

VD_OMNI AC.2021.0329 vom 22. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0329

FR: VD_OMNI AC.2021.0329 du 22 décembre 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0329 del 22 dicembre 2022

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____/Municipalité de St-Sulpice, F. _____ | Recours de voisins contre le permis de construire une villa jumelle sur une parcelle sise en zone de moyenne densité. - Griefs formels rejetés (droit d'être entendu) (consid. 1 et 2). - Conformité du projet à l'affectation de la zone de moyenne densité dans laquelle l'ordre non contigu est applicable confirmée (consid. 3). - Griefs sur le non-respect de l'indice d'utilisation du sol rejeté. Les locaux au sous-sol et les balcons ne sont pas habitables (consid. 4). - Le mur prévu sur la parcelle de la constructrice est réglementaire (consid. 5). - L'indication dans le permis de construire des matériaux et de la tonalité de base de la couleur des façades et de la toiture est suffisante, étant précisé qu'il s'agit de couleurs usuelles (consid. 6). - Grief relatif au manque de précisions quant à un bassin de rétention concernant l'évacuation des eaux de surface rejeté (consid. 7). - Grief sur les places de stationnement rejeté, dans la mesure de sa recevabilité (consid. 8). - Grief relatif à l'absence de précisions sur les plans quant à l'emplacement des containers rejeté pour autant qu'il conserve un objet (consid. 9).

Erwägungen

E. 1

Les recourants ont requis des mesures d'instruction, soit la production du dossier d'enquête de la construction sur la parcelle n° 434 (enquête publique de 2013), ainsi qu'une expertise des surfaces habitables. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution de la Confédération suisse, du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de consulter le dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et les références; TF 2C_501/2020 du 15 mars 2021 consid. 5.1). L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3; cf. aussi TF 6B_1155/2015 du 14 mars 2016 consid. 2.2; 1C_608/2014 du 3 septembre 2015 consid. 2.1). b) En l'occurrence, le dossier produit par la Municipalité comporte les plans d'architecte sur lesquels figurent les surfaces des locaux habitables et des autres locaux. Le Tribunal, composé de deux assesseurs architecte et urbaniste, dispose des compétences techniques pour se prononcer sur les griefs des recourants relatifs au non-respect de l'IUS. Il n'est par ailleurs pas nécessaire de

demander la production du dossier d'enquête de la construction sur la parcelle n° 434. L'objet du litige ne concerne d'une part pas cette parcelle et, d'autre part, les éléments au dossier et les informations données par les parties lors de l'inspection locale sont suffisants pour permettre au Tribunal de céans de se prononcer sur l'ensemble des griefs des recourants qui concerne le projet de construction sur la parcelle n° 442. Partant, la requête de mesures d'instruction est rejetée.

E. 2

Les recourants ont requis une audience de plaidoirie, respectivement une nouvelle audience, suite à la modification de la composition de la Cour. a) Les garanties minimales en matière de droit d'être entendu découlant de l'art. 29 Cst. (cf. ci-dessus) ne comprennent en principe pas le droit d'être entendu oralement (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 et les références; TF 2C_737/2020 du 23 novembre 2020 consid. 2.3, 2C_460/2020 du 29 septembre 2020 consid. 4.2), étant rappelé que la procédure administrative est en principe écrite (art. 27 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 6 par. 1 CEDH, cette disposition conventionnelle n'exige pas nécessairement la tenue d'une audience de débats dans toutes les procédures. Lorsqu'il n'y a que des questions de droit ou portant sur des faits, pour lesquelles le différend à traiter se prête mieux à des écritures qu'à des plaidoiries, un examen sur la base du dossier peut suffire. Il en va de même pour les affaires ne suscitant pas de controverse sur les faits qui auraient requis une audience et pour lesquelles les tribunaux peuvent se prononcer de manière équitable et raisonnable sur la base des conclusions présentées par les parties et d'autres pièces. De manière générale, il peut être fait abstraction d'une audience de débats publics lorsque le tribunal doit uniquement décider sur des questions de droit qui ne sont pas particulièrement complexes et qui ne soulèvent pas des questions de portée générale (TF 1C_493/2018 du 8 avril 2019 consid. 6.2 et les références). L'obligation d'organiser des débats publics fondée sur l'art. 6 par. 1 CEDH suppose par ailleurs une demande formulée de manière claire et indiscutable (cf. ATF 134 I 140 consid. 5.2; 130 II 425 consid. 2.4; TF 2C_1056/2017 du 5 juillet 2018 consid. 3.2 et les références). c) L'art. 85 al. 1 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, prévoit que l'autorité peut confier l'instruction du recours à l'un de ses membres ou à un collaborateur spécialisé, disposant d'une formation juridique complète. A la lumière de cette disposition, il n'apparaît pas nécessaire que l'ensemble de la section appelée à statuer procède à la mesure d'instruction mise en œuvre dans une procédure, en particulier une inspection locale, vu notamment le caractère essentiellement écrit de la procédure (art. 27 al. 1 LPA-VD). d) En l'occurrence, le Tribunal de céans a procédé à une audience avec inspection locale, lors de laquelle les parties ont largement pu s'exprimer sur tous les aspects litigieux du projet. Les recourants se sont également amplement exprimés dans leurs différentes écritures. Au demeurant, les recourants n'ont pas formulé une demande claire et indiscutable de débats publics au sens de l'art. 6 CEDH. Quant à la modification, en cours de procédure, de la section appelée à statuer, dans la mesure où une majorité des membres de la section a pu prendre connaissance des lieux lors de l'audience du 29 mars 2022, il n'apparaît pas nécessaire de procéder à une inspection locale supplémentaire dans le cas présent, au vu notamment du dossier de la cause. Il n'est en conséquence pas donné suite à ces réquisitions complémentaires.

