

VD_OMNI AC.2020.0071 vom 22. Juni 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0071

FR: VD_OMNI AC.2020.0071 du 22 juin 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0071 del 22 giugno 2021

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____/Municipalité d'Aigle, J. _____, K. _____ |
Recours contre l'autorisation de transformer et agrandir une villa. Le projet, en tant qu'il prévoit l'installation des locaux de l'entreprise de carrelage des constructeurs à l'étage inférieur du bâtiment, est conforme à la destination de la zone concernée (d'habitation individuelle ou groupée A), dès lors que seules des activités administratives non gênantes pour le voisinage y seront déployées (consid. 3). Le nombre de niveaux est réglementaire: l'appréciation de l'autorité intimée, selon laquelle l'étage inférieur constitue un sous-sol semi-enterré qui ne compte pas dans les deux niveaux admis par le règlement, n'apparaît pas insoutenable (consid. 5). Le projet ne contrevient pas à la future zone réservée communale (consid. 6). Le nombre de places de stationnement projeté (deux) peut être confirmé: la villa concernée n'accueillera qu'une seule famille, dont les deux parents travaillent dans l'entreprise précitée, les autres employés ne se trouveront pas régulièrement au bureau et les abords de la parcelle offrent de nombreuses possibilités de stationnement sur la voie publique (consid. 7). L'accès est suffisant (consid. 8). En revanche, le rehaussement projeté du bâtiment - qui empiète déjà dans les espaces réglementaires - entraînerait une aggravation des inconvénients pour le voisinage (art. 80 al. 2 LATC), en renforçant de manière significative les vues droites avec le bâtiment sis sur la parcelle voisine (consid. 4). Recours partiellement admis, le permis étant réformé en ce sens que le rehaussement de la villa n'est pas autorisé.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile par des voisins faisant valoir un intérêt digne de protection, le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles posées par la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) conformément aux art. 75, 79, 92, 95 et 99 de cette loi. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants invoquant la violation de plusieurs dispositions communales, il convient de rappeler à titre préalable que, selon l'art. 50 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. En droit cantonal vaudois, s'agissant de l'aménagement local du territoire, les communes jouissent d'une autonomie consacrée, par l'art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01). Lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance

cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Conformément aux art. 46 Cst. (relatif à la mise en oeuvre du droit fédéral) et 49 Cst. (relatif à la primauté et au respect du droit fédéral), ainsi que 33 al. 3 let. b LAT, l'autorité intervient toutefois non seulement lorsque la mesure d'aménagement retenue par la commune est insoutenable, mais aussi lorsqu'elle paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4 p. 372 et les références citées; arrêt TF 1C_40/2020 du 11 novembre 2020 consid. 3.1.3). C'est à la lumière de ces considérations que le tribunal examinera les griefs soulevés par les recourants, en tant qu'ils ont trait à l'application des règlements et plans communaux.

E. 3

Dans un premier grief, les recourants font valoir que le projet litigieux ne serait pas conforme à la destination de la zone, dans la mesure où il prévoit l'installation des locaux professionnels des constructeurs à l'étage inférieur du bâtiment. a) En vertu de l'art. 22 al. 2 let. a LAT, les constructions et installations doivent être conformes à l'affectation de la zone dans laquelle elles se situent. L'art. 29 al. 2 LATC précise que les zones à bâtir sont affectées notamment à l'habitation, à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements publics et privés destinés à la culture, au sport, au tourisme et au délassement; ces types d'affectation peuvent être exclusifs, prioritaires, mixtes, superposés ou limités dans le temps. D'une manière générale, les zones d'habitation comprennent les constructions et les installations destinées à la résidence de personnes (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n. 516 ss p. 230). Déterminer si un usage peut être considéré comme de l'habitat est parfois délicat. A cet égard, il importe de se référer principalement aux règlements communaux, car il incombe aux communes de définir l'usage d'habitation prévu et de préciser, cas échéant, les autres activités simultanément autorisées dans la même zone. Ainsi, l'affectation précise d'une zone d'habitation doit être circonscrite en tenant compte de son intitulé (zone de villas, d'habitations collectives, etc.) et, surtout, du système réglementaire élaboré par le législateur communal, étant précisé que l'autorité communale dispose à cet égard d'une certaine liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (CDAP AC.2017.0070 du 15 décembre 2017 consid. 2b; AC.2016.0395 du 26 juillet 2017 consid. 2a). Dans le cas particulier, la parcelle n° 1369 est colloquée en zone d'habitation individuelle ou groupée A. Aux termes de l'art. 1 RPPA (applicable par renvoi de l'art. 6 RPPA), la destination de la zone concernée est définie comme suit: "Cette zone est destinée à l'habitation individuelle et familiale. Des locaux artisanaux ou des bureaux de modeste importance sont autorisés, pour autant que ces activités soient exercées par les habitants des immeubles et ne soient pas gênantes pour le voisinage." Quand bien même l'art. 1 RPPA ne reprend pas expressément la notion d'activités ou d'usages compatibles avec l'habitation qui est souvent présente dans les règlements communaux, on peut se référer à l'abondante jurisprudence qu'elle a suscitée, la formulation employée par le règlement communal étant similaire. Ainsi, en zone de villas ou dans une zone analogue, des activités peuvent être admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour les voisins des inconvénients plus importants que ceux engendrés par l'habitation et que l'affectation à l'activité ne soit qu'accessoire par rapport à l'utilisation générale de la maison d'habitation; la jurisprudence relève encore que les caractéristiques des zones résidentielles impliquent des avantages attendus pour lesquels les habitants

