

VD_OMNI AC.2023.0046 vom 4. Juli 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0046

FR: VD_OMNI AC.2023.0046 du 4 juillet 2025

IT: VD_OMNI AC.2023.0046 del 4 luglio 2025

Regeste

A. _____/Municipalité d'Epalinges, B. _____ | Recours d'un voisin contre le permis d'agrandir une villa. Dossier joint avec AC.2023.0293. Enquête complémentaire. Les modifications légères (à considérer comme un acquiescement très partiel de la part de la constructrice) ne justifiaient pas une enquête publique (c.2). Le projet porte sur deux corps de bâtiments - autorisés par le règlement - et non deux bâtiments séparés (c.4). Qualification des différents niveaux, qui sont réglementaires (c.5). Rejet du grief relatif à la longueur excessive. L'abri de jardin doit être qualifié de construction souterraine, selon la pratique de la commune, qui dispose d'une grande marge d'appréciation (c.7). COS réglementaire, compte tenu de la piscine (c.8). Le nouveau toit respecte la distance aux limites (c.9), de même que la piscine (c.10). L'escalier extérieur peut empiéter sur la limite des constructions, de même que le couvert à voitures (c.11). Nombre de places de stationnement conforme aux normes VSS et au règlement (c.14). Admission très partielle du recours (c.15 en lien avec c.2). Par arrêt du 4 juillet 2025 (dans la cause 1C_658/2024), le Tribunal fédéral a rejeté dans la mesure de sa recevabilité le recours déposé contre cet arrêt.

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai de trente jours suivant la notification de la décision entreprise (art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), le recours a été déposé en temps utile par le voisin de la parcelle concernée par le projet de construction, qui a participé à la procédure d'opposition et fait valoir que la construction projetée, à cause de ses dimensions ou des nuisances, aurait des effets sur sa situation; il dispose ainsi de la qualité pour recourir (art. 75 LPA-VD par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est notamment régie par l'art. 109 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions

(AC.2023.0085 du 21 juin 2024 consid. 2 et les réf. cit.). L'enquête publique est une modalité de la procédure administrative. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (AC.2022.0271 du 3 juillet 2023 consid. 3a et les réf. cit.). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Selon l'art. 72d al. 1 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), la municipalité peut dispenser de l'enquête publique divers objets d'importance réduite, pour autant qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et qu'ils ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins. De jurisprudence constante, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (AC.2022.0262 déjà cité consid. 2a et la réf. cit.) ou lorsqu'elles visent à rendre le projet réglementaire (AC.2023.0273 du 1^{er} mai 2024 consid. 2a; AC.2022.0065 du 13 janvier 2023 consid. 4a et les réf. cit.). b) Selon le recourant, les modifications du 22 juin 2023 ayant fait l'objet du permis complémentaire octroyé à la constructrice le 13 juillet 2023 ne pouvaient pas être dispensées d'enquête publique. En l'occurrence, les modifications ayant fait l'objet du permis complémentaire du 13 juillet 2023 consistent, d'une part, à corriger les plans en supprimant la porte entre le local d'étendage et le couloir intérieur d'accès au local citerne (destiné à devenir un abri de jardin) et, d'autre part, à remplacer la toiture-terrasse dallée sur le local citerne par une toiture végétalisée (couvrant toute la partie en question). La constructrice expose que les plans d'enquête mentionnaient par inadvertance l'existence d'une porte entre le local d'étendage et le couloir intérieur d'accès au local citerne (abri de jardin), alors qu'il y a actuellement un mur avec une petite fenêtre. Les photographies produites viennent confirmer cette explication. Partant, les plans modifiés le 22 juin 2023 pour l'enquête complémentaire ont – sur cette question – pour seul objectif de mettre en conformité les plans avec la situation actuelle effective. Le mur, avec la petite fenêtre qu'il comporte, sera maintenu sans aucun changement. Il en ressort que le permis de construire complémentaire a pour objet une seule modification effective par rapport aux plans initiaux, soit la végétalisation de la toiture sur le couloir et le local citerne (abri de jardin). Or la végétalisation de la toiture du couloir et du local citerne (abri de jardin) n'a aucun effet ni sur l'ampleur de cet ouvrage ni sur ses inconvénients pour le recourant. Il s'agit d'une modification de peu d'importance par rapport au projet qui a fait l'objet de l'enquête principale. Au vu de ce qui précède, le tribunal considère que le choix de la municipalité de ne pas soumettre les plans modifiés à une enquête publique n'est pas critiquable. Le but visé par les art. 109 LATC et 72b RLATC a été atteint dès lors que le recourant a pu prendre connaissance du projet et le critiquer de manière circonstanciée. Il ne soutient d'ailleurs pas qu'il aurait été entravé dans l'exercice de ses droits par l'absence d'enquête publique. Au contraire, assisté d'un mandataire professionnel dès le stade de l'opposition, il ressort de ses écritures qu'il a saisi les contours des modifications litigieuses. Pour ce qui concerne les griefs de longueur et de surface bâtie excessives du bâtiment dont se plaint le recourant dans le cadre du recours déposé contre le permis complémentaire, elles ne sont pas en lien direct en lien avec l'enquête complémentaire. Elles seront examinées ci-après dans le cadre de l'examen de la réglementarité du projet ayant fait l'objet du premier recours. c) Les modifications susmentionnées sont intervenues dans le cadre de la présente procédure de

