

VD_OMNI AC.2022.0194 vom 21. März 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0194

FR: VD_OMNI AC.2022.0194 du 21 mars 2024

IT: VD_OMNI AC.2022.0194 del 21 marzo 2024

Regeste

A. _____ et B. _____ /Municipalité de Belmont-sur-Lausanne, C. _____, Direction générale des immeubles et du patrimoine, D. _____, E. _____ et F. _____ | Transformation d'un rural en un appartement (dans les combles) et des places de parc (au rez). La hauteur actuelle à la sablière dépasse le maximum réglementaire (c. 2). Le projet doit ainsi respecter les conditions de l'art. 80 LATC. Il s'agit bien d'une transformation (non pas d'une démolition/reconstruction) (c. 3b). La création d'un logement dans les combles n'entraîne aucune violation de la réglementation, étant précisé que la dénomination de la zone dite "de dépendances" prête à confusion, l'affectation à l'habitation étant expressément autorisée. Cela étant, une lucarne imposante est créée dans la toiture, dont la hauteur est excessive, ce qui aggrave l'atteinte à la réglementation et, au vu des circonstances, les inconvénients qui en résultent pour les opposants-recourants (c. 3c). Indépendamment de l'art. 80 LATC, la largeur de la lucarne ne respecte pas la réglementation et une dérogation est injustifiée (c. 4). L'escalier extérieur menant au sous-sol ainsi qu'à l'appartement des combles ne peut être aménagé dans les espaces réglementaires (c. 5). Les questions du nombre de places de parc, de leur praticabilité, ainsi que d'une éventuelle aggravation de la servitude de passage permettant d'y accéder, peuvent rester indécises (c. 7 et 8). Recours admis et permis annulé.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Enfin, les recourants ont tous deux participé à la procédure d'opposition et sont voisins directs de la parcelle litigieuse, de sorte qu'ils disposent de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants soutiennent que le rural ECA 50 ne serait pas conforme à la zone "de dépendances" dans laquelle il est colloqué. Conséquemment, les travaux projetés ne pourraient être autorisés qu'en application de l'art. 80 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), dont les conditions ne seraient toutefois pas réalisées. a) La zone "de dépendances" est régie par l'art. 5 RPEP, ainsi libellé: Article 5 - constructions annexes ou dépendances Aux endroits fixés par le plan, l'édification de constructions annexes est autorisée. Les caractéristiques architecturales de ces constructions devront être en harmonie avec celles des bâtiments auxquels elles se rattachent. Le nombre de niveaux des constructions annexes, affectés à

l'habitation ou au travail est limité à 1. La hauteur de ces constructions est limitée à 3 mètres. Les constructions devront s'inscrire dans cette hauteur, soit par rapport au terrain naturel, soit par rapport au terrain aménagé si celui-ci se situe en-dessous du terrain naturel. Cette hauteur sera mesurée conformément aux indications du croquis ci-joint. La pente des toitures est comprise entre 60% et 100%, l'article 15 ci-après étant applicable. En l'occurrence, le rural ECA 50 doit être considéré comme une "construction annexe" au sens spécifique de l'art. 5 RPEP. Prêtent plus particulièrement à discussion ici l'al. 3 de cette disposition, selon lequel " le nombre de niveaux des constructions annexes, affectés à l'habitation ou au travail est limité à 1 ", ainsi que l'al. 4 prévoyant, à la lecture du croquis auquel il est renvoyé, que la hauteur des constructions annexes est limitée à 3 m à la sablière. b) Aux yeux des recourants, l'al. 3 de l'art. 5 RPEP limiterait le nombre de niveaux des constructions annexes à un seul. Avec ses deux niveaux existants (rez et combles), le rural ECA 50 ne respecterait donc pas la réglementation. Le tribunal constate que l'al. 3 de l'art. 5 RPEP fixe, non pas le nombre de niveaux en eux-mêmes, mais uniquement le nombre de niveaux destinés à l'habitation. Autrement dit, l'al. 3 de l'art. 5 RPEP autorise plusieurs niveaux, à la condition qu'un seul d'entre eux soit consacré à l'habitation. Par ailleurs, l'al. 4 de l'art. 5 RPEP autorise une hauteur à la sablière à 3 m, ainsi qu'une pente de toiture comprise entre 60% et 100%. Ainsi, l'al. 4 de l'art. 5 RPEP ne s'oppose pas à la création d'un niveau de combles. Par conséquent, le nombre de niveaux du rural ECA 50 existant (deux: un rez et des combles), dont aucun n'est consacré à l'habitation, est conforme au RPEP. Toutefois, la hauteur à la sablière du rural ECA 50 atteint environ 3 m 50 à l'angle nord-est, 4 m 50 à l'angle nord-ouest, 4 m à l'angle sud-est et 5 m à l'angle sud-ouest. En d'autres termes, si le rural ECA 50 existant est conforme au RPEP sous l'angle du nombre de niveaux, il viole l'al. 4 de l'art. 5 RPEP s'agissant spécifiquement de la hauteur à la sablière. Le rural ECA 50 n'étant pas conforme à l'une des règles du RPEP, il convient d'examiner si le projet litigieux respecte l'art. 80 LATC.