consentent divers sacrifices, notamment pécuniaires. Il est dès lors normal qu'une grande importance soit attachée au caractère de tels quartiers (cf. notamment CDAP AC.2017.0341 du 15 novembre 2018 consid. 2b; AC.2016.0395 précité consid. 2b; AC.2011.0037 du 26 mars 2012 consid. 3d et les nombreux arrêts cités). En d'autres termes, l'interprétation de la notion d'activités ou d'usages compatibles avec l'habitation nécessite une appréciation de cas en cas, compte tenu de manière prépondérante de l'interprétation qui est faite de son règlement par l'autorité municipale. b) Dans le cas d'espèce, les constructeurs ont expliqué que leur logement familial occuperait les deux étages supérieurs du bâtiment ECA n° 2110, alors que l'étage inférieur - qui comporte notamment un espace entrée et réception (16,7 m²), un bureau (16,4 m²), un réfectoire (20,8 m²), une kitchenette (4,9 m²) et une salle d'eau (4,4 m²), selon les plans d'enquête - accueillerait les locaux de l'entreprise familiale de carrelage, L. _____ Sàrl (ci-après: l'entreprise). Au regard de ces éléments, il apparaît que l'affectation de l'étage inférieur en espace de bureaux demeurera accessoire par rapport à l'affectation du reste du bâtiment et que l'activité en cause sera exercée par les habitants du bâtiment. A ces égards déjà, les locaux prévus à l'étage inférieur doivent être considérés comme conformes à l'art. 1 RPPA. S'agissant ensuite du caractère potentiellement gênant de l'activité professionnelle en cause, on observe en premier lieu que, selon l'extrait correspondant du registre du commerce, l'entreprise a pour but " la réalisation de tous travaux de revêtements de sols et murs; dépose et pose de revêtements de sol, ainsi que toutes activités convergentes ", étant précisé que J. _____ en est seul associé gérant avec signature individuelle. En outre, d'après les explications apportées en audience, l'entreprise compte, en l'état, cinq employés au total, à savoir deux apprentis et un ouvrier, en plus des constructeurs eux-mêmes. Quant aux locaux prévus à l'étage inférieur du bâtiment, ils seraient destinés à servir de bureaux, permettant par exemple de recevoir des clients; en tous les cas, ils ne seraient pas utilisés comme atelier, ni comme entrepôt. Sur ce point, les constructeurs ont précisé que l'entreprise continuerait à louer un dépôt dans la zone industrielle d'Aigle, servant de lieu de stockage de matériaux et d'entreposage de machines, et que les véhicules de l'entreprise resteraient garés à cet endroit. Il apparaît ainsi que les locaux sis à l'étage inférieur du bâtiment accueilleront la partie administrative et de représentation des activités de l'entreprise, dont on voit mal en quoi elle pourrait être gênante pour le voisinage, notamment sous l'angle du bruit. A cet égard, s'agissant en particulier de l'éventuelle augmentation de trafic liée à l'affectation concernée, on peut raisonnablement partir de l'idée que, de par la nature des services proposés, les employés (en dehors des constructeurs) devraient se trouver, le plus souvent, chez des clients, voire au dépôt, et que les clients de l'entreprise seront reçus de manière ponctuelle, voire sporadique, dans les locaux litigieux. Habitant la parcelle concernée, les constructeurs ne devraient, quant à eux, pas générer de trafic supplémentaire par leurs propres déplacements, ou dans une moindre mesure. En définitive, quand bien même l'éventuelle augmentation de trafic n'a pas été examinée dans le cadre d'une étude portant spécifiquement sur cette question, on peut retenir qu'il s'agira très vraisemblablement d'une augmentation minimale, qui ne créera pas de nuisances particulières pour le voisinage. L'activité envisagée doit dès lors être considérée comme compatible avec le degré II de sensibilité au bruit attribué à la zone concernée (art. 41 RPPA) et non gênante pour le voisinage. En conclusion, au regard de l'ensemble des éléments exposés, l'appréciation de l'autorité intimée - selon laquelle l'affectation de l'étage inférieur du bâtiment ECA n° 2110 est conforme à l'art. 1 RPPA - n'apparaît pas critiquable. Partant, le grief est écarté.

E. 4

Les recourants estiment que le rehaussement projeté des façades et de la toiture aggraverait l'atteinte à la réglementation relative à la distance aux limites de propriété, du côté de la parcelle n° 947 des recourants F. _____ et G. _____. a) aa) L'art. 4 RPPA se lit comme suit: "La distance "D" minimale entre les façades et les limites de propriété voisine ou du domaine public s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est fonction de la longueur "L" de la plus grande façade: a) si "L" est égale ou inférieur à 20 m, "D" = 5.0 m b) si "L" est supérieur à 20 m, "D" = "L" - 20 + 5".