recours et doivent de ce fait être considérées comme un acquiescement très partiel de la part de la constructrice. Il conviendra d'en tenir compte dans la répartition des frais et dépens de la cause (cf. AC.2023.0147 du 8 août 2024 consid. 3c; AC.2020.0270 du 9 novembre 2021 consid. 2c). Il en résulte que c'est sur la base des plans modifiés du 22 juin 2023 que la régularité du projet doit être examinée dans la présente affaire.

E. 3

Il convient de rappeler préalablement à l'examen des griefs que, selon une jurisprudence constante, lorsqu'en réponse à une demande d'autorisation de construire l'autorité communale interprète son règlement en matière de construction et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement, découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (voir parmi les arrêts récents, AC.2023.0381 du 22 février 2024 consid. 2b; AC.2023.0019 du 13 octobre 2023 consid. 4 et les références citées). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale. Elle peut adopter une autre interprétation si l'autorité communale a dépassé son pouvoir d'appréciation, notamment en se laissant guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente ou encore si l'autorité communale n'a pas tenu ou incomplètement tenu 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 146 II 367 consid. 3.1.4; 145 I 52 consid. 3.6, résumé et commenté in RDAF 2020 I, p. 239; arrêts TF 1C_279/2019 du 9 avril 2020 consid. 2.1.3 et les références citées; 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 4.3). Conformément aux art. 46 et 49 Cst., l'autorité de recours doit en particulier sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur, viole les principes constitutionnels d'égalité de traitement et de proportionnalité ou encore apparaît objectivement insoutenable – et partant arbitraire.

E. 4

Il y a tout d'abord lieu d'examiner si le projet litigieux respecte les art. 24 et 70 RPGA (non-respect de l'ordre non contigu et de la distance entre les bâtiments sur une même parcelle) a) Le RPGA prévoit ce qui suit au sujet de l'ordre non contigu: "Art. 24 – Implantation des bâtiments L'ordre non contigu est obligatoire. La création de corps de bâtiment décrochés et/ou surmontés de toitures distinctes est autorisée pour autant que l'ensemble présente une unité du point de vue de l'architecture et des teintes extérieures et qu'il n'en résulte pas d'inconvénients sensibles pour le voisinage. Aux mêmes conditions, la Municipalité peut autoriser la création de deux corps de bâtiment reliés, uniquement au niveau du rez-de-chaussée, par un élément de construction fermé et surmonté d'un toit en pente (notamment local d'habitation, sas d'entrée ou garage). Elévation Art. 70 – Bâtiments sis sur la même parcelle La distance entre deux bâtiments situés sur la même parcelle est au minimum le double de la distance réglementaire entre un bâtiment et la limite de la parcelle voisine." b) Selon la décision attaquée, le projet doit être envisagé comme un seul volume d'habitation à deux logements, ce que l'art. 28 al. 1 RPGA autorise. Par conséquent, aucune distance n'est nécessaire entre les deux logements. De plus, l'ordre non contigu ne serait