E. 3

Sur le fond, les recourants estiment que le projet ne respecte pas l'ordre non contigu qui est applicable dans la zone de moyenne densité, en vertu de l'art. 13.3 RGATC. a) Selon l'art. 22 al. 2 let. a LAT, pour qu'une autorisation de construire puisse être délivrée, il faut en premier lieu que la construction soit conforme à l'affectation de la zone dans laquelle elle se situe. Il incombe au droit cantonal et communal de définir les utilisations permises dans chacune des zones. Ainsi les règlements doivent préciser quelles sont les mesures applicables à la zone en question. De plus, la zone à bâtir est souvent subdivisée en différentes affectations spécifiques; il est également important d'en fixer dès lors clairement le type d'utilisation autorisé (Alexander Ruch: in Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch, Commentaire de la LAT, 2010, n° 70 ad art. 22 LAT). b) En l'occurrence, l'art. 13.1 RGATC prévoit que la zone de moyenne densité, dans laquelle est colloquée la parcelle n° 442, est affectée à l'habitation et aux activités ou usages compatibles avec l'habitation. Selon l'art. 13.3 RGATC, dans cette zone, l'ordre des constructions est non contigu. L'IUS est limité à 0.45 (art. 13.2 RGATC), ce qui correspond à une faible densité selon la définition des types de zones de l'échelon cantonal ($IUS > 0.4$ et ≤ 0.625 ; Directive NORMAT 2, norme cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire, adoptée par le Conseil d'Etat le 19 juin 2019 et entrée en vigueur le 1er juillet 2019, version 1.1, état au 1er juin 2020, ch. 13.1. consultable sur le site internet de l'Etat de Vaud "vd.ch/territoire et construction/ Aménagement du territoire/Plan d'affectation communal"). c) Selon la jurisprudence, l'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer jusqu'aux propriétés voisines ainsi qu'entre bâtiments situés sur une même parcelle. Il a pour but non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène, ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants. Il vise également à permettre les divisions ultérieures des parcelles dans le respect des règles fixant des distances entre bâtiments et limites de propriété (CDAP AC.2019.0102 du 27 février 2020 consid. 5c et les références). L'ordre non contigu n'exclut pas que plusieurs éléments de construction soient accolés de façon à constituer un bâtiment unique, pour autant que soient respectées les règles sur la dimension des constructions et la distance aux limites ou entre bâtiments; il importe peu que ces éléments constituent des entités distinctes, ainsi deux duplex juxtaposés, plutôt qu'interdépendantes, ou deux ailes d'un même logement, dès lors que ces entités forment un tout homogène (cf. CDAP AC.2020.0210 du 10 août 2021 consid. 6b/ bb; AC.2017.0302 du 8 juin 2018 consid. 3b; AC.2016.0214 du 16 février 2018 consid. 4b; AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 6c/cc; AC.2015.0107 du 20 septembre 2016 consid. 4b; AC.1991.0263, publié in RDAF 1993 p. 195, spéc. 202 ss). Deux unités d'habitations, reliées entre elles par les garages ou un couvert à voiture, ne constituent généralement pas une construction unique, en particulier lorsque le projet de construction laisse apparaître une sorte de césure due au fait que les garages ont une hauteur au faite nettement inférieure à celle des deux villas adjacentes. Dans ces circonstances, la symétrie des deux entités d'habitation ne suffit pas à donner l'impression qu'elles forment un tout homogène (CDAP AC.2020.0146 du 10 novembre 2020 consid. 3b/ee et les références). d) Selon une jurisprudence constante, la Municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait de ses règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (cf. CDAP AC.2019.0194 du 30