E. 5

Les recourants font valoir que le bâtiment comporterait trois niveaux et non deux, ce qui ne serait pas conforme à l'art. 2 RPPA qui prévoit que " le nombre de niveaux est limité à 2 y compris les combles ". a) aa) A l'appui de leur grief, les recourants exposent que l'étage inférieur (intitulé sous-sol sur les plans), habitable et accessible de plain-pied, constituerait un rez-de-chaussée, et non pas un sous-sol semi-enterré. En effet, selon les plans d'enquête, l'étage en cause serait entièrement apparent du côté du chemin des Charmettes et agrandi d'un local de 16,7 m² comportant de grandes ouvertures vitrées. De plus, il serait prévu de dégager en partie les façades latérales semi-enterrées (nord-ouest et sud-est) et d'agrandir les ouvertures existantes de ces mêmes côtés. Les recourants font par ailleurs remarquer que l'étage indiqué sur les plans comme rez-de-chaussée requerrait de monter plusieurs marches d'escaliers, ce qui démontrerait bien qu'il ne s'agirait pas d'un rez-de-chaussée. Eu égard à ces différents éléments, les recourants estiment que l'autorité intimée aurait excédé, de manière arbitraire, son pouvoir d'appréciation en ne comptant pas l'étage inférieur comme un niveau au sens de l'art. 2 RPPA. bb) Se référant à l'arrêt AC.2018.0317 rendu par la CDAP le 4 mars 2019, l'autorité intimée soutient que la limitation à deux niveaux s'appliquerait aux niveaux apparents et non pas aux sous-sols enterrés ou semi-enterrés. En l'occurrence, il ressortirait des plans de coupe que le bâtiment transformé comprendrait deux niveaux et un sous-sol semi-enterré. Le fait que ledit sous-sol (semi-enterré) soit habitable ne serait pas déterminant, le règlement ne faisant pas du caractère habitable des locaux un critère applicable. L'autorité intimée fait au demeurant remarquer que le projet litigieux ne modifierait pas le nombre de niveaux existants. b) En l'espèce, le projet prévoit le maintien des trois étages existants, les plans d'enquête se référant à ceux-là sous les dénominations sous-sol, rez-de-chaussée et combles. Il ressort des plans de coupe et des constatations réalisées lors de l'inspection locale que l'étage inférieur est plus ou moins enterré selon les faces, en raison de la pente que présente le terrain. Ainsi, du côté nord-est, l'étage inférieur est presque entièrement enterré et ne présente aucune ouverture; le projet ne change rien à cette situation. Des côtés nord-ouest et sud-est, l'étage inférieur est, en l'état, partiellement enterré (en raison de la pente du terrain). Selon les plans de coupe et les explications fournies par les constructeurs, il est prévu d'abaisser légèrement le niveau du terrain naturel le long de ces deux faces du bâtiment afin de pouvoir remplacer les soupiraux existants (qui se trouvent juste au-dessus du niveau du terrain naturel) par des ouvertures de plus grandes dimensions (deux fenêtres de 80 cm x 80 cm du côté nord-ouest, une fenêtre de 80 cm x 80 cm et une autre de 180 cm x 80 cm, du côté sud-est). A la lecture des plans, il apparaît que l'étage en question resterait néanmoins enterré sur environ 1,00 m et serait apparent pour le surplus. Quant à la face sud-ouest du bâtiment, elle est, dans la situation actuelle déjà, entièrement dégagée, dès lors que le niveau du terrain est moins élevé dans cette partie de la parcelle. On observe toutefois que, le long de cette face du bâtiment, le niveau du terrain est légèrement inférieur au niveau de la chaussée (à la hauteur de l'intersection entre le chemin du Grand-Chêne et le chemin des Charmettes); on aperçoit