obligatoire qu'entre deux propriétés. La constructrice considère également que l'ordre non contigu ne s'applique qu'entre deux propriétés. Quoiqu'il en soit, elle soutient que le projet vise à la création d'un second logement au sein d'une seule villa, ce que l'art. 24 al. 2 RPGA autorise expressément (dès lors qu'il autorise la création de " corps de bâtiment " décrochés et/ou surmontés de toitures distinctes). Cette disposition ne pose aucune condition concernant une éventuelle interdépendance ou interconnexion qui devrait exister entre les corps de bâtiment, ni concernant la nature ou la destination des " corps de bâtiment ". La constructrice indique que la villa présente une seule toiture, avec le même faîte pour l'ensemble du toit, selon les plans modifiés du 22 août 2022. Par ailleurs, un seul type de couverture est prévu pour l'ensemble du toit. En outre, les mêmes matériaux de finition et d'isolation seront employés pour les deux logements. Elle précise aussi qu'elle a fait le choix de ne pas créer de combles dans le nouvel appartement, mais uniquement un étage mansardé, afin de ne pas trop rehausser la villa et de garder une harmonie et une unité entre le bâtiment existant et le nouveau logement qui ont ainsi le même nombre de niveaux hors terre, et le même faîte. De son côté, le recourant considère que le projet de la constructrice violerait les art. 24 et 70 RPGA. Dès lors que le projet porterait sur deux bâtiments, ceux-ci devraient respecter l'obligation de construire en ordre non contigu. Le projet ne saurait être mis au bénéfice de l'exception prévue à l'art. 24 al. 2 RPGA. Premièrement, l'ensemble ne formerait pas " une unité du point de vue de l'architecture ". De son point de vue, les deux villas ne présentent d'homogénéité ni dans leurs formes géométriques (double rectangle décalé en plan pour la première et trapèze pour la seconde) ni dans leurs toitures, qui possèdent des orientations, des hauteurs, des pentes et des arrêtes d'inclinaisons différentes (notamment selon les plans des façades), sans compter la présence de lucarnes uniquement sur le toit de la première villa. Les ouvertures en façades sont également sensiblement différentes sur la première villa et sur la seconde, où elles sont nettement plus grandes et de formes plus disparates (selon les plans de la façade sud et de la façade est). Deuxièmement, le recourant estime que le projet est de nature à créer des " inconvénients sensibles " pour le voisinage. La contiguïté des deux bâtiments engendrerait une énorme masse bâtie d'un seul tenant sur toute la largeur de la parcelle, ce qui aurait pour effet de créer une barrière visuelle obstruant le dégagement et la vue sur les Alpes depuis le nord. Le recourant relève que l'atteinte est d'autant plus sensible pour lui que l'énorme masse bâtie serait implantée à l'extrémité nord de la parcelle, avec des ouvertures permettant une vue plongeante sur sa propriété. Au surplus, l'art. 70 RPGA, qui impose une distance minimale entre deux bâtiments situés sur une même parcelle serait applicable et le projet ne respecterait pas non plus cette disposition. c) En l'espèce, il résulte de la lettre de l'art. 24 RPGA que les trois alinéas de cette disposition visent des hypothèses différentes, en d'autres termes que la possibilité de créer des corps de bâtiments décrochés et/ou surmontés de toitures distinctes (al. 2) ou des corps de bâtiments reliés uniquement au niveau du rez-de-chaussée (al. 3) ne constituent pas une exception à l'obligation de l'ordre non contigu de l'alinéa 1, mais des alternatives à cette obligation. Rien dans le texte ne vient contredire cette interprétation qui est celle de l'autorité intimée, qui dispose d'un très large pouvoir d'appréciation pour ce qui concerne les dispositions de son règlement communal. Il y a dès lors lieu de s'y tenir. Cela a pour conséquence que la faculté de créer des corps de bâtiments décrochés et/ou surmontés de toitures distinctes de l'art. 24 al. 2 RPGA ne constitue pas une exception ou une dérogation – qui nécessiteraient que soient remplies les conditions spécifiques aux dérogations comme le soutient le recourant –, mais une possibilité offerte aux propriétaires et que l'autorité peut utiliser dans le cadre du pouvoir d'appréciation dont elle jouit dans