E. 3

[non pertinent] En l'occurrence, il n'est pas contesté que le rural ECA 50 a été érigé avant l'entrée en vigueur du RPEP. Il reste à examiner si le projet consiste bien en une transformation ou un agrandissement, et si les travaux n'aggravent pas l'atteinte à la réglementation, ni les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. b) aa) Selon la jurisprudence, la transformation est l'opération qui modifie la répartition interne des volumes construits ou l'affectation de tout ou partie de ces 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 un balcon. Doit être qualifié de construction nouvelle – incompatible avec l'art. 80 LATC – un accroissement du volume sans rapport aucun avec le bâtiment existant. 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 distinguer les travaux de transformation/agrandissement d'une reconstruction, l'importance des parties existantes subsistant après les travaux est déterminante: s'il ne subsiste plus du bâtiment existant qu'un pan de mur et rez-de-chaussée, il s'agit d'une reconstruction, peu importe les raisons qui ont conduit à la destruction de la plupart des murs et des paliers intermédiaires (CDAP AC.2023.0381 du 22 février 2024 consid. 2c; AC.2023.0133 du 15 mars 2024 consid. 5b; pour une casuistique, en particulier AC.2012.0066 du 31 mai 2013 consid. 5c, voir

également AC.2022.0179 du 26 mai 2023 consid. 3b, AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 2e et AC.2019.0184 du 8 janvier 2020 consid. 3a). bb) Dans le rural ECA 50, de nombreuses ouvertures seront créées. La façade sise à l'est sera démolie dans une large partie de son soubassement, au rez, afin d'ouvrir les cases de stationnement. Le bâtiment sera en outre entièrement évidé, un sous-sol sera créé et de nouvelles dalles seront aménagées aussi bien entre le sous-sol et le rez qu'entre le rez et les combles. Cela étant, aucune des façades ne sera abattue et la toiture sera maintenue. Dans ces conditions, si l'on peut, dans l'appréciation la plus défavorable à la constructrice, qualifier l'ouvrage de transformation lourde, il ne s'agit pas d'une démolition/reconstruction. c) aa) Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur au sens de l'art. 80 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (CDAP AC.2009.0269 du 21 mars 2012 consid. 3; AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 2a et les références). Les normes relatives à la hauteur des bâtiments poursuivent un double but: protéger les propriétaires voisins contre des constructions trop hautes qui les priveraient de vue ou de soleil; préserver le caractère des quartiers d'habitation (CDAP AC.2009.0259 du 26 août 2010 consid. 3a). Il ressort en outre de la jurisprudence que la réglementation sur les distances aux limites - applicable ici par analogie - tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit en particulier être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC (CDAP AC.2017.0043 du 28 mai 2018 consid. 6b et les références citées). Par ailleurs, l'art. 80 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; il prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (TF 1C_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; CDAP AC.2016.0289 du 25 septembre 2017 consid. 5a/bb et les références citées). En outre, les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière qu'en relation avec l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif. L'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence en comparant d'une part, l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RLATC, et d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage (assimilé aux dépendances) et qui répond aux exigences légales et réglementaires. La notion de nuisances supportables doit donc s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter (CDAP AC.2017.0022 du 23 mai 2017 consid. 2d/aa et les références citées). La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (CDAP AC.2012.0105 du 6 septembre 2012 consid. 1 et les références). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (CDAP AC.2018.0136 du 8 août 2019 consid. 3a/bb et les références citées). bb) En