en effet, sur les photographies produites par les recourants, une légère pente descendante entre le portail situé à l'extrémité sud-ouest de la parcelle n° 1369 et l'espace dallé situé devant l'étage inférieur, où se trouvait notamment, jusque-là, le garage. L'étage en cause n'en demeure pas moins, de ce côté, entièrement apparent et accessible de plain-pied. Le projet ne modifie pas cette situation mais vient ajouter, à ce niveau, une pièce vers l'extérieur (l'entrée et réception), laquelle est presque entièrement vitrée et recouverte par le balcon (qu'il est prévu d'agrandir à l'étage au-dessus). En définitive, on constate que, sous l'angle des niveaux, le projet ne modifie que peu la situation actuelle. En effet, à l'issue des travaux, le bâtiment présentera toujours trois niveaux apparents sur la face sud-ouest; en revanche, sur les autres faces, seuls deux niveaux seront entièrement apparents, l'étage inférieur restant pour le surplus partiellement enterré, voire presque entièrement enterré (nord-est). Dans ces circonstances, la position défendue par l'autorité intimée, selon laquelle l'étage inférieur constitue un sous-sol partiellement enterré qui ne compte pas dans les deux niveaux admis par l'art. 2 RPPA, n'apparaît ni arbitraire, ni insoutenable. A cet égard, il sied de préciser que la CDAP a jugé, dans l'arrêt AC.2018.0317 (consid. 2) auquel les parties se réfèrent, que la municipalité n'abusait pas de la latitude de jugement dont elle dispose dans l'interprétation de son règlement communal en considérant que seuls les niveaux apparents comptent dans le nombre de niveaux autorisés selon l'art. 2 RPPA. Enfin, comme l'a relevé l'autorité intimée, le RPPA ne fait pas de l'habitabilité des locaux un critère applicable s'agissant de la notion de niveaux; la surface brute de plancher utile (CUS) n'est d'ailleurs pas limitée, que ce soit par le RPPA ou le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions de la commune d'Aigle du 28 avril 1961 (RPE), applicable par renvoi de l'art. 45 RPPA. Partant, c'est à bon droit que l'autorité intimée considère que le projet est réglementaire sous l'angle du nombre de niveaux. Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 6

Le projet litigieux contreviendrait au projet de zone réservée communale, ainsi qu'à son règlement d'application. a) En substance, les recourants soutiennent que les travaux projetés équivaldraient à une reconstruction, ce qui ne serait pas conforme à l'art. 3 du règlement de zone réservée. Les recourants évoquent, sur ce point, le changement complet de la toiture, son rehaussement, la surélévation de plus d'un mètre des façades de l'immeuble, la constitution d'un étage supplémentaire et l'augmentation de la surface du balcon terrasse, avec création à l'étage inférieur d'une pièce supplémentaire prévue sous ledit balcon. L'autorité intimée considère, quant à elle, que les travaux projetés devraient être qualifiés de transformations et d'agrandissements, s'inscrivant dans les limites posées par l'art. 3 du règlement de zone réservée. L'autorité relève en particulier que la structure du bâtiment serait maintenue, avec les façades et les planchers des étages, les travaux prévoyant un rehaussement de la toiture et un agrandissement du volume des combles. b) Le 1^{er} septembre 2018 est entrée en vigueur la nouvelle du 17 avril 2018 qui a modifié la partie "aménagement" de la LATC. Cette nouvelle a notamment abrogé les anciens art. 77 et 79 LATC (art. 77 et 79 aLATC) qui ont été remplacés par les art. 47 et 49 LATC. Les art. 47 et 49 LATC ont la teneur suivante: " Art. 47 Plans en voie d'élaboration 1 La municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique. 2 L'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 14 mois qui suivent la décision de refus du permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique. 3 Lorsque ces délais n'ont pas été observés, le

requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit alors statuer dans les 30 jours." " Art. 49 Plans soumis à l'enquête publique 1 La municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation. 2 L'autorité en charge du plan est tenue de l'adopter dans les 12 mois qui suivent le refus du permis. " Des mesures conservatoires fondées sur les art. 47 et 49 LATC sont admissibles non seulement dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'affectation ordinaire mais aussi avant l'adoption d'une zone réservée au sens de l'art. 46 LATC (CDAP AC.2020.0152 du 18 mars 2021 consid. 2; AC.2019.0044 du 17 septembre 2020 consid. 4a et les arrêts cités). Dans le système du droit vaudois, l'adoption d'une zone réservée est en effet soumise à la même procédure que l'adoption ou la modification d'une zone "ordinaire" du plan d'affectation (art. 46 al. 2 LATC) (CDAP AC.2020.0152 précité consid. 2; AC.2016.0339 du 17 mars 2017 consid. 2b et la référence citée). L'art. 47 LATC vise ainsi la situation où le plan d'affectation envisagé (ou le plan d'une zone réservée) n'a pas encore été mis à l'enquête publique. La municipalité a alors la faculté de refuser le permis de construire lorsque le projet est contraire à ce plan envisagé (cf. art. 77 al. 1 aLATC). Cet effet anticipé négatif du projet de plan d'affectation est cependant limité dans le temps et l'autorité de planification doit concrétiser son projet dans un certain délai; telle est la portée des alinéas 2 et 3 de l'art. 47 LATC (CDAP AC.2020.0031 du 28 octobre 2020 consid. 6a; AC.2019.0216 du 15 janvier 2020 consid. 2c). L'art. 49 LATC s'applique quant à lui à partir du moment où le plan d'affectation envisagé (ou la zone réservée) est mis à l'enquête publique. Selon la jurisprudence constante rendue en application de l'art. 79 al. 1 aLATC, dès cet instant, la municipalité doit refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. Cette disposition, impérative pour la municipalité, s'applique d'office (cf. CDAP AC.2019.0216 précité consid. 2c et les références citées). c) En l'espèce, le projet de zone réservée a fait l'objet d'une enquête publique du 2 au 31 octobre 2019. La demande de permis de construire litigieuse, datée du 5 octobre 2019, a été mise à l'enquête publique du 13 novembre au 12 décembre 2019. Il s'ensuit que l'autorité intimée devait, en application de l'art. 49 al. 1 LATC, refuser le permis sollicité si les travaux projetés allaient à l'encontre du projet de zone réservée. On examinera donc, ci-après, la conformité du projet de construction au plan de zone réservée et à son règlement d'application. d) Selon le projet de plan de zone réservée, la parcelle n° 1369 se situe en zone réservée de type C. L'art. 3 du règlement de la zone réservée prévoit ce qui suit pour la zone concernée: " Art. 3 - Effets [...] Zone réservée Type C – liée à la mutation territoriale Le périmètre de la zone réservée C est strictement inconstructible, pour les terrains non bâtis, à l'exception des bâtiments d'utilité publique. Pour les terrains bâtis : · Toute nouvelle construction est interdite. · Les constructions existantes peuvent être agrandies, dans le respect des normes en vigueur avant la zone réservée, si l'agrandissement ne crée pas de nouveau logement, et s'il n'excède pas 75 m² et 25% de la SHab (surface habitable). · Les constructions de moindre importance (art. 39 RLATC) sont autorisées, dans le respect des normes d'affectation en vigueur avant la zone réservée. · Les aménagements extérieurs ainsi que les embellissements tels que pergolas, balcons, couverts sont autorisés, dans le respect des normes d'affectation en vigueur avant la zone réservée. Les projets sont soumis pour préavis aux services communaux et validés par la Municipalité." e) D'après la jurisprudence, la transformation est l'opération qui modifie la répartition intérieure des volumes construits ou l'affectation de tout ou partie de ses volumes, sans que le gabarit de l'ouvrage ne soit augmenté et sans que, en elle-même, l'affectation de nouveaux locaux ne soit contraire à la réglementation communale.

