

VD_OMNI AC.2019.0099 vom 21. April 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-04-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0099

FR: VD_OMNI AC.2019.0099 du 21 avril 2020

IT: VD_OMNI AC.2019.0099 del 21 aprile 2020

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Bougy-Villars, C. _____ | Recours de voisins contre l'autorisation de construire (après démolition d'une villa et d'un garage existants), une villa et 2 garages souterrains. Confirmation du procédé retenu par le géomètre pour reconstituer le profil du terrain avant que la parcelle ne soit bâtie, qui a consisté à tracer un trait rectiligne entre la limite Nord de celle-ci (n'ayant pas subi de modification) et le bord aval de la route située directement au Sud de la parcelle, sans tenir compte du décaissement occasionné par la réalisation de cette route; n'est à cet égard pas critiquable le fait d'avoir choisi un point de mesure se situant hors des limites du bien-fonds (c. 3). Rejet des griefs relatifs à la hauteur au faîte et au niveau de la dalle du rez-de-chaussée (c. 4), ainsi qu'aux mouvements de terre (c. 6). Le projet respecte la surface bâtie maximale, la surface du garage accolé à la villa – qui satisfait aux conditions du règlement communal pour être considéré comme souterrain et qui est conforme à l'art. 84 LATC – n'ayant pas à être comptabilisée dans le calcul du COS (c. 5). Le nombre de niveau est réglementaire, le sous-sol ne pouvant dans sa globalité être considéré comme habitable (c. 7). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La cour de céans examinera la conformité au droit du projet sur la base des plans de construction tels que modifiés, en dernier lieu, le 28 août 2019 et approuvés par l'autorité intimée par décision du 23 septembre 2019, décision municipale contre laquelle les recourants ont également indiqué recourir.

E. 2

Les arguments formulés dans le recours en lien avec une violation des règles en matière de distance à la limite ne seront pas examinés plus avant, les recourants ayant indiqué que les modifications apportées au projet le 28 août 2019 avaient rendu ce grief sans objet (cf. observations complémentaires, p. 4). Il en va de même visiblement des critiques développées dans le recours en lien avec la mezzanine s'agissant du nombre de niveaux (cf. consid. 7), que les recourants ne reprennent plus dans leurs observations complémentaires. Il conviendra néanmoins de tenir compte de ces deux éléments dans la fixation des frais et des dépens.

E. 3

Les recourants contestent la manière dont le terrain naturel a été déterminé. a) aa) Selon une jurisprudence constante, un terrain aménagé peut être considéré comme terrain naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine

étendue et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai (cf. arrêts AC.2018.0172 du 21 janvier 2019 consid. 4c; AC.2017.0135 du 23 mai 2018 consid. 2b; AC.2016.0039 du 22 septembre 2017 consid. 2a). Cette troisième condition doit être comprise en ce sens que le terrain aménagé autour et pour les besoins d'une construction donnée ne devient pas, par le seul écoulement du temps, le terrain naturel auquel on se réfère, après 20 ou 30 ans, pour mesurer la hauteur d'un agrandissement ou d'une construction nouvelle (cf. arrêts AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 3d/bb; AC.2016.0233 du 13 février 2017 consid. 3b/bb; AC.2013.0289 du 9 octobre 2015 consid. 4e). La notion juridique de terrain naturel, en tant que terrain de référence, a ainsi une signification qui s'impose aux communes, sauf dans l'hypothèse où le règlement communal contiendrait une règle expresse s'écartant de cette définition. La jurisprudence cantonale a pour effet que, dans le canton de Vaud, on applique en somme une règle correspondant à celle énoncée dans l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC – entré en vigueur dans certains cantons le 26 novembre 2010 mais pas ratifié par le canton de Vaud) qui définit ainsi la notion de "terrain de référence" (annexe 1, ch. 1.1): il équivaut en principe au terrain naturel; s'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant; le texte de cette définition ajoute cependant que " pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire " (arrêts précités AC.2018.0172 consid. 4c et AC.2017.0135 consid. 2b). bb) Selon la jurisprudence, lorsqu'en réponse à une demande d'autorisation de construire l'autorité communale interprète son règlement en matière de construction et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT; TF 1C_639/2018, 1C_641/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1.3). Cette liberté d'appréciation ne lui permet cependant pas – à tout le moins pas si elle n'invoque pas des motifs particuliers d'aménagement du territoire – de s'écarter de la définition bien établie d'une notion juridique telle que le niveau de référence pour le calcul de la hauteur. Les critères jurisprudentiels pour définir le terrain naturel ne dépendent pas de l'appréciation de circonstances locales, mais bien de données objectives concernant l'évolution de la configuration des lieux (arrêt précité AC.2017.0135 consid. 2b). b) aa) Après le dépôt du recours – où les recourants faisaient valoir que le remblai aménagé au Sud-Est de la villa existante ne pouvait pas être considéré comme terrain naturel puisqu'il avait été réalisé aux seules fins de former une surface plane devant la terrasse lors de la construction de la maison existante en 1971 –, le constructeur a mandaté le bureau de géomètres D._____ afin de procéder à une interprétation du terrain historique de la parcelle n° 311. Le géomètre a consigné ses constatations dans un courriel du 16 mai 2019 adressé à l'architecte, accompagné de deux plans datés du même jour. Il en ressort que les parties Nord, Ouest et Est de la parcelle, qui ne semblent pas avoir subi de mouvements de terrain, sont considérées comme identiques au terrain historique. S'agissant de la partie Sud, dont il est indiqué qu'elle présente un remblai du côté de la terrasse, le géomètre relève que pour définir le terrain historique, le côté Sud de la route a été pris comme point d'attache et raccordé à la partie Nord de la parcelle. Selon les constatations du géomètre, les profils montrent à cet égard une cohérence sur la pente du terrain. Le constructeur a par la suite modifié son projet le 28 août 2019, en reprenant les cotes du terrain naturel telles que déterminées sur les plans du 16 mai 2019. Les recourants contestent la manière dont le terrain naturel historique a été estimé selon le

rapport du 16 mai 2019. Ils considèrent inadmissible le procédé tendant à relier par un tracé rectiligne l'altitude du terrain naturel au Nord de la parcelle à l'altitude du bord aval de la route (soit à l'extérieur de la parcelle n° 311), en faisant valoir qu'une estimation du terrain naturel historique doit se limiter au périmètre de la parcelle. Selon eux, l'application d'une méthode correcte conduirait à un abaissement de 40 à 50 cm de la cote du terrain naturel en limite Sud de la parcelle et, conséquemment, à un abaissement général du terrain naturel historique ou extrapolé. c) aa) Le bureau D._____ a tenté dans ses travaux de reconstituer le profil du terrain avant que n'y soit érigé la villa existante et les aménagements du terrain que cette construction a pu impliquer (dont le remblai situé au Sud-Est), en interpolant le terrain historique dans les secteurs ayant subi des modifications. Il a pour ce faire tracé un trait rectiligne entre la limite Nord de la parcelle – portion qui n'a pas subi de modification – et le bord aval de la route située directement au Sud de la parcelle n° 311 (le chemin de la Touille), sans tenir compte du décaissement occasionné par la réalisation de celle-ci. Le tribunal ne voit aucune raison de remettre en cause le procédé retenu par le géomètre pour reconstituer le terrain naturel de la parcelle litigieuse, en particulier le fait d'avoir choisi un point de mesure se situant hors des limites de la parcelle litigieuse. La jurisprudence n'exclut en effet pas, lorsqu'il s'agit de reconstituer respectivement d'estimer la topologie préexistante d'une parcelle, de tenir compte d'éléments extérieurs au périmètre de celle-ci. Peut ainsi être pris en considération le profil du terrain des biens-fonds voisins pour observer si la parcelle concernée présente une rupture de niveau par rapport à ceux-ci (cf. arrêts précités AC.2018.0260 consid. 3d/dd; AC.2018.0172 consid. 4d; AC.2017.0135 consid. 2a). Il sied au demeurant de constater qu'une hypothétique prise en compte du décaissement occasionné par la route, pour répondre au grief des recourants, n'impacterait pas de manière significative l'altitude du terrain naturel à l'emplacement – déterminant – où le projet est destiné à s'implanter, puisque la différence s'élèverait tout au plus à 30, voire 40 centimètres à l'Est et à l'Ouest de la villa projetée, comme l'a relevé l'assesseur spécialisé du tribunal lors de l'audience. bb) Vu ce qui précède, on ne saurait reprocher à l'autorité intimée d'avoir retenu que le terrain historique de la parcelle n° 311 tel que reconstitué par le bureau de géomètres sur les plans du 16 mai 2019 peut être considéré comme le terrain naturel déterminant pour l'application du RPGA. Le grief formulé sur ce point doit être rejeté.

