a retenu qu'il s'agissait de rendre habitables des surfaces non réglementaires, dans la partie de l'immeuble qui jouxtait la parcelle des recourants avec des vues importantes sur cette parcelle. Ceci impliquait dès lors une atteinte supplémentaire à la réglementation en vigueur et à la situation des voisins (consid. 2c; cf. également arrêt AC.2010.0230 du 6 juin 2011; AC.2004.0198 du 31 janvier 2005). En revanche, l'aménagement de logements dans une partie du bâtiment correspondant à la partie de l'immeuble historiquement affectée à de l'habitation n'impliquait pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients qui en résultent pour le voisinage au sens de l'art. 80 al. 2 LATC (AC.2012.0118 précité consid. 2c). Le tribunal a par ailleurs considéré que lorsque des transformations intervenaient dans les limites des volumes existants n'impliquant aucune emprise supplémentaire à l'intérieur des espaces réglementaires (distances aux limites de propriété) par rapport à la construction existante et sans influence sur l'affectation, de tels travaux n'étaient pas de nature à aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur (AC.2011.0235 du 10 avril 2012; AC.2006.0147 du 29 mars 2007). Dans un arrêt AC.2015.0240 du 3 août 2016, la CDAP a retenu que le bâtiment à transformer était d'un

seul tenant et formait une seule unité. Il comportait des logements dans la partie sud et une partie non aménagée au nord, mais qui disposait de deux ouvertures sur le nord (porte et fenêtre). Le projet prévoyait la création d'un appartement dans les volumes existants, dans la partie nord du bâtiment qui servait initialement de grange et d'écurie. La partie nord du bâtiment litigieux avait donc été vouée, dès l'origine, à accueillir une activité. Le bâtiment avait au demeurant toujours été affecté, pour sa majeure partie, à de l'habitation. Dans ces conditions, il n'existait pas d'aggravation de l'atteinte. c) aa) En l'espèce, la transformation litigieuse concerne un bâtiment d'un seul tenant et formant une seule unité, quand bien même il se répartit en trois parties (habitation, rural et appendice relié au rural). En tant qu'ancienne ferme, il a toujours été destiné au logement ainsi qu'à l'activité agricole. Ainsi, dans la mesure où la transformation et l'extension des surfaces habitables restent confinées dans les volumes déjà existants dans les espaces réglementaires, l'on ne discerne aucune aggravation de l'atteinte aux dispositions relatives à la distance aux limites. bb) Toutefois, les constructrices entendent créer un nouveau balcon dans les espaces réglementaires, dans l'angle nord-ouest du bâtiment, d'une profondeur et d'une largeur de 2,5 m sur 3,5 m débordant des nus des façades. De jurisprudence constante, sauf disposition communale contraire, les balcons fermés latéralement, ou simplement supportés par des colonnes, sont en principe considérés comme des avant-corps du point de vue de la surface bâtie et de la distance minimum entre bâtiments et limite de propriété (AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 8b; AC.2002.0251 du 3 novembre 2004 consid. 5b et les arrêts cités). Un élément de construction peut toutefois être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment. En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1,50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du COS et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (voir notamment les arrêts AC.2007.0278 du 14 octobre 2008 consid. 5; AC.2006.0134 du 30 mars 2007 consid. 1a; AC. 2004.0129 du 30 juin 2005 consid. 2; AC 2004.0025 du 21 juin 2004 consid. 1a; AC 2003.0256 du 7 septembre 2004 consid. 6a). En l'occurrence, les dispositions du RPGA ne permettent pas de déroger à cette jurisprudence (bien au contraire, si l'on prend en considération l'art. 10.1 RPGA, selon lequel la distance est mesurée depuis la ligne extérieure des balcons ou autres saillies semblables). Le balcon à créer, d'une profondeur de plus de 2 m hors des façades existantes, doit par conséquent être assimilable à un avant-corps, respectivement à un volume supplémentaire. Aménagé dans les espaces réglementaires, ce nouvel élément aggrave dès lors l'atteinte aux règles de distance à la propriété, si bien qu'il ne peut être autorisé. C'est ainsi à juste titre que les constructrices ont renoncé, pendant la procédure de recours, à une telle installation. d) Il reste à examiner si la transformation dans les volumes existants - à savoir à l'exclusion du balcon - aggrave les inconvénients pour les voisins. Selon la jurisprudence, l'art. 80 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation. Les inconvénients doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif. La création d'ouvertures supplémentaires n'entraîne pas dans tous les cas des inconvénients excessifs. Dans l'arrêt AC.2015.0240 précité, confirmé par le Tribunal fédéral (1C_436/2016 du 31 janvier 2017 consid. 4.4), la CDAP a retenu que le projet prévoyait certes trois ouvertures supplémentaires en façade