Constitue un agrandissement toute augmentation du volume extérieur de la construction ou toute adjonction d'éléments extérieurs nouveaux tels qu'un balcon. La reconstruction se caractérise par le remplacement d'éléments d'un ouvrage par d'autres éléments semblables, ne laissant subsister que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif. Pour qualifier les travaux de transformation ou de reconstruction, l'importance des parties existantes subsistant après les travaux est déterminante (AC.2019.0184 du 8 janvier 2020 consid. 3a et les références citées). f) Dans le cas particulier, le projet prévoit le maintien des façades et des trois étages existants, étant rappelé, comme on l'a vu ci-avant, que le rehaussement des façades et de la toiture ne saurait être autorisé. Le projet comprend par ailleurs une modification de la répartition intérieure des volumes construits dans certaines parties du bâtiment, ainsi que l'ajout, à l'étage inférieur, d'un espace entrée et réception et l'agrandissement du balcon sis au rez-de-chaussée. Au regard de la nature des travaux envisagés, c'est à bon droit que l'autorité intimée a retenu que ceux-ci devaient être qualifiés de transformations et d'agrandissements, et non de reconstruction. Il s'ensuit que le projet litigieux est, sur ce point, conforme à l'art. 3 du règlement de la zone réservée (Zone réservée Type C, 1^{er} tiret). On observe au demeurant que le projet en cause respecte également les autres conditions posées par l'art. 3 dudit règlement (Zone réservée Type C, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} tirets). En effet, les agrandissements prévus, à savoir la création de l'espace entrée et réception (de 16,7 m² selon les plans) et l'agrandissement du balcon existant (de 7,5 m² selon les plans), ne créent pas de nouveau logement et n'excèdent pas 75 m², ni 25% de la surface habitable, le formulaire de demande de permis de construire faisant état d'une surface habitable totale 247,8 m² avant travaux et 315,3 m² après travaux. Par ailleurs, l'espace extérieur destiné aux accès et places de stationnement, qui doit être considéré comme une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, est conforme au règlement, comme on le verra ci-après (consid. 7). Enfin, pour ce qui est des "embellissements" parmi lesquels comptent les balcons, le règlement de la zone réservée renvoie aux normes en vigueur avant la zone réservée; or, ni le RPPA, ni le RPE, ne prévoient de dispositions spécifiques en la matière. Le projet ne saurait dès lors être considéré comme problématique à cet égard; les recourants ne le prétendent du reste pas. Dans ces conditions, l'appréciation de l'autorité intimée, selon laquelle le projet de construction litigieux est conforme à la future zone réservée et à son règlement, ne prête pas le flanc à la critique. Mal fondé, le grief doit dès lors être rejeté.