avril 2020 consid. 2c/aa, AC.2019.0161 du 8 janvier 2020 consid. 1b/bb, AC.2019.0052 du 28 octobre 2019 consid. 2b). Cette solution a été confirmée par la jurisprudence fédérale qui retient également que, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation adéquate des circonstances pertinentes, l'autorité de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, l'instance de recours ne peut ainsi intervenir, et le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale, que pour autant que cette dernière ait dépassé son pouvoir d'appréciation, notamment parce qu'elle est guidée par des considérations étrangères à la réglementation pertinente ou encore ne tient pas ou incomplètement compte des intérêts et autres éléments pertinents en présence, à l'instar des objectifs poursuivis par le droit supérieur, en particulier en matière d'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_279/2019 du 9 avril 2020 consid. 2.1.3, et les références citées). e) En l'occurrence, la Municipalité, invoquant son large pouvoir d'appréciation dans l'interprétation de son règlement, estime que le règlement communal n'interdit pas la construction de villas jumelles dans la zone de moyenne densité. Elle se réfère aux art. 4.3 et 4.4 RGATC, dispositions applicables à toutes les zones, qui envisagent la possibilité de construire des murs mitoyens. Dans sa réponse, elle se réfère également à l'art. 14.1 RGATC, qui régit l'affectation des constructions dans la zone de faible densité et qui a la teneur suivante: "La zone de faible densité est affectée à l'habitation et aux activités ou usages compatibles avec l'habitation dans la mesure où ils s'exercent dans un bâtiment destiné en partie au logement de personnes. Les bâtiments d'habitation sont implantés sur des biens-fonds de 800 m² au moins. Ils comprennent au plus 2 logements qui peuvent être disposés soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée. Les logements juxtaposés peuvent prendre la forme de bâtiments accolés, séparés ou non par une limite de propriété aux conditions suivantes: - les bâtiments forment un ensemble architectural homogène, édifié, pour l'essentiel, dans le cadre d'une seule opération, - l'ensemble des bâtiments est constitué de 2 entités physiques et fonctionnelles indépendantes, sous réserve de locaux ou équipements de service qui peuvent être organisés en commun. - l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction pour la détermination du nombre de logements autorisés et le calcul de la capacité constructive du terrain aussi bien lors de la construction que lors de modifications ultérieures." L'art 14.3 RGATC prévoit par ailleurs que l'ordre non contigu est applicable dans la zone de faible densité, sous réserve des logements accolés, séparés par une limite de propriété. f) Les règles applicables dans la zone de moyenne densité – dont l'IUS correspond à une zone de faible densité (supra, consid. 3b) –, n'imposent pas une forme d'habitat qu'il soit groupé ou collectif (sur ces notions, CDAP AC.2021.0132 précité consid. 2b). Pour autant que l'IUS et les distances aux limites ou entre bâtiments soient respectées, les règles sur l'ordre non contigu applicables dans la zone de moyenne densité n'interdisent donc pas la construction d'un ensemble d'éléments, comprenant des logements accolés ou juxtaposés, comptant pour une unité, formant un tout homogène (cf. CDAP AC.2020.0210 précité consid. 6b/bb). g) En l'occurrence, le projet consiste, selon l'intitulé de la demande de permis, à construire une villa jumelle. Il ressort des plans d'enquête que les deux corps de bâtiment accolés sont séparés verticalement par un mur de refend sur l'ensemble des niveaux. Chaque unité de logement dispose de locaux propres (caves, buanderie, douches, locaux disponibles au niveau du sous-sol) et d'entrées individuelles (villa A et villa B). Toutefois ce seul constat ne conduit pas à admettre une violation de l'ordre non contigu applicable dans la zone de moyenne densité. On ne voit en effet pas les motifs pour lesquels il ne serait pas possible ici de réaliser deux logements juxtaposés alors qu'un bâtiment de même volume comprenant