nord. Toutefois, celles-ci donnaient sur une façade pratiquement borgne de l'immeuble de la recourante, à l'exception de l'entrée vitrée de celui-ci qui offrait une vue limitée sur l'intérieur de son logement. Les vues depuis les ouvertures projetées donneraient ainsi essentiellement sur une cour servant de passage à la recourante pour garer son véhicule et d'entrée à son immeuble, de sorte qu'il ne s'agissait pas d'un véritable lieu de vie. De surcroît, la recourante avait elle-même concédé une servitude de vues droites pour la création d'ouvertures en façade nord du bâtiment litigieux. En l'espèce, la façade nord actuelle du bâtiment à transformer est borgne: elle ne comporte aucun jour, hormis deux petites fenêtres dans les combles. Le projet y crée de nouvelles fenêtres ainsi qu'une baie vitrée dans l'appendice (sans compter les éventuelles ouvertures qui remplaceront le balcon auquel il a été renoncé), avec vue, directe ou indirecte, sur la terrasse privative sud-est des recourants, sur la fenêtre bordant leurs escaliers intérieurs, sur celle de leur chambre d'amis ainsi que sur celle, plus éloignée (à 7 ou 8 m) de leur chambre à coucher. Cela étant, la parcelle 6020 de la constructrice est bénéficiaire d'une servitude ID-005-2001/002988 à charge de la parcelle 6018 (i.e. celle des recourants) intitulée " voisinage: vues droites et obliques ". Selon sa teneur, " le propriétaire du fonds dominant (i.e. la parcelle 6020) aura le droit d'édifier des constructions quelconques jusqu'à l'extrême limite nord de son fonds. Lorsqu'il lui conviendra d'user de ce droit, il pourra le faire en pratiquant ou faisant pratiquer tous les jours, ouvertures et fenêtres qui lui conviendront, sans avoir à observer aucune distance ". D'après le plan de servitude du 8 mars 1994, ce droit s'exerce sur toute la longueur de la limite séparant les deux parcelles. Dans ces conditions, les propriétaires de la parcelle 6020, y compris les recourants, sont tenus de supporter, au regard du droit civil, la création de jours, ouvertures et fenêtres, ce qu'ils ne contestent du reste pas. Quand bien même une telle servitude relève du droit civil, elle doit être prise en considération dans l'appréciation des inconvénients résultant, pour les recourants, de la transformation litigieuse (cf. AC.2015.0240 précité). Il en découle que les recourants, qui ne peuvent s'opposer aux ouvertures litigieuses en raison de la servitude, ne sont pas davantage habilités à se plaindre d'inconvénients excessifs au sens de l'art. 80 LATC. e) En conclusion, la création, dans les volumes existants dans les espaces réglementaires, de surfaces habitables ainsi que des ouvertures en découlant n'est pas contraire - hormis le balcon - à l'art. 80 LATC. Compte tenu de ce résultat, il apparaît superflu d'agréer la requête des constructrices tendant à la production du dossier de transformation de la ferme des recourants sur la parcelle 6018. En effet, dans l'hypothèse où les propriétaires de la ferme sise sur la parcelle 6018 auraient été autorisés, sous l'empire du présent RPGA, à étendre leur surface habitable dans l'ensemble des volumes existants, sans égard au CUS de 0,5, et à créer des ouvertures dans leur façade sud, les constructrices ne sauraient y voir une inégalité de traitement dès lors qu'elles bénéficient d'une même autorisation.

E. 7

Aux yeux des recourants, les travaux prévus dans l'appendice érigé à la limite de la rue ***** (i.e. la route cantonale 546) ne sont pas conformes à la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01). a) Selon l'art. 36 LRou, à défaut de plan fixant la limite des constructions, la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment doit respecter une distance minimale à l'axe de la chaussée, définie dans ladite disposition selon les catégories de route. En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'appendice, qui jouxte la bordure de la chaussée, ne respecte pas la limite prévue à l'art. 36 LRou. b) D'après l'art. 38 LRou relatif aux constructions existantes, s'agissant de la transformation ou de l'agrandissement de bâtiments frappés d'une limite de construction découlant de la présente loi, l'art. 82 LATC