E. 4

Se fondant sur leur propre calcul du terrain naturel, les recourants soutiennent qu'en dépit des modifications apportées au projet le 28 août 2019, la hauteur au faîte maximale, ainsi que la hauteur du niveau de la dalle du rez-de-chaussée demeurent dépassées. Ils invoquent une violation des art. 14 et 60 RPGA. a) Selon l'art. 14 RPGA, la hauteur des bâtiments situés dans la zone d'habitation individuelle A au faîte ne dépassera pas 8 m. A teneur de l'art. 60 RPGA – disposition à laquelle renvoie l'art. 14 RPGA et applicable à toutes les zones –, la hauteur au faîte est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel, prise aux angles principaux du bâtiment, jusqu'au-dessus du faîte. Le niveau de la dalle du rez sera au maximum à +50 cm de la cote moyenne. Si la dalle du rez comporte plusieurs niveaux, c'est leur altitude moyenne pondérée qui est applicable. b) aa) En se fondant sur le relevé du terrain naturel tel qu'il a valablement été déterminé sur les plans du 16 mai 2019 (cf. consid. 3c/bb), on constate que l'altitude moyenne des six cotes altimétriques du terrain naturel correspondant aux six angles principaux de la villa projetée (cf. art. 60, 1^{ère} phrase, RPGA) correspond à 580.58 m. Partant, la hauteur maximale au faîte ne doit pas dépasser 588.58 m (art. 14 RPGA). Vérification faite sur les plans modifiés du 28 août 2019 (cf.

plans des façades, coupe A-A), la villa projetée respecte cette exigence avec un faîte culminant à 588.58 m, étant précisé que la hauteur a été abaissée de 25 cm par rapport au projet mis à l'enquête publique. Le grief lié à une prétendue violation de l'art. 14 RPGA doit ainsi être rejeté. bb) L'altitude de la dalle du rez, composée d'un rez inférieur et d'un rez supérieur, ne doit quant à elle pas excéder la cote de 581.08 m (580.58 m + 0.50 m; art. 60, 2^{ème} phrase, RPGA). Le constructeur indique avoir pondéré l'altitude moyenne du rez en fonction de la surface des deux demi-niveaux, pour parvenir à un résultat de 581.06 m. Le tribunal n'a pas de raison de remettre en cause le calcul opéré figurant sur la coupe A-A du 28 août 2019, calcul qui paraît du reste très prudent puisqu'un pourcentage plus grand aurait semble-t-il pu être retenu pour le rez supérieur. Il s'ensuit que le niveau de la dalle du rez (pondéré) n'excède pas l'altitude prescrite par l'art. 60, 2^{ème} phrase, RPGA. Le grief formulé sur ce point est ainsi mal fondé.