l'espèce, d'un côté, comme exposé ci-dessus, la norme transgressée porte sur la hauteur maximum à la sablière. Or, le projet ne hausse pas la sablière, de sorte qu'une aggravation de l'atteinte à la réglementation ne peut pas être admise sous cet angle (CDAP AC.2013.0401 du 4 mars 2014 consid. 3). Au surplus, la nouvelle affectation à l'habitation des combles du bâtiment est conforme à la réglementation. En effet, l'al. 3 de l'art. 5 RPEP se borne à limiter à un seul le nombre de niveaux consacrés à l'habitation. Il ne donne toutefois aucune indication quant au choix du niveau destiné à l'habitation, de sorte que les constructeurs demeurent libres de choisir celui des combles. C'est le lieu de souligner que la dénomination de la zone supportant le rural ECA 50, à savoir zone "de dépendances", prête à confusion: les constructions autorisées dans ce périmètre sont régies par les normes spécifiques de l'art. 5 RPEP, s'écartant radicalement de la notion usuelle de "dépendance" de l'art. 39 RLATC, ainsi qu'en atteste la possibilité d'y aménager une habitation. Les règles de l'art. 39 RLATC ne sont dès lors pas applicables. D'un autre côté, la hauteur à la sablière violant l'art.

E. 5

Les recourants contestent la licéité de l'escalier extérieur prévu au nord du rural ECA 50. a) L'escalier en cause, accolé à la façade nord du rural ECA 50, ne se situe pas dans la zone de dépendances, dont la limite se confond avec la façade nord du rural ECA 50, mais dans la zone d'aménagements extérieurs. Celle-ci est régie par l'art. 27 RPEP, dont la teneur est la suivante: Article 27 - caractéristiques de la zone Cette zone est caractérisée par l'interdiction de construire sous réserve de l'article 3 ci-dessus. Elle est destinée à assurer le dégagement nécessaire des bâtiments, leurs accès et à permettre l'aménagement de jardins prolongeant les habitations. La construction de piscines extérieures et autres aménagements récréatifs peut y être autorisée aux conditions fixées par la municipalité après examen du projet et possibilité d'intégration au lieu. L'art. 3 RPEP que réserve l'art. 27 al. 1 RPEP dispose: Article 3 - implantation Les bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur des périmètres fixés par le plan, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou de bâtiments à rénover ou à conserver. L'anticipation d'éléments de peu d'importance, tels que sauts-de-loup, avant-toits, balcons ouverts, ouvrages d'accès, etc. peut être autorisée. La Municipalité peut autoriser aux conditions qu'elle fixe, l'empiétement hors périmètre d'éléments de construction entièrement souterrains. b) S'agissant de la qualification des escaliers extérieurs sous l'angle, en particulier, de la distance aux limites de propriété ainsi que du respect de la surface bâtie maximum, la jurisprudence est nuancée. aa) La Cour de céans a jugé, dans un certain nombre de cas, que les escaliers à l'air libre constituaient en principe non pas un élément de la construction, mais un aménagement extérieur, et devaient ainsi être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès etc., qui peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâtir" (CDAP AC.2015.0243 du 30 mai 2015 consid. 3b; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a; AC.2006.0185 du 19 janvier 2007 consid. 4b). Il a ainsi été admis qu'un escalier extérieur peut être considéré comme un aménagement extérieur lorsqu'il s'implante dans le terrain et n'exprime par conséquent pas un volume (CDAP AC.2006.0185 précité; voir aussi AC.2017.0429 du 6 novembre 2018 consid. 4 et AC.2018.0281 du 6 mai 2019 consid. 6e). Dans d'autres cas, il a été jugé que les escaliers extérieurs étaient des ouvrages assimilables aux dépendances et qu'ils ne perdaient pas cette qualité du fait qu'ils étaient reliés au bâtiment principal (CDAP AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a; AC.2009.0230 du 24 janvier 2011 consid. 5b). En particulier, dans un arrêt du 4 avril 2012, amenée à examiner un projet de construction à Prilly, la Cour de céans a considéré, tout en relevant qu'il s'agissait d'un cas limite, que l'escalier en cause, d'une hauteur de 1,37 m,