est applicable par analogie. L'autorisation nécessaire est notamment refusée lorsque la transformation ou l'agrandissement projeté sont de nature à diminuer la sécurité du trafic. L'art. 82 LATC précise que l'art. 80 LATC (exposé au consid. 5a supra) est applicable par analogie aux bâtiments frappés d'une limite des constructions, sous les réserves suivantes: le permis pour les travaux de transformation partielle ou d'agrandissement ne peut être accordé que moyennant une convention préalable de précarité passée entre le propriétaire et l'autorité compétente, par laquelle le propriétaire s'engage à renoncer, en cas d'expropriation, à réclamer la plus-value résultant des travaux; des exceptions peuvent être prévues par voie réglementaire (let. a); la convention de précarité fait l'objet d'une mention au registre foncier qui en précise la portée; elle est opposable en tout temps au propriétaire, notamment en cas d'expropriation matérielle ou formelle (let. b); la reconstruction empiétant sur une limite des constructions n'est pas autorisée (let. c). En l'espèce, il a déjà été reconnu ci-dessus que les travaux litigieux consistent en une transformation, y compris s'agissant de l'appendice. En particulier, le gabarit de celui-ci ne sera nullement modifié. De surcroît, une convention de précarité ainsi que sa mention au registre foncier est expressément imposée par le permis de construire. Il en résulte que les conditions de l'art. 38 LRou sont respectées, si bien que le projet litigieux ne viole pas l'art. 36 LRou.

E. 8

Les recourants soutiennent que les places de parc prévues ne respectent pas la limite des constructions. a) Selon la jurisprudence (cf. arrêt AC.2012.0151 du 19 décembre 2012 consid. 4), les places de parc extérieures peuvent être autorisées dans le cadre prévu par l'art. 39 LRou, qui traite des " aménagements extérieurs ". D'après cette disposition, des aménagements extérieurs tels que mur, clôture, haie ou plantation de nature à nuire à la sécurité du trafic, notamment par une diminution de la visibilité, ne peuvent être créés sans autorisation sur les fonds riverains de la route. L'art. 8 du règlement d'application du 19 janvier 1994 de la LRou (RLRou; RSV 725.01.1) précise en particulier que les ouvrages, plantations, cultures ou aménagements extérieurs importants ne doivent pas diminuer la visibilité ni gêner la circulation et l'entretien ni compromettre la réalisation des corrections prévues de la route (al. 1); les hauteurs maxima admissibles, mesurées depuis les bords de la chaussée, sont (al. 2) de 60 centimètres lorsque la visibilité doit être maintenue (a), de 2 mètres dans les autres cas (b). b) Dans le cas particulier, il est constant que les cinq places de parc prévues en bordure de la rue ***** débordent de la limite des constructions. Toutefois, comme cela a pu être constaté lors de l'inspection locale, le stationnement des véhicules dans ces cases ne sera pas susceptible de diminuer la visibilité, ni de gêner la circulation. Dans ces conditions, les places de parc peuvent être autorisées en application de l'art. 39 LRou. Ce grief doit par conséquent également être écarté.

E. 9

Les recourants affirment que les cinq places de parc prévues seraient insuffisantes. a) Le nombre de places de stationnement est régi à ***** par l'art 34 RPGA, ainsi libellé: Article 34: Places de stationnement a. La Municipalité fixe le nombre des places privées de stationnement et des garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé: au minimum deux places par logement et une place supplémentaire, par trois places de stationnement, pour les visiteurs. b. Elle peut aussi exiger des mesures spéciales (arborisation, clôtures) pour éviter que ces surfaces ne portent atteinte à l'environnement. c. Le dossier de mise à l'enquête indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact. Il résulte de la disposition