E. 5

Les recourants invoquent un dépassement du COS maximal autorisé. Ils considèrent que le garage accolé à la villa au Sud-Est doit être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie.

a) aa) D'une manière générale, les différents indices (d'utilisation, d'occupation, de volume bâti, d'espaces libres et d'espaces verts) définissent dans quelle proportion un terrain peut être bâti ou doit rester libre de construction. Ces indices ont notamment 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). Le COS et le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ont pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle. Ils ont en outre des fonctions importantes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, puisque la limitation de la densité des constructions influe inévitablement sur la trame et la forme urbaine d'un quartier donné; ces coefficients permettent aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (Jean-Luc Marti, Distances, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 151 s.; arrêt AC.2018.0170 du 9 novembre 2018 consid. 3b/aa). Le COS, qui impose un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, tend à assurer une proportion raisonnable entre les parties construites d'une parcelle et les espaces libres de construction (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n^o 878). La jurisprudence a encore précisé que le COS a également pour fonction de permettre l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et l'aménagement d'espaces communs tels que les places de jeux; il garantit à cette fin des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (cf. arrêts AC.2018.0375 du 10 septembre 2019 consid. 4a; AC.2018.0283 du 17 avril 2019 consid. 2b/aa). Le COS est en quelque sorte une norme de qualité du milieu bâti en déterminant indirectement la proportion de surface de verdure qui doit être maintenue sur une parcelle construite (cf. arrêts AC.2018.0170 précité consid. 3b/aa; AC.2016.0432 du 9 mars 2018 consid. 5b). Il ressort de la LATC (cf. art. 47 al. 1 LATC tel qu'en vigueur jusqu'au 31 août 2018 et art. 24 al. 1 let. c LATC dans sa nouvelle teneur dès le 1^{er} septembre 2018) que le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol, par quoi il faut entendre également la définition du COS (cf. arrêt AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 4b). Selon la jurisprudence cantonale constante, les communes peuvent préciser dans leurs règlements quels sont les éléments à prendre en compte dans la surface bâtie pour le calcul du COS. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction comme les perrons,

seuils et balcons, ou les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et les garages enterrés. Un règlement communal peut procéder inversement, en définissant spécialement ce qui doit être inclus dans la surface bâtie (cf. arrêts AC.2018.0199 du 5 août 2019 consid. 2a; AC.2015.0296 du 8 février 2017 consid. 5a). bb) Dans la zone d'habitation individuelle A, le COS est de 0,125 au maximum (art. 10 RPGA). L'art. 61 RPGA, disposition applicable à toutes les zones, prévoit ce qui suit: " Le coefficient d'occupation du sol (COS) de la parcelle, rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, se calcule sur le niveau présentant les plus grandes dimensions hors tout. Le coefficient d'utilisation de la parcelle (CUS) est le rapport entre la surface utile brute des planchers et la surface constructible de la parcelle. La surface utile brute des planchers d'un bâtiment s'obtient en additionnant la surface des différents étages, calculée sur la base des dimensions extérieures des façades du bâtiment. Dans le calcul des coefficients d'occupation au sol de la parcelle et d'utilisation de la parcelle, n'entrent pas en considération: · les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons, les loggias et les piscines privées non couvertes; (par contre, les avant-corps, dépendances, comptent comme surfaces bâties); · les dépendances souterraines (y compris garage enterré) pour autant qu'elles ne modifient pas le terrain naturel de plus d'un mètre et qu'elles soient recouvertes d'une couche de terre de 0,50 m au moins. (...)" cc) L'art. 84 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire (LATC; BLV 700.11) délègue aux communes une compétence limitée pour la réglementation des constructions souterraines; cette norme fixe, comme pour les dérogations (art. 85 LATC), les limites dans lesquelles un règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, ainsi que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1). Une telle réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). Au plan communal, l'art. 62 RPGA dispose que sont considérées comme souterraines les dépendances dont les $\frac{3}{4}$ au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé, et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 0,50 m d'épaisseur. Cette disposition prévoit par ailleurs que, aux conditions de l'art. 84 LATC, les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, ainsi que dans le calcul du COS et du CUS. La jurisprudence a précisé qu'une construction souterraine dont l'impact visuel est important modifie de manière sensible la configuration des lieux et ne peut bénéficier de la dérogation prévue par l'art. 84 al. 1 LATC (cf. arrêt précité AC.2018.0172 consid. 5a; AC.2017.0440 du 7 janvier 2019 consid. 4a/cc). Est décisive la modification de la configuration (ou de la topographie) entraînée par la construction de l'ouvrage souterrain, soit notamment le haussement ou l'abaissement du terrain, l'aménagement de remblais ou de déblais, ainsi que l'édification de murs de soutènement, lorsque ces mouvements de terre ou ces murs rendent particulièrement visible à un œil extérieur l'ouvrage souterrain créé (cf. arrêt AC.2017.0298 du 10 décembre 2018 consid. 8a/bb et les réf. cit.). Ainsi, le critère déterminant pour apprécier si la configuration des lieux n'est pas sensiblement modifiée au sens de l'art. 84 al. 2 LATC dépend aussi de l'impact visuel de la construction souterraine dans l'environnement construit, et non pas uniquement de savoir si la construction se trouve en grande partie sous le niveau du terrain naturel (cf. arrêts précités AC.2018.0172 consid. 5a et AC.2017.0298 consid. 8a/bb). b) aa) Compte tenu de la surface de la parcelle n° 311 de 1'413 m² et du COS de 0,125 applicable en zone d'habitation individuelle A, la surface