deux appartements serait aussi possible. Quant à l'aspect extérieur de la construction, l'appréciation de la Municipalité, qui estime que la construction présente un caractère architectural homogène, n'est pas critiquable. Les façades sud-est présentent une certaine symétrie même si les dimensions des ouvertures sont légèrement différentes. On ne voit pas en quoi la Municipalité aurait excédé son pouvoir d'appréciation en retenant la possibilité de construire des habitations juxtaposées en zone de moyenne densité, en se référant à ce qui est possible dans la zone plus stricte de faible densité laquelle autorise des bâtiments accolés, comprenant des logements juxtaposés sur une même parcelle à certaines conditions, notamment d'intégration (cf. art. 14.1 RGATC; cf. aussi art. 4.3 et 4.4 RGATC qui envisagent expressément les constructions mitoyennes). Au demeurant, le critère de l'apparence extérieure, pour différencier un bâtiment unique de deux bâtiments distincts, n'est déterminant que dans les zones où les villas jumelées sont interdites pour des motifs esthétiques, ce qui n'est pas le cas ici (CDAP AC.2012.0121 du 6 mai 2013 consid. 2c). Dans ces conditions, l'interprétation du règlement communal effectuée par la Municipalité, selon laquelle la règle sur l'ordre non contigu dans la zone de moyenne densité (art. 13 RGATC) ne s'oppose pas à la construction de deux logements juxtaposés, peut donc être confirmée. Ce grief est partant rejeté.

E. 4

Les recourants contestent le respect de la réglementation communale relative à la surface habitable et l'indice d'utilisation du sol. Ils contestent l'absence de prise en compte, dans cette surface, des locaux en sous-sol indiqués comme "disponible" sur les plans et qui représentent une surface totale d'environ 40 m². Ils se réfèrent à un arrêt de la CDAP (AC.2018.0260, du 6 mai 2019), sur la notion de locaux habitables. Ils demandent à tout le moins que la charge sur le caractère non habitable de ces locaux figure expressément dans le permis de construire. Ils critiquent également les balcons qui, par leurs dimensions et leur caractère fermé sur deux côtés et couverts, devraient compter dans l'IUS. a) Comme indiqué plus haut, l'indice d'utilisation du sol est de 0.45 (art. 13.2 RGATC). Selon l'art. 3.1 RGATC, l'indice d'utilisation du sol s'applique conformément à la norme SN 504421 (norme SIA 504.421). L'art. 3.2 RGATC a en outre la teneur suivante: "- L'indice d'utilisation du sol (IUS) détermine la surface brute de plancher habitable ou utilisable maximum – surface de plancher déterminante (SPd) – sous réserve des règles suivantes: - La surface des balcons loggias, terrasses quelles que soient leurs dimensions n'est pas prise en compte. - La surface du niveau des combles, éventuellement des sur-combles, se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1.30 m sous le plafond ou les chevrons. - Les vérandas non chauffées, représentant au plus 10% de la surface du niveau auquel elles sont attachées peuvent être réalisées en plus de la capacité constructrice du bien-fonds." La norme SIA 504.421 (version 2006) prévoit que n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la valeur minimale légale ainsi que les surfaces utiles secondaires (SUS) et les surfaces d'installations (SI) selon la norme SIA 416 (ch. 4.4). Par surface utile secondaire (SUS) on entend, selon le ch. 2.1.1.2 de la norme SIA 416 (2003), la partie de la surface utile SU qui est affectée à des fonctions complétant celles de la surface utile principale; elle sera déterminée en fonction de la destination particulière de l'immeuble. Dans l'habitation par exemple, les surfaces utiles secondaires sont notamment les buanderies, les greniers et caves, les débarras, les garages, les abris de protection civile, les locaux à poubelles. S'agissant des sous-sols, l'art. 4.5 RGATC, applicable à toutes les zones, précise que la construction enterrée ne sert ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle. b) Les art. 27 et 28 du règlement d'application de la LATC du 19

septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1) régissent la hauteur et l'éclairage des locaux destinés à servir à l'habitation de la manière suivante: "Art. 27 1. Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. 2. Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. [...] Art. 28 1. Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. [...]" c) Selon la jurisprudence, pour être considéré comme "habitable", un niveau de construction doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. A cet égard, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif: il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré (accessibilité, etc.) permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Il sied en particulier 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. Ce point n'est toutefois pas non plus déterminant à lui seul, 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. CDAP AC.2020.0078 du 25 mars 2021 consid. 2b/aa et les références). La CDAP a eu l'occasion de relever que la condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable n'est pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (CDAP AC.2017.0402 du 26 juillet 2018 consid. 3b et les références). La jurisprudence admet que les surfaces disponibles et utilisables, notamment en sous-sol, qui ne répondent pas aux critères de salubrité fixés par les art. 25 à 28 RLATC, puissent être utilisées par exemple comme salle de sport, home cinéma, sauna, hammam, salle de jeux, sans que ces surfaces soient prises en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol (cf. CDAP AC.2017.0423, AC.2018.0340 du consid. 7c et les références). d) Le règlement communal interdit expressément les locaux habitables dans un niveau enterré (art. 4.5 RGATC précité), ce qui est le cas ici du sous-sol de la construction projetée qui est entièrement enterré. Selon le plan du sous-sol (Plan A.02 modifié le 18 mai 2021), il est prévu à ce niveau quatre locaux "disponible", qui sont éclairés uniquement par des sauts-de-loup. Les conditions d'éclairage minimales selon l'art. 28 RLATC ne sont pas remplies pour ces locaux au vu des dimensions indiquées sur le plan du sous-sol précité. - pour le local de 13.02 m², la surface vitrée est de 1.35 m², alors que le minimum requis selon l'art. 28 RLATC précité est de 1.627 m²; - pour le local de 21.99 m², la surface vitrée est de 1.71 m² alors que le minimum requis est de 2.748 m²; - pour le local de 16.09 m² la surface vitrée (deux sauts-de-loup) est de 1.8 m², alors que le minimum requis est de 2.011 m²; - enfin pour le local de 12.77 m², la surface vitrée est de 0.9 m², alors que le minimum requis est de 1.596 m². S'agissant de locaux enterrés, on ne voit pas, objectivement, qu'ils pourraient être aisément rendus habitables, étant rappelé qu'ils sont éclairés uniquement par des sauts-de-loup. La présence à ce niveau de douches et WC n'est

pas déterminante puisque la jurisprudence admet la création de locaux au sous-sol utilisés à d'autres fins que l'habitation (par ex. sauna, salles de sport, home cinéma) (CDAP AC.20017.0423, AC.2018.0340 du 7 novembre 2019 consid. 7c et les références). e) Dans ses décisions du 13 septembre 2021, la Municipalité a indiqué qu'une mention de restriction de droit public interdisant les surfaces habitables au sous-sol serait érigée en charge dans le permis de construire (cf. décisions attaquées, p. 2). Elle a produit à cet effet une réquisition pour l'inscription d'une telle mention au registre foncier qui est signée par la constructrice et propriétaire du bien-fonds (pièce 202); celle-ci contient toutefois une erreur sur le numéro de parcelle. Quant au permis de construire délivré à la constructrice, il ne comporte pas la charge relative à l'inscription de ladite mention, contrairement à ce qui est mentionné dans les décisions attaquées. Il convient donc de compléter le permis de construire en ajoutant la charge relative à l'inscription au registre foncier d'une mention interdisant les surfaces habitables au sous-sol dans le bâtiment projeté sur la parcelle n° 442. Moyennant cela, l'appréciation de la Municipalité, qui estime que les surfaces "disponible" au sous-sol n'ont pas à être prises en compte dans le calcul de la surface de plancher déterminante pour l'IUS peut être confirmée. f) Quant aux balcons, l'art. 3.2 RGATC, applicable à toutes les zones, exclut expressément les balcons du calcul de l'IUS, quelle que soient leurs dimensions. En l'occurrence, il est prévu deux balcons de 34.56 m² et 20.41 m² (cf. plan "Etage 1") qui sont encastrés dans le bâtiment (cf. plan des façades). Ils ne sont ni chauffés ni isolés puisque ouverts sur toute la partie sud. Selon la jurisprudence, de tels balcons, fussent-ils recouverts par la dalle supérieure, par la toiture ou fermés latéralement au même titre qu'une "loggia", ne sont pas habitables. Ils n'entrent dès lors pas dans le calcul de l'IUS (cf. CDAP 2021.0169 du 13 mai 2022 consid. 2e). Les recourants objectent que ces balcons pourraient être rendus aisément habitables (étanches) pour en faire des vérandas par l'ajout d'une vitre ou en déplaçant la baie vitrée des salons. La Municipalité estime à juste titre qu'il n'y a pas lieu de faire un procès d'intention à la constructrice sur ce point et la constructrice confirme qu'elle n'a pas l'intention de fermer ces balcons pour les rendre habitables, ce dont il est pris acte. Il suit de ce qui précède que la Municipalité pouvait ne pas tenir compte de la surface des balcons dans le calcul de l'IUS. g) Selon les indications figurant sur les plans, avec une SBP de 300 m² pour une surface de la parcelle de 669 m², l'IUS de 0.44 est donc réglementaire. Ce grief est par conséquent rejeté.