précitée que le RPGA exige au minimum deux places par logement et une place supplémentaire, par trois places de stationnement, pour les visiteurs. b) En l'occurrence, le futur bâtiment comptera quatre logements, ce qui implique, à la rigueur de l'art. 34 RPGA, la création de huit places de parc pour les habitants et deux places pour les visiteurs, à savoir dix cases au total. Selon le dossier, le projet mis à l'enquête prévoyait cinq places de parc seulement, alors que le second plan de situation du 29 septembre 2016, seul autorisé par le permis de construire, projetait cinq cases supplémentaires, conformément aux exigences de l'art. 34 RPGA. Au cours de la procédure de recours toutefois, la municipalité a précisé d'abord que le nouveau plan de situation visait uniquement à démontrer qu'il était concrètement possible de parquer à cet emplacement davantage de véhicules que les cinq automobiles initialement prévues. A l'audience, le conseil de la municipalité a finalement clairement exposé la position de l'autorité, à savoir qu'elle s'en tenait aux plans initiaux projetant cinq cases de stationnement. Dans ces conditions, seuls ceux-ci entrent désormais en considération. c) Le projet ne respectant pas le minimum réglementaire, il reste à examiner si une dérogation peut être accordée pour les cinq cases manquantes. aa) Le RPGA prévoit la faculté d'accorder des dérogations à son art. 18, ainsi libellé: Article 18: Dérogation A titre exceptionnel et dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations à toutes les prescriptions du présent règlement. Les art. 85 et 85a LATC auquel renvoie l'art. 18 RPGA sont rédigés dans les termes suivants: Art. 85 Dérogations dans la zone à bâtir a) Principe 1 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 doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. 2 Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières. Art. 85a b) Publication 1 La demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire (art.109). bb) Le tribunal a constaté sur place qu'il n'était objectivement pas possible d'aménager des places de parc supplémentaires respectant les configurations exigées par les normes VSS, notamment en termes de largeur, de longueur, de sécurité et d'accès. Par ailleurs, il découle des explications de la municipalité que l'insuffisance des places de parc concernait toute la rue, de sorte qu'elle considérait d'une manière générale (même si, comme l'affirment les recourants, leur propre bâtiment bénéficie d'un nombre suffisant, à savoir de neuf places à la rue ***** et de quatre au chemin du *****) que le parking public d'une vingtaine de places situé à une soixantaine de mètres, au sud (non pas à l'ouest) de la crèche, suffisait à compenser les places manquantes et, en substance, à justifier des dérogations. Force est encore de relever que le refus d'une dérogation obligerait les constructrices à réduire le nombre d'appartements aux seules fins de respecter le minimum réglementaire de places de stationnement, ce qui constituerait une atteinte grave, et disproportionnée, à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.). Enfin, on rappelle que l'art. 47.1 al. 2 RPGA dispose expressément que les besoins découlant de l'extension des surfaces habitables dans les volumes existants, densification notamment ceux liés au stationnement des véhicules (garages, places de stationnement extérieures) doivent être satisfaits sans porter préjudice à la qualité des espaces extérieurs. Dans ces circonstances, et dès lors que l'on ne distingue pas d'atteinte significative à un intérêt public ou à des intérêts privés de tiers, notamment à ceux des recourants, il convient de retenir l'existence de conditions objectives justifiant d'accorder une dérogation au sens de l'art. 85a du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la

LATC (RLATC; RSV 700.11.1), autorisant la création de cinq places de parc au lieu des dix cases réglementaires.

E. 10

De l'avis des recourants, les dimensions des combles ne respecteraient pas les normes de salubrité. a) Selon l'art. 14 RPGA, l'habitation est autorisée dans les combles si la hauteur intérieure est de 2,40 m pour la moitié au moins de la surface (al. 1). Des exceptions peuvent être consenties lors de transformation ou d'étude d'aménagement par plan de quartier (al. 2). Cette disposition doit être interprétée au regard de l'art. 27 RLATC, à teneur duquel la surface utilisable 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 pouvant 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). b) En l'occurrence, la lecture des plans révèle que les combles seront ouverts jusqu'au faîte. Pour le surplus, on ne discerne pas en quoi la hauteur minimale de 2,40 m sur la moitié de la surface utilisable, à compter à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m, ne serait pas respectée. Le grief doit par conséquent être rejeté.