pouvait encore être considéré comme un ouvrage assimilé à une dépendance et autorisé à ce titre dans l'espace réglementaire par rapport à la limite de propriété, son impact pour les voisins étant très faible (CDAP AC.2011.0230 précité consid. 2b). Il en allait pareillement d'escaliers métalliques permettant uniquement d'accéder au jardin depuis les balcons du premier étage, non fermés ni massifs et constituant des voies d'accès d'appoint (CDAP AC.2018.0199 du 5 août 2019 consid. 2c/bb). De même, dans un arrêt du 30 juin 2021, le tribunal a considéré qu'un escalier suivant la pente du terrain, sans conséquences sur l'ensoleillement, la vue ou le bruit ne devait pas être pris en considération dans le calcul des distances aux limites, même s'il s'avérait fonctionnellement indispensable au bâtiment puisqu'il constituait le seul accès au logement situé au rez inférieur (CDAP AC.2020.0165). Dans une ligne similaire, des escaliers non couverts conduisant pour l'un au sous-sol par neuf marches, et pour l'autre à la porte d'entrée de la villa par six marches, de 1 m de large, formant ainsi une saillie très réduite sur la façade, inférieure au 1,50 m généralement admis par la jurisprudence, donc avec un impact visuel peu significatif, gardaient un caractère accessoire par rapport à la villa et ne représentaient pas un avant-corps, soit un volume supplémentaire faisant partie intégrante du bâtiment projeté. Ils ne constituaient pas une construction à part entière qui, par son importance, serait susceptible de porter atteinte aux intérêts protégés par les règles sur les distances aux limites (CDAP AC.2019.0273 du 17 août 2020 consid. 5c). Pareillement, dans un arrêt du 19 décembre 2022 (AC.2021.0016) relatif à un chalet à ériger aux Diablerets, la CDAP a considéré qu'un escalier d'une largeur de l'ordre de 1,25 m, s'élevant en une volée d'un seul niveau (du sol au rez supérieur) sur une longueur de l'ordre de 5 m, et moyennant une projection au sol de l'ordre de 6,25 m², pouvait être admis, quand bien même il empiétait entièrement sur la distance réglementaire. En effet, la surface en cause était de taille réduite et l'escalier ne comptait ni couverture ni piliers, de sorte que son impact visuel n'était pas significatif. A cela s'ajoutait que cet ouvrage ne relevait pas d'un subterfuge qui aurait été élaboré spécifiquement pour le chalet projeté afin d'éluder les règles relatives à la densité; au contraire, il s'agissait d'un élément typique de la région. Par conséquent, la municipalité n'avait pas abusé de sa marge d'appréciation en l'assimilant à un balcon, ne comptant pas dans la distance aux limites. bb)

Dans d'autres cas, le tribunal s'est toutefois écarté de ces principes. Dans un arrêt du 1^{er} décembre 2006, il a ainsi été jugé qu'un escalier extérieur d'une emprise au sol de 15 m² devait être compris dans le calcul de la surface bâtie, dès lors que son impact visuel significatif conduisait à l'assimiler à un élément construit et qu'il était indispensable à l'habitation au titre de seul accès à un logement indépendant (CDAP AC.2006.0135 du 1^{er} décembre 2006 consid. 1). Dans un arrêt du 20 octobre 2011, la CDAP a retenu qu'un escalier ouvert permettant d'accéder par l'extérieur depuis le terrain naturel au deuxième étage constituait un élément à part entière du bâtiment projeté comptant dans le calcul de la surface bâtie, étant donné que cet élément en saillie atteignait 2,50 m et qu'il constituait l'escalier principal de l'immeuble, même si cet accès demeurerait secondaire au vu de l'existence d'un accès par ascenseur aux appartements (CDAP AC.2011.0022 du 20 octobre 2011 consid. 3b/bb). Dans un arrêt du 4 décembre 2015, la CDAP a par ailleurs estimé qu'un balcon accessible par des escaliers et destiné à permettre l'accès aux logements dans les étages supérieurs devait être considéré comme un élément indispensable du bâtiment et constituait une coursive qui devait respecter la distance aux limites (CDAP AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 3f). Le 30 mai 2016, la CDAP a jugé que des escaliers et paliers d'accès aux logements, extérieurs, construits autour d'un noyau central ouvert, mais enserrés par les villas qu'ils desservaient, constituaient de véritables éléments de la