E. 7

Les recourants paraissent contester la décision de la municipalité qui autorise le projet litigieux prévoyant deux places de stationnement à l'air libre. a) Les conclusions des recourants à cet égard sont très peu explicites, l'acte de recours mentionnant uniquement que la surface de terrain prévue pour les places de stationnement serait « quasi équivalente à l'immeuble lui-même » et permettrait d'accueillir « plus que les deux places annoncées », relevant en outre que la sortie des véhicules pourrait poser problème compte tenu des places de stationnement publiques et latérales qui existent sur le chemin du Grand-Chêne. Ce grief n'est au demeurant pas du tout évoqué dans les deux écritures subséquentes des recourants (réplique du 14 août 2020 et déterminations du 8 décembre 2020). Il semble découler de l'acte de recours que les recourants craignent qu'un nombre de véhicules plus important que celui autorisé soient parqués sur la parcelle des constructeurs. Toutefois, dans leurs déterminations sur le compte rendu d'audience déposées le 13 janvier 2021, les recourants font cette fois valoir que le nombre de places de stationnement projetées - soit deux - ne serait pas suffisant, exposant à cet égard que, pour une famille de quatre, on prévoit

ordinairement deux véhicules, auquel pourraient s'ajouter un véhicule de l'entreprise ainsi que la voiture de clients. b) L'art. 79 al. 1 LPA-VD exige que l'acte de recours indique les conclusions et les motifs du recours. Si la jurisprudence fait preuve d'une relative souplesse en ce qui concerne tant la formulation des conclusions que la motivation du recours, les intentions du recourant doivent cependant être compréhensibles. L'acte de recours doit préciser clairement en quoi et pour quels motifs l'acte attaqué viole le droit, sous peine d'irrecevabilité (cf. Bovay/Blanchard/Grisel Rapin, Procédure administrative vaudoise annotée, Bâle 2012, n. 2.1 et 2.7 ad art. 79 LPA-VD et la jurisprudence citée). In casu, les recourants laissent entendre à la fois qu'il y aurait trop et pas suffisamment de places de stationnement prévues. Nonobstant les conclusions contradictoires des recourants ■ qui pourraient de ce fait être déclarées purement et simplement irrecevables ■ il se justifie de confirmer la décision de la municipalité sur la question des places de stationnement. c) aa) En effet, selon le plan de situation, l'espace affecté à l'accès et aux places de stationnement présente une surface de 70 à 80 m² et s'étend entre le bâtiment d'habitation ECA n° 2110 et le chemin du Grand-Chêne. S'il est vrai que les deux places de stationnement non couvertes projetées ne sont pas délimitées sur le plan de situation et que le dossier ne contient pas de plan des aménagements extérieurs, les constructeurs ont néanmoins confirmé dans leurs écritures et lors de l'audience du 10 décembre 2020 que seules deux places de stationnement seraient aménagées et marquées au sol, sans suroccupation de l'espace en cause. bb) La question des places de stationnement est régie par l'art. 40 RPPA. Cette disposition se lit comme suit: "La Municipalité fixe le nombre de places de stationnement pour les voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires sur leurs fonds. Elle détermine ce nombre en se basant sur les normes de l'Union suisse des professionnels de la route. Les places de stationnement réalisées en garage souterrain ne comptent pas dans la surface bâtie. Dans les zones IV, V et VI, la moitié des places requises, au minimum, doit être réalisée en souterrain. La Municipalité peut dispenser le constructeur d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées. Dans ce cas, elle exige, par le biais d'une condition accompagnant le permis de construire, le paiement d'une taxe compensatoire selon un tarif spécial établi par la Municipalité et approuvé par le Conseil d'Etat. Ces dispositions sont applicables dans le cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant aurait pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement." Conformément à cette disposition, il convient de se référer, pour le dimensionnement de l'offre en cases de stationnement, aux normes établies par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (ci-après: normes VSS). S'agissant de l'application concrète des normes VSS, le Tribunal fédéral considère que, d'une manière générale, l'appréciation d'intérêts publics supérieurs parfois contradictoires peut conduire à une offre en cases de stationnement plus élevée ou plus faible que celle obtenue en appliquant la norme (ATF 132 III 285 consid. 1.3 p. 288; arrêt TF 1C_90/2011 du 20 juillet 2011 consid. 4.2; 1C_477/2009 du 17 juin 2009 consid. 5.3). La norme VSS 40 281 (anciennement numérotée SN 640 281), à laquelle il convient de se référer dans le cas d'espèce, distingue l'offre en cases de stationnement afférente au logement, de celle afférente à d'autres affectations. Concernant les cases afférentes au logement, la norme recommande d'offrir une case de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher ou une case par logement (ch. 9.1). A ces cases de stationnement pour les habitants, il est nécessaire d'ajouter 10% de cases en plus pour les visiteurs. Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, que doit intervenir l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (ch. 9.3). La norme précise qu'il peut être judicieux de