l'interprétation qu'elle fait de la réglementation communale. Est ainsi déterminante la question de savoir si le projet respecte les conditions de l'art. 24 al. 2 RPGA, soit (i) si l'ensemble des corps de bâtiments décrochés et/ou surmontés de toitures distinctes présente une unité du point de vue de l'architecture et des teintes extérieures et (ii) s'il en résulte des inconvénients sensibles pour le voisinage. Le Tribunal de céans fait sienne l'appréciation de l'autorité intimée, selon laquelle l'unité du point de vue de l'architecture n'implique pas nécessairement une symétrie entre les corps de bâtiments. Dans l'application de cette condition, l'autorité intimée indique d'ailleurs avoir déjà autorisé des constructions de formes différentes, par exemple sur les parcelles n° 437 et n° 931 d'Epalinges, de même qu'elle a autorisé des villas mitoyennes présentant des différences entre elles. Le recourant n'a pas contesté cette affirmation. Dans le cadre de l'application de l'art. 24 RPGA, l'autorité estime acceptable qu'un corps de bâtiment présente des ouvertures plus grandes que l'autre corps, notamment lorsque, comme en l'espèce, le faîte des deux corps de bâtiments est aligné. Le tribunal relève aussi que la construction comporte un seul local technique abritant les installations de production de chaleur (PAC et chauffe-eau). On ajoutera que le fait que deux bâtiments accolés présente une volumétrie particulière n'implique pas nécessairement qu'ils doivent être considéré comme deux bâtiments séparés (cf. AC.2021.0363 du 31 mars 2023 consid. 4d). Il convient ainsi d'admettre que l'on est en l'espèce en présence de deux corps de bâtiment décrochés et/ou surmontés de toitures distinctes, mais qui forment une unité du point de vue de l'architecture, et non de deux bâtiments distincts. Concernant la seconde condition, l'autorité intimée admet que la construction privera certes le recourant d'une partie du dégagement dont il bénéficie actuellement, mais relève que les règles de police de construction remplissent d'autres buts que d'assurer la vue d'un voisin. Au surplus, le projet n'exploite pas la totalité de la possibilité constructive de la parcelle selon la réglementation actuelle. A cela s'ajoute que l'immeuble du recourant ne bénéficie pas d'une servitude de vue ou de hauteur de construction sur la parcelle n° 340. De plus, par rapport au projet mis à l'enquête, l'altitude du faîte sera abaissée de près de 40 cm, conformément aux plans modifiés du 22 août 2022. L'argumentation de l'autorité intimée ne prête pas le flanc à la critique. De jurisprudence constante, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public (AC.2023.0191 du 25 janvier 2024 consid. 3c; AC.2017.0229 du 5 février 2018 consid. 7c et les références citées). La décision attaquée est dès lors conforme à l'art. 24 RPGA.

E. 5

Le grief suivant du recourant concerne la qualification des différents niveaux du projet, respectivement la réglementarité du mur d'embouchature des combles. a) Les normes déterminantes sont les suivantes: "Art. 27 – Niveaux admissibles Le nombre de niveaux est limité à: a) un rez-de-chaussée et un étage dans les combles pour les bâtiments dont la surface au sol est inférieure à 80 m² ; b) un rez-de-chaussée, un premier étage et un étage dans les combles pour les bâtiments dont la surface au sol est supérieure à 80 m². Art. 80 – Sablière Le dessus de la sablière ne doit pas être surélevé de plus de 0,5 mètre par rapport au plancher des combles (1 mètre dans la zone urbaine et dans la zone de bâtiments locatifs I). Les toitures en béton sont traitées par analogie. CROQUIS – ANNEXE 2 Art. 81 – Niveau du rez-de-chaussée Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée, côté aval, ne peut pas être surélevé de plus de 0,8 mètre au-dessus de celui du terrain naturel concerné tel qu'il était lors de l'entrée en vigueur du présent règlement. Toutefois, si le terrain présente une forte pente, la Municipalité peut admettre que le niveau du sol fini du rez-de-chaussée, côté amont, soit au maximum de 0,2 mètre au-dessus de celui du terrain naturel. CROQUIS –