E. 5

Les recourants contestent le mur prévu en bordure du chemin des *****, qui aurait selon eux une hauteur de 3.50 mètres; ils mettent en cause son intégration vu son ampleur.

a) Les art. 7.1 et 7.2 RGATC, dispositions générales relatives aux aménagements extérieurs, ont la teneur suivante: "art. 7.1 Principes Les aménagements extérieurs et d'une façon générale le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet tenant compte - des caractéristiques des lieux - de la destination et de l'architecture de la construction à laquelle ils sont attachés - de la fonction des espaces publics ou collectifs dans le prolongement desquels ils s'inscrivent. Les réalisations projetées par exemple: mouvements de terre [...] doivent être au bénéfice d'une autorisation. "Art. 7.2 Mouvements de terre Les plateformes, les terrasses et les mouvements de terre réalisés à proximité des constructions doivent s'adapter à la configuration générale du terrain naturel. Sous réserve des nécessités liées à la construction de voies de circulation ou d'accès, l'importance des déblais et des remblais est limitée à 1.50 m mesurés à partir du terrain naturel. Les murs de soutènement sont, dans la règle, implantés au moins à une distance à la limite correspondant à leur hauteur." b) Aux termes de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les

constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; CDAP AC.2017.0226 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juillet 2016 consid. 2b). Elles bénéficient d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue. Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables (cf. art. 2 al. 3 LAT; cf. notamment CDAP AC.2018.0196 du 11 décembre 2020 consid. 11). Elle doit néanmoins sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur, ou lorsqu'elle paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (cf. ATF 145 I 52 consid. 3.6; arrêt TF 1C_544/2019 du 3 juin 2020). La question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti dans un site doit être résolue selon des critères objectifs et systématiques; en tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature ou non à enlaidir un site (cf. notamment CDAP AC.2021.0036, AC.2021.0044 du 23 mai 2022 consid. 10b et les références). c) En l'occurrence, selon les plans mis à l'enquête publique, datés du 18 janvier 2021, il était prévu initialement un mur en escalier, le long du chemin des *****, dont la hauteur, mesurée au point le plus défavorable - le terrain est en pente - était de 3.20 m (cf. Plan A.03 "Façades"). La hauteur de ce mur a été rabaissée après l'enquête publique, suite aux oppositions. Selon le Plan A.03 " Façades", modifié le 18 mai 2021, la hauteur, mesurée verticalement au point le plus défavorable, est de 2 mètres. Il est prévu un mur droit sur toute la longueur du talus en pente, qui sera surmonté d'une clôture ajourée d'un mètre de haut. Cet ouvrage sera implanté sur la parcelle n° 442, en retrait de la limite de parcelle puisque le chemin des ***** est situé entièrement sur ladite parcelle, de sorte que la distance minimale prévue à l'art. 7.2 RGATC n'est pas applicable ici. d) Les recourants contestent essentiellement l'intégration du mur vu son ampleur. Ils relèvent les qualités paysagères du chemin des *****. Il a été constaté lors de l'inspection locale que le quartier dans lequel cet ouvrage prendra place ne présente pas des caractéristiques particulières. Il s'agit d'un quartier à l'architecture hétéroclite (bâtiments d'habitation, le long d'une route cantonale). Si plusieurs haies sont plantées le long du chemin des *****, il a également été constaté la présence d'une palissade en bois, d'une hauteur de l'ordre de 2.50 à 3 mètres, installée derrière une clôture en treillis, sur le fonds voisin à l'est de la parcelle n° 442 (de l'autre côté du chemin des *****). Le mur prévu aura une hauteur réduite par rapport à cette palissade, limitée à 2 mètres. Quant au garde-corps, il est obligatoire en raison de la hauteur de vide depuis le haut du mur jusqu'à la route (cf. art. 24 al. 4 RLATC); il sera toutefois ajouré, ce qui en réduit l'impact. Dans ces conditions et tenant compte de la marge d'appréciation dont dispose la Municipalité dans l'examen des questions d'esthétique

et d'intégration des constructions, son appréciation selon laquelle le mur litigieux est acceptable doit être confirmée.