E. 11

Les recourants dénoncent des ouvertures en toiture excessives. a) L'art. 41.9 RPGA régissant la zone village, dispose: Article 41.9: Eclairage des combles L'éclairage des locaux habitables situés dans les combles se fera en priorité par des ouvertures en façades chéneau ou pignon. Au cas où l'éclairage par les façades s'avérerait insuffisant, celui-ci pourra se faire par le moyen de lucarnes et de châssis rampants. Dans le cas de transformations de bâtiments d'origine rurale, la préférence sera en principe donnée aux châssis rampants. Les articles 22 et 23 ci-avant sont applicables. Quant aux art. 22 et 23 RPGA, applicables à toutes les zones, auxquels renvoie l'art. 41.9 al. 3 RPGA, ils prescrivent: Article 22: Lucarnes Les lucarnes ne seront autorisées que de cas en cas par la Municipalité. La disposition des lucarnes sera en harmonie avec celle des percements dans la façade située sous le pan de toit concerné. Dans la zone de village, il sera également tenu compte de l'architecture et du traitement des ouvertures des bâtiments environnants. Ces lucarnes seront de préférence étroites, avec un, deux ou trois pans couverts de tuiles, voire cintrées à couverture de cuivre; elles seront isolées les unes des autres, chaque pan de toiture ne pourra recevoir qu'une rangée de lucarnes (combinaison possible avec des châssis rampants). Les lucarnes en creux, dites "baignoires" ou "négatives", sont interdites. La largeur additionnée des lucarnes, mesurées hors tout, ne doit pas excéder les 2/5 de la longueur de la façade dans le cas d'une toiture à 2 pans, le 1/3 de la longueur de façade dans le cas de toiture à 3 ou 4 pans. Les lucarnes à 1 pan auront une pente minimum de 20°. La pénétration dans la toiture doit se faire au minimum à 1 m à la verticale au-dessous du faîte de la toiture, respectivement de l'arêtier dans le cas de toit à 3 ou 4 pans, et à 1.00 m en retrait du bord de la toiture. Article 23: Châssis rampants Les châssis rampants (surface vitrée dans la pente de la toiture) ne seront autorisés que de cas en cas par la Municipalité. Les châssis rampants seront de préférence de proportions verticales, soit plus hauts que larges, ou carrés; leur saillie par rapport à la toiture n'excédera pas de 10 cm; la somme des surfaces des châssis rampants n'excédera pas le 8 % de la surface totale d'un pan de toiture. Les bords inférieurs et latéraux des châssis rampants se trouveront au minimum à 1 m en retrait des rives de la toiture, respectivement de l'arêtier dans le cas de toit à 3 ou 4 pans. b) En l'espèce, le projet compte deux grandes lucarnes à un pan à l'ouest (côté opposé à la rue

*****) et huit châssis rampants répartis sur la toiture, sans compter des éléments transparents dans l'avant-toit surplombant la porte de grange à transformer à l'est (sur la rue *****). Les deux lucarnes ont une largeur, hors tout, de 2,80 m et 3,50 m, soit 6,3 m au total, pour une hauteur de l'ordre de 2,3 m. La façade comptant une largeur de 16 m, la largeur maximale totale de 2/5 èmes selon l'art. 22 al. 4 RPGA atteint 6,4 m. Les exigences quantitatives en termes de tailles des ouvertures de l'art. 22 RPGA (et de l'art. 23 RPGA en ce qui concerne les châssis rampants) sont ainsi respectées. La pente des deux lucarnes n'est que de 14°, à savoir inférieure au minimum de 20° exigé par l'art. 22 al. 5 RPGA. Par ailleurs, ces deux ouvertures ne sont pas étroites, contrairement à la préférence indiquée par l'art. 22 al. 2 RPGA. Cela étant, le choix du terme "préférence" marque précisément qu'il ne s'agit pas d'une obligation, mais d'un principe pouvant souffrir d'exceptions. A cet égard, on relève que la hauteur des lucarnes au droit de leur ouverture est de 2,3 m hors tout, ce qui n'apparaît pas d'emblée excessif et explique la pente réduite à 14°. Par ailleurs, leur largeur ne dépasse pas, comme on l'a vu, les limites fixées par l'art. 22 al. 4 RPGA. De surcroît, elles ne sont pas aménagées dans le pan de toiture exposé à la rue *****, mais sur le pan ouest. Enfin, les dimensions des lucarnes relèvent en première ligne de l'esthétique et de l'intégration, domaines dans lesquels la municipalité dispose d'une marge d'appréciation particulièrement étendue. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de retenir que l'autorité intimée aurait commis un abus de son - large - pouvoir d'appréciation sur ce point. Le grief doit par conséquent être rejeté.

E. 12

Vu ce qui précède, le recours doit être partiellement admis. La décision attaquée du 13 janvier 2017 doit être réformée en ce sens que le permis de construire porte sur les plans mis à l'enquête, à l'exclusion du plan de situation du 29 septembre 2016, et que le balcon prévu à l'angle nord-ouest de l'étage n'est pas autorisé. La décision attaquée doit être confirmée pour le surplus. Succombant pour l'essentiel, les recourants doivent assumer la plus grande part de l'émolument judiciaire, le solde étant à la charge des constructrices. La municipalité a droit à des dépens réduits, à charge des recourants. Les dépens dus entre les constructrices et les recourants sont partiellement compensés.

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