ANNEXES 1 & 2 ANNEXE 1 ANNEXE 2 Art. 82 – Sous-sol La création de locaux d’habitation en sous-sol est interdite. Dans les terrains en pente, la Municipalité peut toutefois autoriser, en plus des niveaux autorisés, l’aménagement de locaux d’habitation sur un seul niveau au-dessous du rez-de-chaussée, pour autant qu’une au moins de leurs façades soit complètement dégagée." b) aa) Selon l'autorité intimée et la constructrice, le bâtiment projeté sera composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée inférieur, d'un rez-de-chaussée étage (ou rez-de-chaussée supérieur) et d'un étage (" sous combles ", mais qui ne correspond pas à la définition des combles), comme cela est autorisé par l'art. 27 let. b RPGA. Le bâtiment n'étant ainsi pas doté de combles, la hauteur de la sablière à l'étage ne serait pas limitée. L'autorité intimée et la constructrice soulignent que le niveau du rez inférieur partiellement habitable est permis en application de l'art. 82 al. 2 RPGA, lorsque le terrain est en pente. Le recourant considère en revanche que le seul niveau comportant des locaux habitables et répondant à la définition que l'art. 81 RPGA donne du " rez-de-chaussée " est le niveau que l'autorité intimée et la constructrice qualifient " rez-de-chaussée inférieur ". Ce serait en effet le seul niveau dont le sol fini, côté aval, ne dépasse pas de plus de 80 cm " le niveau du terrain naturel concerné " (tel qu'il était lors de l'entrée en vigueur du règlement communal), selon les exigences de l'art. 81 al. 1. RPGA. Ce serait ainsi à tort que l'autorité intimée et la constructrice qualifieraient l'étage supérieur de " rez-de-chaussée supérieur "; il s'agirait en réalité d'un premier étage. Par conséquent, le dernier niveau sous la toiture serait un niveau de combles et devrait remplir les critères applicables aux combles, notamment le fait que le dessus de la sablière ne doit pas être surélevé de plus de 0.5 m, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, ni dans la villa existante ni dans la nouvelle villa. bb) Il y a tout d'abord lieu de qualifier les quatre niveaux du bâtiment projeté. Si on examine la formulation de l'art. 82 al. 2 RPGA, on y lit que la municipalité peut " autoriser, en plus des niveaux autorisés, l'aménagement de locaux d'habitation sur un seul niveau au-dessous du rez-de-chaussée, pour autant qu'une au moins de leurs façades soit complètement dégagée ". Il apparaît ainsi conforme à l'esprit de la loi que l'autorité intimée qualifie le niveau aménagé en-dessous du rez-de-chaussée, partiellement enterré, mais avec une façade dégagée, de " rez-de-chaussée inférieur ". Il n'y a pas de raison de lui réserver la qualification de " rez-de-chaussée " comme le soutient le recourant, ni par conséquent de considérer que l'étage qui lui est supérieur serait un premier étage. Selon ses termes, l'art. 82 al. 2 RPGA est applicable lorsque le terrain est en pente. Il n'est pas contesté par les parties que la parcelle de la constructrice est en pente. On relève aussi que, selon les affirmations de l'autorité intimée, non contredites par le recourant, plusieurs constructions adjacentes à la parcelle n° 340 – notamment sur les bien-fonds n° 333, 282 et 341 – se trouvent dans la même pente que la parcelle n° 340 et ont pu bénéficier d'une application de l'art. 82 al. 2 RPGA et créer des locaux habitables au rez inférieur. En conclusion, l'autorité intimée, conformément à son pouvoir d'appréciation, a considéré à juste titre que la parcelle n° 340 se trouvait dans un terrain en pente et a autorisé la création de locaux habitables sous le rez-de-chaussée. Il convient ainsi de partir de l'idée que le bâtiment projeté est composé d'un sous-sol, d'un rez inférieur, d'un rez-de-chaussée étage (ou rez-de-chaussée supérieur) et d'un étage (qui ne correspond pas à la définition des combles). b) Une fois qualifiées les quatre niveaux du bâtiment projeté, il s'impose encore de vérifier si ces différents niveaux respectent les règles posées aux art. 80 et 81 RGPA. Le tribunal constate premièrement que le nombre de niveaux admissibles sous combles n'est pas dépassé. Ainsi, en l'absence de combles, l'art. 80 RGPA ne trouve pas application et la question de son respect (à savoir la hauteur de la sablière) ne se pose pas. Il convient ensuite d'examiner si le rez-de-chaussée respecte les