s'écarter des valeurs indicatives afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (par exemple, habitat sans voiture; ch. 9.4). Pour les affectations autres que le logement, la norme VSS 40 281 prévoit que l'offre en cas de stationnement à mettre à disposition dépend du genre d'affectation, de ses valeurs caractéristiques et du type de localisation (ch. 10.1, p. 11). La fourchette entre le nombre minimal et le nombre maximal de cas de stationnement nécessaires est estimée à partir des valeurs spécifiques indicatives figurant dans le tableau 1 ("valeurs spécifiques indicatives pour l'offre en cas de stationnement", pp. 14-15), pondérées selon les pourcentages indiqués dans le tableau 3 ("offre en cas de stationnement en % des valeurs indicatives selon le tableau 1", p. 16), en tenant compte du type de localisation défini selon le tableau 2 ("distinction des types de localisation", p. 16). A noter que la norme distingue cinq types de localisation (A, B, C, D et E), qui dépendent de la "part de la mobilité douce dans l'ensemble de la génération du trafic de personne" et de la "fréquence des transports publics pondérée selon la desserte des habitants pendant la période d'exploitation déterminante" (tableau 2). Pour chaque type de localisation, la norme prévoit le minimum et le maximum de l'offre en cas de stationnement (tableau 3). S'agissant de surfaces de bureaux (qui tombent dans les "autres services" par opposition aux "services à nombreuse clientèle"), le tableau 1 fait état d'une offre en cas de stationnement de 2,0 pour le personnel et 0,5 pour les visiteurs, par 100 m² de surface brute de plancher. cc) Dans le cas particulier, les constructeurs ont prévu deux places de stationnement à l'air libre, conçues de telle manière qu'il sera possible d'entrer et de sortir de la parcelle en marche avant, sans besoin de manœuvrer sur le chemin du Grand-Chêne (cf. infra, consid. 8b). Le bâtiment ECA n° 2110 est destiné à l'habitation d'une seule famille, dont les deux parents travaillent dans l'entreprise qui installera ses bureaux au sous-sol de l'immeuble concerné. Parmi ses employés, l'entreprise compte actuellement, outre les constructeurs, deux apprentis et un ouvrier qui se rendent sur les chantiers ou au dépôt de l'entreprise, mais n'ont guère de raison de se trouver régulièrement au bureau. La Cour a de plus pu constater lors de l'inspection locale que les chemins du Grand-Chêne et des Charmettes offrent l'un et l'autre de nombreuses places de parc, dont les clients de l'entreprise pourraient faire usage si besoin, et se situent en outre non loin d'arrêts de transports publics. Au vu de l'ensemble des circonstances, on ne saurait considérer que la municipalité aurait dû exiger plus de deux places de stationnement sur la parcelle n° 1369. dd) Enfin, sous l'angle des proportions, on peut se poser la question de savoir si l'espace en cause, destiné aux accès et places de stationnement, peut - compte tenu de ses dimensions - être qualifié de dépendance de peu d'importance admissible dans les espaces réglementaires. aaa) L'art. 39 RLATC dispose qu'à 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 (al. 1). 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 (al. 2). 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 (al. 3). Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (al. 4). Sur le plan communal, la question est

régié par les art. 74 et 75 RPE (applicable par renvoi de l'art. 45 RPPA), qui permettent à certaines conditions la construction de dépendances de peu d'importance dans les espaces réglementaires. Ces dispositions sont libellées comme suit: "Art. 74 La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, dans les espaces réglementaires entre bâtiments, ou entre bâtiments et limites de propriété voisines, de dépendances peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée de trois mètres de hauteur à la corniche au maximum. On entend par dépendances des buanderies, garages particuliers pour une ou deux voitures, etc. Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Art. 75 Lorsque les dépendances font corps avec le bâtiment principal et si elles sont en communications avec celui-ci par une ouverture quelconque, les distances aux voisins seront calculées en tenant compte que les dépendances et le bâtiment principal forment un tout indivisible." bbb) Selon la jurisprudence, dans l'application du critère du "volume de peu d'importance" au sens l'art. 39 al. 2 RLATC, ce qui est décisif est le rapport de proportionnalité entre le bâtiment principal et la dépendance projetée; il n'y a pas de normes chiffrées absolues, car les situations doivent être appréciées au cas par cas, ce qui laisse à l'autorité compétente une certaine marge dans l'interprétation de cette notion juridique indéterminée (CDAP AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 8 et les références citées). S'agissant des places de parc à l'air libre, bien qu'assimilées aux dépendances proprement dites (art. 39 al. 3 RLATC) et soumises aux mêmes règles, elles ne sont pas limitées aussi strictement dans leur surface que les petites constructions au sens de l'art. 39 al. 2 RLATC qui mentionne notamment les garages particuliers pour deux voitures (AC.2017.0137 du 4 mai 2018 consid. 3b et les références citées). Par ailleurs, comme on l'a vu ci-avant (consid. 4a/cc), la notion de préjudice pour les voisins au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC doit être interprétée en ce sens que l'aménagement concerné ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs (CDAP AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 8a/bb et les références citées). ccc) Dans le cas particulier, selon le formulaire de demande de permis de construire, le bâtiment concerné occuperait, après travaux, une surface au sol de 129,3 m². Il présenterait par ailleurs un volume total d'environ 895 m³ (correspondant à 850 m³ avant travaux + 45 m³ pour l'entrée et réception [2,50 m x 7,50 m x 2,40 m], étant rappelé qu'aucun volume supplémentaire ne sera en définitive autorisé dans les combles), tandis que l'espace voué à l'accès et aux places de stationnement correspond à une surface non couverte de 70 à 80 m² (soit approximativement 11,50 m x 7,00 m), d'après le plan de situation. Au regard de ces éléments, il n'apparaît pas abusif de qualifier la surface en cause de dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 al. 3 RLATC, admissible dans les espaces réglementaires pour autant qu'elle n'entraîne pas de nuisances excessives pour le voisinage. Sur ce dernier point, on voit mal quels inconvénients - insupportables sans sacrifices excessifs (art. 39 al. 4 RLATC) - la surface concernée pourrait entraîner pour les voisins; en tout état, les recourants ne font pas valoir de préjudice particulier lié aux dimensions de la surface en cause. Ils allèguent uniquement que la sortie des véhicules des constructeurs sur le chemin du Grand-Chêne serait de nature à poser problème, en raison de l'implantation de places de stationnement, sises en vis-à-vis, sur le domaine public. Or, comme on le verra au considérant qui suit (cf. consid. 8), l'accès véhicule à la parcelle est suffisant. Partant, en l'absence d'inconvénients insupportables sans sacrifice excessif pour le voisinage, l'autorité intimée n'a pas excédé son large pouvoir d'appréciation en autorisant la surface litigieuse dans les espaces réglementaires, comme le permet l'art. 39 RLATC. Ce grief, pour autant qu'il soit recevable, doit être écarté.