construction. Ces escaliers et paliers représentaient en outre l'accès principal aux logements. Partant, ils devaient être considérés comme des coursives comptant dans la surface bâtie (CDAP AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid. 3b). Le 8 février 2017, le tribunal a de même considéré qu'un escalier de deux volées de marches perpendiculaires, descendant au rez inférieur puis au sous-sol, ceint d'un mur de soutènement, formant une saillie d'un peu plus de 3 m sur une emprise d'environ 18 m², et constituant le seul accès aux deux appartements concernés, devait être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie. En effet, il ne suffisait pas de reporter un élément indispensable à l'habitation à l'extérieur du bâtiment pour échapper aux contraintes liées à l'occupation du sol. A défaut, on irait à l'encontre des buts poursuivis par les dispositions limitant l'emprise des constructions sur les parcelles qui jouent une fonction importante en matière d'aménagement du territoire. Cette solution était par ailleurs conforme au règlement communal, selon lequel les constructions, même non apparentes, faites en dessous du niveau du sol naturel ou du sol aménagé étaient considérées comme surface bâtie. Le résultat ne serait pas différent si l'on devait considérer que les escaliers litigieux constituaient un ouvrage assimilé à une dépendance, bien que cela soit contestable étant donné leur emprise au sol et leur volume nettement plus conséquent que dans l'arrêt AC.2011.0230 (CDAP AC.2015.0296 du 8 février 2017 consid. 5c). Dans un arrêt du 7 février 2023, la CDAP a examiné un escalier qui n'était pas couvert sur sa partie extérieure et s'élevait sur un niveau entre la route et le rez-de-chaussée d'une villa mitoyenne. Cet escalier ne constituait pas le seul accès aux logements, un accès indépendant pour chaque logement étant prévu depuis le parking souterrain. Bien que s'inscrivant dans la pente, il ne pouvait pas être considéré comme étant de dimension modeste compte tenu de la présence de deux volées de marches s'élevant sur une hauteur d'environ 4 m et de son emprise au sol. Il présentait une largeur, avec l'épaisseur du mur qui le longeait, d'environ 3 m. Sa profondeur était d'environ 3.5 m, à laquelle il convenait d'ajouter le mur d'une longueur d'environ 1.7 m et d'une hauteur d'environ 1.5 m. Vu leurs dimensions, l'escalier et le mur qui le longeait ne pouvaient être considérés comme des aménagements extérieurs ou des dépendances (cf. arrêt AC.2021.0385 consid. 5c/cc). Enfin, dans un jugement du 28 septembre 2023 (CDAP AC.2022.0412), la CDAP a également retenu qu'un élément de construction permettant l'accès au logement de l'étage ainsi qu'au local technique devait compter, au titre de coursive, dans la surface bâtie. c) aa) Aux yeux de la municipalité, l'art. 27 RPEP n'excluait pas des aménagements liés à l'accès aux bâtiments, tels que les escaliers litigieux, permettant de monter au premier étage. De plus, d'une manière générale, diverses jurisprudences autoriseraient les dépassements en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle communément admise pour les balcons et avant-toits, à savoir 1,50 m, de tels éléments n'étant pas pris en considération dans le calcul de la surface bâtie et de la distance à respecter à la limite de propriété. bb) En l'occurrence, l'escalier prévu sera constitué de deux volées, l'une montant vers l'entrée unique de l'appartement à aménager dans les combles, l'autre descendant vers le sous-sol à créer. Il comptera une largeur de 1,20 m et une longueur projetée au sol de 5 m, à savoir une surface projetée au sol de 6 m². Sa hauteur sera d'environ 2,50 m vers l'étage et de 3,50 m vers le sous-sol. Au niveau des combles, il aboutira au palier de l'appartement, surmonté d'un auvent. Il sera bordé par un garde-corps, y compris le long de la trémie creusée du rez au sous-sol. Certes, les ouvrages d'accès figurent expressément dans la liste de l'art. 27 al. 2 et de l'art. 3 al. 2 RPEP. Encore faut-il toutefois, pour des escaliers, qu'il s'agisse d'éléments de " peu d'importance ", tels que sauts-de-loup, avant-toits et balcons ouverts. Or, l'escalier litigieux ne peut être considéré