exigences de l'art. 81 RGPA. Selon le recourant, il faudrait se référer à l'art. 81 al. 1 RGPA uniquement, le terrain n'étant pas en forte pente au sens de l'al. 2. De son point de vue, sur la base du croquis figurant en annexe à l'art. 81 RPGA, seuls peuvent être considérés comme étant en forte pente les terrains dont la pente est supérieure à 30% ou à 16,7°. Cela n'étant pas le cas en l'espèce, il en découlerait que le terrain ne présente pas une " forte pente " et, par conséquent, que l'exception prévue par l'art. 81 al. 2 RPGA ne s'applique pas. Le recourant ne peut pas être suivi. Certes, en tant qu'annexes expressément mentionnées par le règlement, les croquis en font partie intégrante (cf. AC.2020.0242 du 20 décembre 2022 consid. 5; AC.2019.0223 du 25 mai 2020 consid. 5b). On ne peut cependant pas déduire de ces croquis des règles qui ne figurent pas dans le règlement. En l'occurrence, le croquis figurant en annexe 1 du RPGA illustre le fait que le niveau du sol fini du rez-de-chaussée, côté amont, pourra être au maximum de 0.2 m au-dessus de celui du terrain naturel, tel que défini à l'art. 81 al. 2 RPGA. Il serait excessif de considérer en outre qu'il a pour but de figer la notion de " pente " figurant à l'art. 82 al. 2 RPGA et de supprimer la liberté d'appréciation de l'autorité. La notion de " terrain en forte pente " constituant ainsi une notion indéterminée, il y a lieu de se référer en premier lieu à l'appréciation de l'autorité. Celle-ci explique que sa pratique consiste à d'admettre l'existence d'une forte pente en cas de différence entre l'amont et l'aval de près d'un niveau (cf. à ce propos l'arrêt AC.2028.0215 du 29 octobre 2019 consid. 3c, faisant état de cette pratique). Cette interprétation apparaît tout à fait soutenable et il faut considérer que le terrain litigieux est " en forte pente " au sens de l'art. 81 al. 2 RGPA, qui va donc s'appliquer. Cela étant, de l'avis du recourant, l'art. 81 al. 2 RGPA n'est pas non plus respecté par le projet. Il expose que, pour la villa existante, l'altitude du niveau fini du rez-de-chaussée supérieur est de 763.10 m alors que le niveau du terrain naturel au pied de la façade sud oscille entre 760.50 (au point 7) et 761.30 (au point 6), selon les cotes indiquées par le géomètre, soit une moyenne de 760.90 m. Il y a donc plus de 2.20 m de différence d'altitude. Pour la nouvelle villa accolée, l'altitude du niveau fini du rez-de-chaussée supérieur est de 762.80 m alors que le niveau du terrain naturel au pied de la façade sud oscille entre 760.55 (au point 5) et 761.00 (au point 4), selon les cotes indiquées par le géomètre, soit une moyenne de 760.78 m. Il y a plus de 2.0 m de différence d'altitude. La constructrice et l'autorité intimée ne sont pas déterminées explicitement sur les calculs effectués par le recourant en lien avec l'art. 81 al. 2 RPGA. La constructrice a néanmoins produit une version annotée par E. _____, son architecte, des plans analysés en date du 14 septembre 2023 par le bureau D. _____ Sàrl, dont il ressort (sur la coupe CC) que " le niveau moyen du terrain naturel côté amont est +762,65. Le niveau fini du rez-de-chaussée de l'agrandissement a été prévu à +762,85, plus 20 cm que le terrain naturel ", respectant ainsi l'art. 81 al. 2 RPGA. Le mode de calcul de la constructrice, qui a été validé par l'autorité intimée, qui a accordé le permis sur cette base, n'apparaît pas arbitraire. En y adhérant, l'autorité intimée n'a pas abusé de la marge d'appréciation qui est la sienne. Il y a dès lors lieu de se fonder sur ces calculs et de retenir que le niveau du sol fini du rez-de-chaussée, côté amont, ne dépasse pas la limite maximale de 0.2 m au-dessus de celui du terrain naturel, et que les exigences de l'art. 81 al. 2 RPGA ont été respectées, ce qui est confirmé par les assesseurs spécialisés.

E. 6

Le recourant soutient que le projet violerait l'art. 23 RPGA, selon lequel la surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1'000 m², à raison d'une villa par 1'000 m², au motif que le projet consisterait à créer deux villas. Il a été établi précédemment que le projet litigieux ne porte pas sur deux mais sur une villa. Dès lors que la surface de la parcelle est

de 1'744 m², la règle d'une villa par 1'000 m² est respectée.