bâtie maximale autorisée s'élève à 176,62 m². Le constructeur annonce pour le projet 168,80 m² de surface bâtie (cf. formulaire de demande de permis de construire). bb) Les recourants arguent du fait que malgré les modifications apportées au projet le 28 août 2019, le garage accolé à la villa n'est toujours pas enterré pour 75% de son volume, ce qui doit conduire à comptabiliser sa surface (35 m²) dans le calcul du COS, qui apparaîtrait ainsi dépassé. Les intéressés ne sauraient être suivis sur ce point. Il ressort du plan de coupe A-A du 28 août 2019 que le volume du garage – abaissé de 1 m à la demande de l'autorité intimée – se situe en effet désormais pour 75% au moins sous le niveau du terrain naturel. La première des conditions posées par l'art. 62 RPGA à la reconnaissance d'un ouvrage souterrain est ainsi satisfaite. La lecture de la coupe A-A montre également que seule une face dudit garage sera "apparente" une fois le terrain aménagé, selon la lettre de l'art. 62 RPGA, et qu'il est prévu de recouvrir cette construction d'une couche de terre de 66 cm, conformément à la condition figurant aux art. 61 et 62 RPGA. Est enfin respectée l'exigence prescrite par l'art. 61 RPGA selon laquelle le terrain naturel ne doit pas être modifié de plus de 1 m. L'examen des plans du 28 août 2019 révèle par ailleurs que la réalisation de cet ouvrage souterrain n'impliquera pas une modification significative de la topographie du terrain et que son impact visuel sera peu important. Le terrain aménagé final suivra en effet globalement le profil en pente douce que présente le terrain actuel, même s'il sera inférieur à celui-ci de quelques dizaines de centimètres. En outre, recouvert d'une couche de terre, le garage souterrain ne sera pratiquement pas visible depuis l'extérieur. Il n'en résulte ainsi pas d'inconvénient pour le voisinage. Le garage accolé à la villa, qui répond aux exigences du règlement communal pour être considéré comme souterrain (art. 61 et 62 RPGA), apparaît ainsi de surcroît conforme à l'art. 84 LATC. Il n'y a dès lors pas lieu de tenir compte de sa surface dans le calcul du COS. Le grief tiré d'un prétendu dépassement de la surface bâtie maximale autorisée par l'art. 10 RPGA doit de ce fait être écarté.