E. 6

Les recourants critiquent l'absence de précisions quant aux matériaux et couleurs des façades et de la toiture. a) Selon l'art. 6.4 RGATC, le choix de la nature et de la couleur des matériaux apparents en façades et en toiture doit obtenir l'accord préalable de la Municipalité. b) La couleur des façades et des tuiles figure dans la demande de permis de construire sous ch. 39 (qui indique "crépis, teinte à définir"), soit du crépis clair et du bois, et pour la couverture des tuiles de terre cuite la couleur anthracite. Dans le permis de construire, il est précisé que le choix de la nature et de la couleur des matériaux apparents en façades et en toiture doit obtenir l'accord préalable de la Municipalité conformément à l'art. 6.4 RGATC. Un échantillon de tuile, ainsi que la teinte des façades devront être soumis à l'approbation de la Municipalité en temps utile (ch. 20). c) En l'occurrence, l'indication de la tonalité de base dans la demande de permis de construire est largement suffisante, étant précisé qu'ils s'agit de couleurs usuelles. Le choix définitif des matériaux et des couleurs revient à la Municipalité, ce qui intervient selon elle généralement pendant l'exécution des travaux (ce qui est admissible selon la jurisprudence: AC.2006.0082 du 20 février 2007 consid. 10). Pour le surplus, les recourants ne semblent pas contester davantage l'esthétique du projet, sous réserve du mur en béton, dont on a vu qu'il ne posait pas de problème spécifique d'intégration.

E. 7

Sous le titre "Servitude", les recourants font grief au projet de manquer de précisions quant à un bassin de rétention concernant l'évacuation des eaux de surface. Ils font valoir que le dimensionnement de ce bassin serait insuffisant. Le projet prévoit un bassin de rétention des eaux selon les plans modifiés du 18 mai 2021 (n° A.02) pour une capacité de 2'000 litres. La Municipalité confirme dans sa réponse que ce projet a été vérifié par le bureau I. _____ , qui a attesté que ce bassin était suffisant pour l'évacuation des eaux de surface de la parcelle n° 442 (cf. son rapport de contrôle du 12 mai 2021 figure au dossier municipal). Les recourants ne contestent pas le dimensionnement de ce bassin pour les besoins de la parcelle n° 442, mais ils exposent qu'il ne tiendrait pas compte des eaux de surface de la parcelle n° 434 qui vont selon eux forcément se répandre sur la parcelle n° 442, compte tenu de la pente du terrain et du fait que les conditions figurant dans le permis de construire de 2013 relatif au bâtiment construit sur la parcelle n° 434 n'auraient pas été respectées. Lors de l'inspection locale, les représentants de la Commune ont confirmé que le projet de bassin de rétention des eaux est prévu uniquement pour l'évacuation des eaux de surface de la parcelle n° 442. Un système différent pour l'évacuation des eaux de surface est applicable pour la parcelle n° 434. Ils ont par ailleurs expliqué que depuis 2013, chaque parcelle du territoire communal fait l'objet d'un rapport de séparatif des eaux claires et usées. Ils ont certifié qu'un tel rapport avait été réalisé pour la parcelle n° 434 et que le système séparatif des eaux claires et usées de cette parcelle est conforme. Au vu de ces éléments, il n'y a pas lieu de mettre en doute l'appréciation de la Municipalité, qui se fondant sur le rapport précité du Bureau I. _____, estime que le dimensionnement du bassin de rétention des eaux projeté est suffisant pour l'évacuation des eaux de surface de la parcelle n° 442. Ce grief est partant rejeté.