E. 8

Enfin, il convient d'examiner si l'accès à la parcelle projeté est suffisant. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 LATC a la même teneur. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a p. 68; arrêt TF 1C_532/2012 du 25 avril 2013 consid. 3.1 et les références citées). Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré. La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes pour le voisinage (arrêt TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1C_246/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1 et les références citées). Sur le plan cantonal, la définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence constante, dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière (CDAP AC.2018.0212 du 2 mai 2019 consid. 4d/aa; AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 3a). b) En l'espèce, on accède actuellement à la parcelle n° 1369 par son angle sud-ouest, qui donne directement sur l'intersection entre le chemin du Grand-Chêne et le chemin des Charmettes. Selon le plan de situation, le projet litigieux aurait pour effet de modifier l'accès véhicule à la parcelle; la surface destinée aux places de stationnement et accès donnerait en effet sur le chemin du Grand-Chêne exclusivement, en retrait de quelques mètres de l'intersection entre les chemins du Grand-Chêne et des Charmettes. On relève qu'une bande de places de stationnement latérales est aménagée sur le domaine public, le long de la parcelle n° 1251, soit face à la place d'accès projetée. Nonobstant cette configuration, l'accès à la parcelle n° 1369 doit être considéré comme suffisant. En effet, les places de stationnement sises sur la voie publique ne sont manifestement pas de nature à rendre l'accès à la parcelle concernée difficile ou dangereux. La largeur de la route restera identique sur le tronçon concerné, étant précisé que la place d'accès projetée devrait permettre, de par ses dimensions, de manœuvrer hors du chemin du Grand-Chêne et, en particulier, d'entrer et de sortir de la parcelle en marche avant. Sous l'angle de la visibilité, la Cour a pu constater lors de l'inspection locale que le chemin du Grand-Chêne est rectiligne aux abords de la parcelle n° 1369, sans aménagements particuliers qui pourraient entraver la vue. Enfin, comme

évoqué supra (cf. consid. 3b), le projet n'est pas de nature à créer une augmentation perceptible du trafic sur le chemin du Grand-Chêne. Par surabondance, on relèvera que la configuration critiquée par les recourants (relative à l'implantation de places de stationnement sur le domaine public en vis-à-vis de l'accès à une parcelle) existe déjà à d'autres endroits dans le quartier, sans qu'il n'ait été allégué que cela soit problématique (cf. parcelles n os 963 et 961). En conclusion, il apparaît que l'accès projeté à la parcelle n° 1369 est conforme aux exigences légales et jurisprudentielles, étant précisé qu'il appartiendra aux riverains et éventuels autres usagers du chemin d'adapter leur vitesse aux circonstances, voire de rouler au pas si besoin. Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 9

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours n'est que partiellement admis, les décisions de la municipalité du 18 février 2020 étant réformées en ce sens que les travaux de rehaussement de la toiture et des combles ne sont pas autorisés. En vertu des art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe; lorsqu'une partie n'est que partiellement déboutée, les frais sont réduits en conséquence. En application de l'art. 51 al. 1 LPA-VD, lorsque plusieurs parties succombent en procédure, les frais sont répartis entre elles compte tenu notamment de leur intérêt à la procédure et du sort fait à leurs conclusions. Enfin, selon 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 (arrêts AC.2019.0099 du 21 avril 2020 consid. 8; AC.2019.0258 du 10 mars 2020 consid. 6 et AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 3). En l'occurrence, dans la mesure où la plupart des griefs soulevés à l'encontre du projet de construction litigieux sont rejetés, il se justifie de mettre à la charge des recourants, solidairement entre eux, une part prépondérante des frais de justice, les constructeurs devant assumer le solde solidairement entre eux. S'agissant des dépens, les constructeurs et la municipalité, tous assistés de mandataires professionnels, auront droit à des dépens légèrement réduits, à la charge des recourants solidairement entre eux (art. 56 al. 2 LPA-VD).

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