comme un élément de peu d'importance, compte tenu de sa configuration (il ne suit pas la pente du terrain mais s'élève en hauteur) et de ses dimensions (d'environ 2,50 m vers l'étage et de 3,50 m vers le sous-sol). Il ne s'apparente pas à un balcon au vu de son ancrage au sol et de sa trémie. Enfin, cet escalier constitue l'unique accès à l'appartement aménagé dans les combles, de sorte qu'il s'agit d'un élément à part entière du bâtiment projeté, qui doit se trouver dans la zone constructible. Conformément à la jurisprudence citée, on ne saurait en effet admettre qu'il suffise de reporter un élément indispensable à l'habitation à l'extérieur du bâtiment pour échapper aux contraintes liées à l'occupation du sol. C'est ainsi à tort que la municipalité soutient que cet ouvrage entre dans les catégories autorisées par les art. 27 et 3 RPEP. Le recours doit par conséquent être admis pour ce troisième motif.

E. 6

Les recourants soutiennent implicitement que la parcelle ne serait pas équipée. a) Conformément aux art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 104 al. 3 LATC, la municipalité ne peut accorder le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de cette dernière et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Aux termes de l'art. 19 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (cf. ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; 121 I 65 consid. 3a et les réf. cit.; TF 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1). La jurisprudence a également considéré que, dès lors qu'un *modus vivendi* s'est instauré entre les usagers selon lequel un empiètement sur des fonds privés au-delà d'une servitude de passage est toléré pour permettre le croisement de véhicules, il ne serait pas admissible qu'une telle tolérance ne s'adresse plus que de manière différenciée aux seuls habitants actuels du quartier et non pas à des nouveaux venus. Tant que les propriétaires de places servant à l'évitement ne condamnent pas celles-ci, que ce soit pour sauvegarder leur propre intérêt, respecter la loi sur les routes ou éviter l'engagement d'une procédure de correction de limites, elles font partie de la situation existante, dont on peut donc déduire qu'elle permet des croisements; peu importe que les constructeurs ne soient pas au bénéfice d'un titre juridique pour les empiètements en cause (CDAP AC.2016.0193 du 21 mars 2017 consid. 1a/bb confirmé par TF 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2; AC.2013.0228 du 22 juillet 2014; AC.2012.0027 du 30 janvier 2013; AC.2009.0182 du 5 novembre 2010; AC.2005.0169 du 15 décembre 2005 et réf.). b) En tant que tel, le bien-fonds 300 confine à une voie publique, à savoir le DP 55 (*****), de sorte qu'il doit être considéré comme équipé sous cet angle. Pour sa part, le rural ECA 50 n'a pas d'accès direct à la voie publique. Toutefois, la parcelle 300 bénéficie à cet effet d'une servitude "de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations" (30.06.1896 007-424152, ID 007-2001/006566), à charge de la parcelle 301 des recourants. L'assiette de cette servitude débute au sud-ouest de la parcelle 301, à la rue des Corbaz, puis elle longe la limite ouest de la parcelle 301 (sur une ruelle), vire vers le nord-est et rejoint ainsi un autre segment de la rue *****, au nord-est de son point de départ (cf. texte et plan de la servitude). La surface supportant la servitude ainsi que ses alentours sont entièrement goudronnés. c) Les recourants ont fait procéder à une expertise technique sous forme d'un audit de sécurité routière, établi le 5 décembre 2022 par G._____. Il en découle selon les recourants que la géométrie de la servitude de passage ne correspondrait pas à la surface balayée par un véhicule circulant dans la ruelle. Il serait impossible de l'emprunter avec un véhicule sans empiéter sur la parcelle 301 au-delà de l'assiette de la servitude, en violation de l'art. 104 al. 3 LATC. d) Cette opinion ne saurait être suivie. Comme l'indique l'expert