E. 8

Les recourants semblent contester à la fois le fait que les places de stationnement ne soient pas couvertes à concurrence de 50% des places, mais aussi que deux places soient prévues pour la parcelle voisine n° 434, également propriété de la constructrice. a) L'art. 8.4 RGATC prévoit que: "Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases nécessaire est calculé sur la base des normes VSS (Union des professionnels suisse de la route) SN 640 281. [...]. Dans tous les cas, cet équipement est conçu en fonction des règles suivantes: - les 50% au moins des cases nécessaires aux réalisations privées sont situées dans des garages ou sous des couverts. - les places de stationnement à ciel ouvert sont, dans la mesure du possible, pourvues d'un revêtement perméable, - une partie des cases nécessaires peut, sous réserve de convention, être implantée en empiètement sur la limite des constructions fixée le long du domaine public communal. Pour des raisons objectivement fondées, le propriétaire d'une construction ou d'un équipement peut être dispensé de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées. Dans ce cas, il paie à la commune une contribution compensatoire dont le montant est calculé sur la base des dispositions du règlement communal sur la perception des émoluments et des contributions dus en matière d'aménagement du territoire." b) La norme VSS 640 281 (dans son édition de 2019, elle porte désormais le numéro 40 281) prévoit à son chapitre 9 régissant l'offre en cases de stationnement pour les affectations au logement, que cette offre correspondra aux valeurs indicatives suivantes pour le cas normal: pour les habitants, 1 case par 100 m² de surface brute de plancher ou une case par appartement; pour les visiteurs, il faut ajouter 10% du nombre de cases pour les habitants étant précisé que le nombre de cases établi avec ces valeurs indicatives correspond en règle générale à l'offre nécessaire, indépendamment du type de localisation (ch. 9.1) et que ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, qu'interviendra l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (ch. 9.3) (à ce sujet notamment CDAP AC.2019.0358 du 17 mars 2021 consid. 6 a/aa; AC.2019.0020 du 16 mars 2020 consid. 4a/aa; AC.2017.0440, AC.2017.0444, AC.2017.0446 du 7 janvier 2019 consid. 8a; AC.2017.0060 du 23 mai 2018 consid. 10a; AC.2013.0281 du 12 février 2014 consid. 5a/aa; et les arrêts cités). c) En l'occurrence, la surface brute de plancher est de 300 m² (cf. Plan A.01 modifié le 18 mai 2021 précité; formulaire de demande de permis de construire, p. 5), ce qui donne trois places, plus une place visiteur. Selon les plans, il est projeté six places de parc sur la parcelle n° 442. Cela étant, quatre de ces places sont prévues pour les besoins de la construction projetée sur la parcelle n° 442, étant précisé que deux places sont aménagées sous un couvert, de sorte que pour le projet en cause, les exigences de l'art. 8.4 RGATC sont respectées. d) Quant aux deux places de parc supplémentaires, elles sont destinées à la parcelle n° 434. Lors de l'inspection locale, les représentants de la Commune ont confirmé que ces places remplaceront deux places existantes peu praticables sur la parcelle n° 434. Il n'y aura ainsi pas d'augmentation de places sur cette parcelle. Il ressort de l'extrait du registre foncier relatif à la parcelle n° 442 (pièce 52 produit par la Municipalité) qu'une servitudes d'usage des deux places de parc sur la parcelle n° 442 en faveur de la parcelle n° 434 (ID.007-2020/003427) est d'ores et déjà inscrite. Selon le plan annexé audit extrait, elle concerne les deux places prévues à l'angle nord-ouest de la parcelle n° 442 qui ne sont pas couvertes. Comme les places existantes sur la parcelle n° 434 ne sont pas couvertes, la Municipalité n'a pas exigé que les deux places prévues en remplacement le soient, ce qui n'apparaît pas critiquable. Dès lors que ces deux places vont remplacer deux places existantes sur la parcelle n° 434 et qu'elles font l'objet d'une servitude d'usage à charge de la

parcelle n° n° 442, la Municipalité pouvait ne pas en tenir compte pour le projet en cause sur la parcelle n° 442. Quant à la question du caractère réglementaire des places de parc existantes sur la parcelle n° 434, il n'y aura pas, comme on l'a vu, d'augmentation de places de stationnement sur cette parcelle par rapport à ce qui a été autorisé. Quoi qu'il en soit, cette question excède l'objet du litige qui se limite au projet de construction sur la parcelle n° 442, de sorte que les griefs soulevés à ce propos par les recourants sont irrecevables.

E. 9

Les recourants semblent contester l'absence de précisions sur les plans quant aux containers. Ils n'ont toutefois pas repris ces critiques dans leurs déterminations du 25 février 2022 ni dans leurs écritures ultérieures. L'emplacement des containers figure sur les plans modifiés du 18 mai 2021 (cf. plans A.02 et A.03 modifiés le 18 mai 2021). Ils sont situés au nord-est de la parcelle n° 442, le long du chemin des *****. Les recourants ne contestent pas cet emplacement. Pour autant qu'il conserve un objet, ce grief est donc mal fondé.

E. 10

Il suit des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, et les décisions attaquées confirmées. Succombant, les recourants supporteront l'émolument de justice et une indemnité à titre de dépens en faveur de la Commune de Saint-Sulpice et de la constructrice, qui ont toutes deux procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 49 et 55 LPA-VD; art. 4 et 10 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative; TFJDA; BLV 173.36.5.1).

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