E. 7

La question suivante est celle de la longueur des bâtiments. a) aa) Les normes déterminantes sont les suivantes: "Art. 25 – Surface et dimensions des bâtiments Le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0,125 (0,1 dans la zone de villas II). Les bâtiments d'habitation doivent avoir une surface minimale de 60 m² au sol. La longueur du bâtiment ne doit pas excéder 25 mètres. Le calcul s'effectue conformément à l'article 78. Art. 78 – Longueurs et largeurs La longueur d'un bâtiment se mesure sur le plus grand côté du rectangle dans lequel s'inscrit le bâtiment, la largeur sur le plus petit côté de ce rectangle. Les parties attenantes d'un niveau et les parties saillantes telles qu'avant-toits, perrons, balcons, etc. ne sont pas prises en compte." bb) L'art. 84 al. 1 LATC dispose que le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments et dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (COS). Cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). Le RPGA a mis cette disposition en œuvre comme suit: "Art. 75 – Constructions souterraines Ne sont pas prises en considération dans le calcul des coefficients d'occupation, respectivement d'utilisation du sol, les constructions souterraines qui ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle, et remplissent, de façon cumulative, les conditions suivantes: - leur volume est, pour plus de sa moitié, situé au-dessous du terrain naturel moyen; - elles ont au plus une seule façade entièrement visible; - elles s'intègrent dans le terrain en n'occasionnant aucune modification inesthétique de sa topographie naturelle; - leur toiture est végétalisée." Selon la jurisprudence, une construction souterraine dont l'impact visuel est important modifie de manière sensible la configuration des lieux et ne peut bénéficier de la dérogation prévue par l'art. 84 al. 1 LATC (AC:2020.0058 du 24 juin 2021 consid. 6a; AC.2016.0438 du 26 octobre 2017 consid. 5a et les références citées). Est ainsi décisive la modification de la configuration (ou de la topographie) entraînée par la construction de l'ouvrage souterrain, soit notamment lehaussement ou l'abaissement du terrain, l'aménagement de remblais ou de déblais, ainsi que l'édification de murs de soutènement, lorsque ces mouvements de terre ou ces murs rendent particulièrement visible à un œil extérieur l'ouvrage souterrain créé (AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 4a; AC.2013.0493 du 19 mars 2015 consid. 5a; AC.2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 3c). Le critère déterminant pour apprécier si la configuration des lieux n'est pas sensiblement modifiée dépend de l'impact visuel de la construction souterraine dans l'environnement construit, indépendamment du point de savoir si celle-ci se trouve en grande partie sous le niveau du terrain naturel (AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 7a; AC.2012.0340 du 2 août 2013 consid. 2b/bb). b) Le recourant soutient que la longueur du bâtiment projeté violerait l'art. 25 al. 3 RPGA, selon lequel la longueur du bâtiment ne doit pas excéder 25 m. En particulier, le recourant estime que l'abri de jardin accolé à la façade ouest du bâtiment existant aurait dû être pris en compte pour le calcul de la longueur du bâtiment. L'art. 75 RPGA ne s'appliquerait pas et ne saurait faire exception à ce qui précède pour deux raisons au moins. Premièrement, l'art. 75 RPGA ne s'appliquerait aux constructions souterraines qu'en lien avec le calcul du COS et du CUS. Le règlement communal ne déclare pas cette exception applicable à la longueur des bâtiments. Deuxièmement, à supposer que l'art. 75 RPGA s'applique aux dimensions des bâtiments, force serait de constater que les conditions cumulatives pour pouvoir considérer qu'une construction est "