G. _____ lui-même, l'assiette exacte de la servitude, d'une largeur de l'ordre de 3 m, est difficilement déterminable. De surcroît, il n'est pas contesté que la servitude est destinée, ainsi que l'indique son titre, à permettre le passage de véhicules. Il serait donc malvenu de soutenir maintenant que cette affectation ne serait pas possible. Enfin, à supposer même qu'un véhicule doive, lors de son trajet, brièvement déborder par endroits de l'assiette de la servitude par quelques dizaines de centimètres, cela doit être admis compte tenu de la tolérance que se doivent les voisins.

E. 7

Les recourants affirment que le nombre de places de stationnement, de quatre, serait insuffisant. Ils ajoutent qu'il manquerait une place visiteur ainsi que des places pour deux roues. a) Le nombre de places de stationnement est régi par les art. 59 RCAT et 6 RPEP, qui prévoient: RCAT Art. 59 Places de stationnement pour véhicules Il sera aménagé une place de stationnement pour chaque tranche ou fraction de 80 m² de plancher habitable brut, mais au minimum une place de parc par logement. Un emplacement pour les visiteurs est obligatoire par tranche ou fraction de 5 places de stationnement. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, la Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais sur fonds privé. Elle détermine ce nombre sur la base des normes de l'Union suisse des professionnels de la route proportionnellement à l'importance et à la destination des locaux. Sauf exception autorisée par la Municipalité, les emplacements de stationnement sont aménagés en dehors des alignements et sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent. RPEP Art. 6 - stationnement Pour permettre la construction de bâtiments et la réalisation d'aménagements extérieurs dont la conception et l'architecture respectent le caractère du Bourg, la Municipalité peut dispenser le constructeur de l'aménagement de tout ou partie des emplacements de stationnement obligatoires selon le règlement communal, moyennant le versement de la contribution compensatoire réglementaire. Le projet consistant en un bâtiment d'habitation, l'art. 59 RCAT l'exclut des normes VSS (al. 3 a contrario). En outre, il ne peut être tiré aucun grief du plan des mesures OPair 2018 de l'agglomération Lausanne-Morges: la mesure MO-3 vise l'offre en stationnement pour des activités et elle ne s'adresse pas au stationnement privé à destination des logements (CDAP AC.2021.0366 du 11 septembre 2023 consid. 9). Par conséquent, seuls sont pertinents à ce jour les al. 1 et 2 de l'art. 59 RCAT, imposant une place de stationnement pour chaque tranche ou fraction de 80 m² de plancher habitable brut, mais au minimum une place par logement, de même qu'une place pour visiteurs par tranche ou fraction de 5 places de stationnement. La SBPU étant de 535 m², 7 places pour les habitants sont nécessaires ($535 / 80 = 6,7$), ce qui respecte le minimum de 4 places pour les 4 appartements. Il s'y ajoute 2 places supplémentaires pour les visiteurs, à savoir 9 places au total. Or, seules 4 places sont prévues, ce qui est manifestement insuffisant au regard de la seule application de l'art. 59 RCAT. b) La municipalité explique avoir réduit à quatre le nombre de places de parc exigibles en raison de l'offre en transports publics, puisqu'un arrêt de bus est situé à moins de 100 m du projet et desservi par 1 à 4 passages par heure. Elle a ainsi estimé la part de mobilité douce à une fourchette de 25 à 50%, ce qui justifierait une réduction du nombre de places de parc de 50 à 80%. A ses yeux, une place par appartement (sans place visiteurs) serait donc un nombre tout à fait raisonnable. L'art. 6 RPEP permet certes de réduire le nombre de places de stationnement. Toutefois, deux conditions doivent être remplies. D'une part, dite réduction doit " permettre la construction de bâtiments et la réalisation d'aménagements extérieurs dont la conception et l'architecture