E. 6

Les recourants soutiennent que les mouvements de terre seraient trop importants. Ils invoquent une violation de l'art. 64 RPGA. a) L'art. 64 RPGA, disposition applicable à toutes les zones, est ainsi rédigé: "Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à plus ou moins 1,50 m du terrain naturel. La Municipalité peut accorder une dérogation pour l'une ou l'autre des conditions suivantes: 1) côté amont, pour une meilleure assise du bâtiment dans le terrain; 2) ailleurs, pour autant que le volume de terre déplacée soit d'un faible cubage. Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines." b) Les recourants maintiennent que nonobstant les modifications intervenues sur le projet le 28 août 2019, l'altitude du terrain aménagé au Sud-Est de la villa projetée excède toujours de plus de 1,50 m celle du terrain naturel. c) Il résulte des explications fournies à l'audience par le conseil de l'autorité intimée que cette dernière a expressément invité le constructeur à modifier son projet de telle sorte que les mouvements de terre ne dépassent pas 1,50 m, en aménageant pour ce faire une marche au Sud-Est (cf. p.-v. d'audience). Le plan de coupe A-A du 28 août 2019 permet effectivement de constater que les mouvements de terre qu'impliquera la réalisation du projet litigieux n'excéderont à aucun endroit l'amplitude maximale de 3 m (1,50 m en dessus et 1,50 m en dessous) par rapport au terrain naturel qu'autorise l'art. 64 RPGA. Le grief formulé en lien avec les mouvements de terre doit ainsi être rejeté. Il est vrai que le nouvel aménagement exigé par l'autorité intimée (une marche) n'a, par inadvertance, pas été reporté sur les autres plans de construction du 28 août 2019, qui comprennent par conséquent des cotes erronées à certains endroits, comme l'ont indiqué le conseil de la municipalité et l'architecte à l'audience. Il apparaîtrait cependant

excessivement formaliste d'exiger la production de plans corrigés sur ce point. Le constructeur est néanmoins rendu attentif au fait qu'il devra, lors de l'exécution des travaux, se conformer strictement au plan de coupe A-A du 28 août 2019 pour ce qui concerne l'aménagement du terrain.

E. 7

Les recourants soutiennent que le projet ne respecte pas l'art. 13 RPGA relatif au nombre de niveaux. a) aa) S'agissant de la zone d'habitation individuelle A, l'art. 13 RPGA prévoit que le nombre de niveaux est limité à deux et que si les combles sont habitables, ils comptent pour un niveau. L'art. 63 RPGA, disposition applicable à toutes les zones, est ainsi formulé: " Les sous-sols à demi ou complètement enterrés ne peuvent être utilisés que comme locaux de dépôts, garages, étendages buanderies etc. L'habitation est interdite dans les sous-sols. N'est pas considéré comme tel le local dont le plancher est en contre-bas de 1,50 m au plus du point le plus élevé du sol extérieur et dont une face au moins est complètement dégagée. Un niveau habitable peut résulter de la somme de niveaux habitables partiels pouvant être répartis entre le niveau inférieur dégagé par la pente du terrain et l'utilisation partielle des combles. La somme des surfaces de ces niveaux habitables partiels ne pourra pas dépasser la surface du COS admissible. " bb) Les recourants allèguent que le nombre de niveaux demeure excédentaire quand bien même le projet a été modifié le 28 août 2019. Ils persistent à soutenir que le niveau désigné "sous-sol" doit compter comme un niveau au sens de l'art. 13 RPGA aux motifs qu'il comporte des locaux habitables (sauna, WC-douche, hall) ainsi qu'un local qui pourrait aisément servir de salle de jeu/home cinéma, qu'il comprend une entrée devant être considérée comme l'entrée principale du bâtiment en lieu et place de celle désignée comme telle au rez, qu'il est situé pour plus de la moitié de son volume au-dessus du terrain naturel, qu'il possède une façade Ouest entièrement dégagée et que ses façades Sud-Ouest et Sud-Est ne sont rendues invisibles que par la construction du garage accolé et le terrain aménagé en remblai. b) La notion de locaux habitables a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante, en lien notamment avec les réglementations communales limitant le nombre de niveaux habitables d'une construction (cf. arrêt AC.2014.0331 du 1^{er} juillet 2016 consid. 6d). Pour être considéré comme "habitable", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. 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. 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, même si ce point n'est pas à lui seul déterminant, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors que, concrètement, il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (cf. arrêts AC.2018.0434 du 10 février 2020 consid. 4c; AC.2018.0294 du 16 janvier 2020 consid. 6c). En ce qui concerne les espaces situés au sous-sol, ont notamment été admis par la jurisprudence au titre de locaux non habitables: une entrée, un local technique, un réduit, un WC, une cave et une buanderie (arrêt AC.2007.0290 du 26 février 2008); des locaux de fitness (arrêt AC.2006.0082 du 20 février 2007); des garages, un hall, une cave, un réduit, une buanderie, un local-citernes, ainsi qu'un ascenseur et une cage d'escaliers (arrêt AC.2006.0044 du 30 octobre 2006); un local de lingerie, une cave et une buanderie (arrêt AC.2002.0052 du 11 novembre 2002); un carnotzet (arrêt AC.1994.0235 du 16 juin 1995); un bar privé bénéficiant d'une ouverture de 2.8 m de large,