respectent le caractère du Bourg "; d'autre part, une contribution compensatoire doit être versée. Même si l'on saisit bien les intentions louables de la municipalité en matière de mobilité douce, on peine, du moins en l'état, à discerner en quoi ces conditions seraient remplies. La question souffre toutefois de demeurer indécise, le recours devant de toute façon être admis (cf. consid. 3, 4 et 5 supra).

E. 8

Les recourants soutiennent que les places de parc prévues ne respecteraient pas les dimensions imposées par les normes VSS et que l'assiette de la servitude ne permettrait pas d'entrer dans ces cases, encore moins d'en sortir. a) Les quatre cases de stationnement, parallèles entre elles, sont placées au rez du rural ECA 50 à transformer. La case sud (n° 1) sera séparée des autres par un mur porteur. Selon l'expertise des recourants (considérée comme de simples allégés de parties, dont le juge doit tenir compte avec circonspection, cf. ATF 142 II 355 consid. 6; 141 IV 369 consid. 6), en tenant compte de véhicules standards de 491 cm de long et de 186 cm de large, les quatre cases respectent les normes applicables dans leur longueur, mais pas dans leur largeur (cf. la norme VSS 40 291a intitulée "Stationnement, Disposition et géométrie des installations de stationnement"). Il manquerait en effet 30 cm pour la case n° 1, et de 9 à

E. 13

cm pour les cases n os 2 à 4 (ch. 3.3. de l'expertise). Enfin, toujours de l'avis de cet expert, la largeur de l'allée de circulation serait insuffisante au droit des quatre cases (ch. 3.4 de l'expertise). En définitive, l'expert des recourants conclut que les manœuvres d'accès en entrée ou en sortie des cases seraient complexes, voire impossibles; les véhicules empiéteraient en dehors de la servitude de passage. b) En première ligne, il sied de confirmer que l'aménagement de places de stationnement au rez du rural ECA 50 est sur le principe conforme à l'art. 5 RPEP, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une affectation à l'habitation. c) Selon la jurisprudence, la question de la praticabilité ne ressort pas explicitement des normes VSS. Cet élément doit néanmoins être pris en compte dans l'appréciation du projet dès lors qu'un nombre de places de parc suffisant constitue l'une des conditions d'octroi du permis de construire et qu'on ne saurait dans ce contexte comptabiliser un emplacement dont la praticabilité n'est pas démontrée (CDAP AC.2020.0165 du 30 juin 2021 consid. 9; voir néanmoins AC.2017.0378 du 20 août 2018 consid. 10b). En l'occurrence, au vu de la configuration délicate des lieux (ruelle étroite dans le Bourg, entre le futur parking et le bâtiment des recourants, dévers, angle de stationnement), il n'est pas exclu que les manœuvres d'accès en entrée et en sortie des places prévues soient compliquées, pour le moins au volant de véhicules dits standards, et qu'elles puissent générer des nuisances constitutives d'une augmentation notable de la charge résultant de la servitude (art. 739 CC, cf. CDAP AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 6b). Dans ces conditions, il n'est pas certain que la constructrice soit en mesure de respecter le nombre autorisé - qui prête au demeurant à doute selon le consid. 7 supra - de 4 places de stationnement. Quoi qu'il en soit, ici également, la question souffre de rester indécise, le recours devant de toute façon être admis (cf. consid. 3, 4 et 5 supra). 9. Le recours étant bien fondé, il est superflu de traiter les griefs relatifs aux normes d'esthétique et de protection du patrimoine. 10. Vu ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Ayant gain de cause, les recourants ont droit à des dépens à la charge de la constructrice. Celle-ci assumera également les frais judiciaires. La municipalité ne participe pas aux frais, et n'a pas droit à des dépens. Il en va de même des propriétaires.

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