en forme d'arche, permettant d'avoir un accès direct sur le jardin (arrêt AC.1992.0329 du 13 juillet 1993); un atelier destiné à une activité artistique, en l'occurrence la peinture (arrêt AC.2008.161 du 24 avril 2009); une buanderie, un sauna, un local douche, deux locaux techniques et un dégagement avec un escalier menant au rez-de-chaussée (arrêt AC.2012.0184 du 28 mars 2013); deux salles de jeux, une salle de bains et un hall (arrêt AC.2017.0214, AC.2017.0214 du 19 juin 2018, locaux situés au rez-de-chaussée). c) En l'occurrence, il ressort des plans du 28 août 2019 que, exception faite d'une surface de 34,8 m² (affectée à une cave/buanderie + sauna), le sous-sol – pourvu d'une unique fenêtre de 1,5 x 0,95 m – ne bénéficiera pas de l'éclairage minimal requis par l'art. 28 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1). Au surplus, vu la jurisprudence mentionnée plus haut, l'existence au niveau désigné "sous-sol" d'un sauna, d'un WC-douche, d'un hall, ainsi que d'un local qui pourrait aisément servir de salle de jeu/home cinéma ne justifie pas de considérer qu'on est en présence d'un niveau habitable. Par conséquent, l'appréciation de l'autorité intimée selon laquelle le sous-sol, considéré dans sa globalité, n'est pas habitable et n'a à ce titre pas à être comptabilisé dans le nombre de niveaux au sens de l'art. 13 RPGA ne prête pas le flanc à la critique. L'éventualité que l'entrée prévue au sous-sol puisse, dans les faits, être plus utilisée que celle projetée au rez n'est pas de nature à modifier ce constat. Compte tenu de ce qui précède, le tribunal se dispensera d'examiner plus avant les développements en lien avec la notion – discutée par les parties – de "sol extérieur" figurant à l'art. 63 al. 2 RPGA. Il s'ensuit que le projet respecte le nombre de niveaux prescrit par l'art. 13 RPGA, avec un rez-de-chaussée et des combles. Le grief formulé sur ce point est ainsi mal fondé.

E. 8

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et les décisions des 18 février 2019 et 23 septembre 2019 être confirmées. Conformément à la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (cf. arrêts AC.2019.0092 du 23 janvier 2020 consid. 8; AC.2019.0174 du 10 janvier 2020 consid. 5; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 15). En l'espèce, dans la fixation des frais et des dépens, le tribunal tiendra compte du fait que ce n'est qu'à la suite des modifications apportées au projet le 28 août 2019, en cours de procédure, que les griefs formulés dans le recours en lien avec une violation des règles en matière de distance à la limite, ainsi que ceux dirigés à l'égard de la mezzanine, ont perdu leur objet. Les frais seront ainsi mis pour une partie à la charge du constructeur, le surplus devant être supporté par les recourants qui succombent pour l'essentiel (art. 49 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Ayant tous deux procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, le constructeur et l'autorité intimée se verront octroyer des dépens, réduits pour tenir compte de ce qui précède (art. 55 LPA-VD).