souterraine " ne sont pas remplies puisque rien ne démontre que le volume de cet avant-corps serait majoritairement situé au-dessous du terrain naturel moyen. Par conséquent, cet élément de construction doit être pris en considération dans le calcul de la longueur du bâtiment, laquelle est dépassée. L'autorité intimée a retenu dans la décision attaquée que l'art. 75 RPGA s'appliquait aux dimensions des bâtiments et qu'il n'y avait dès lors pas lieu de tenir compte du volume de cet avant-corps, majoritairement situé au-dessous du terrain naturel moyen. Elle a aussi expliqué, dans sa réponse, que le local était une citerne désaffectée et transformée en abri de jardin. Partiellement enterré compte tenu de la pente du terrain et avec un toit plat à la hauteur du sol du premier niveau d'un corps de bâtiment, il pouvait être considéré comme une terrasse. Dans la mesure où l'art. 78 RPGA précise que les parties saillantes telles qu'avant-toits, perrons, balcons, vérandas (selon le schéma) etc. ne sont pas prises en compte dans le calcul de la longueur du bâtiment, l'autorité intimée estime qu'elle pouvait ne pas en tenir compte dans son calcul. Elle considère qu'il est d'autant plus justifié de raisonner ainsi que l'art. 73 RPGA exclut lui aussi du calcul du COS les perrons, balcons et autres éléments semblables en mentionnant expressément les terrasses découvertes. La constructrice reprend l'argumentation de l'autorité intimée. Elle souligne que le local est inhabitable. Le recourant conteste l'application de l'art. 78 RPGA en relevant qu'un local fermé ne peut pas être assimilé à une véranda. Il ne s'agit pas non plus d'une construction légère ni d'une annexe, mais d'une partie latérale de la villa qui fait corps avec elle, et qui doit donc compte dans la longueur totale. Le tribunal retient que l'art. 78 RPGA n'est pas déterminant pour le cas d'espèce qui concerne une construction souterraine. Il convient ainsi de vérifier si l'art. 75 RPGA a été correctement appliqué, ce qui sera fait au considérant suivant. A titre préalable, le tribunal confirme l'interprétation de l'autorité intimée qui étend l'application de l'art. 75 RPGA au calcul de la longueur. Il s'agit assurément d'une interprétation extensive, mais qui reste dans la marge d'appréciation de l'autorité communale et qui apparaît cohérente à la lumière de l'art. 84 LATC. c) Pour trancher la question de la longueur totale de la construction, il faut tout d'abord déterminer si l'abri doit être considéré comme une construction souterraine ou non. Sur le plan des faits, il n'est pas contesté que l'abri de jardin ne sert ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle et qu'il s'agit d'une construction sans fenêtre ni porte, dont aucune façade n'est entièrement visible. Le RPGA ne précise pas la manière de calculer le terrain naturel moyen. Il ne précise pas non plus les détails du calcul du volume d'une construction souterraine. Il ne précise en particulier pas les éléments qui doivent être pris en considération. L'architecte de la constructrice avait dans un premier temps expliqué ses calculs dans un rapport établi en date du 16 novembre 2023. Ce rapport a été critiqué par le recourant, notamment car il ne se basait pas sur le niveau du terrain naturel. L'architecte de la constructrice a ainsi procédé à un nouveau calcul en tenant compte des critiques formulées. Dans son rapport du 15 février 2024, elle explique ainsi sa méthode: "Notre calcul a été fait selon les côtes des niveaux du terrain naturel aux quatre coins de la citerne et établissant une moyenne entre chaque coin, et non sur une moyenne générale. Afin de refaire le contrôle avec la cote moyenne, nous avons utilisé le même modèle 3D avec le calcul en fonction du niveau du terrain naturel moyen. Comme mentionné dans le "Rapport: Calcul de volume de la citerne" en date du 16.11.2023, ainsi que dans les dessins des façades en annexe, les cotes repérées aux angles sont les suivantes : +762,50 m, +762,28 m, +761,37 m et +761,20 m, correspondant à un niveau moyen de +761,83 m. Ce niveau a été reporté sur le modèle 3D, et le logiciel a ensuite calculé automatiquement le volume enterré (en orange) et le volume hors terre (en bleu) Comme il est possible de vérifier dans les

extraits du logiciel (voir page 3), le volume enterré demeure plus important, à 15 86 m³, que le volume hors terre, à 14,45 m³, se conformant ainsi à l'article 75 du RPGA d'Epalinges." Dans ses déterminations du 14 mai 2024, l'autorité intimée a indiqué que le rapport du 15 février 2024 était conforme à son interprétation de l'art. 75 RPGA. Elle y indique également que pour s'assurer du respect de l'art. 75 RPGA, lorsqu'elle a rendu la décision attaquée, elle s'était " fondée sur les plans d'enquête pour déterminer que la hauteur enterrée moyenne à l'arrière était supérieure à la hauteur hors terre moyenne à l'avant" . On pourrait tout d'abord se demander si la méthode d'évaluation de l'autorité municipale (à savoir déterminer que la hauteur enterrée moyenne à l'arrière était supérieure à la hauteur hors terre moyenne à l'avant) n'est pas suffisante, ce qui rendrait inutile les nombreux différents calculs effectués par la constructrice et le recourant, et permettrait de qualifier l'abri de jardin de construction souterraine. Dès lors toutefois que l'art. 75 RPGA parle expressément de volume qui est, pour plus de sa moitié, situé au-dessous " du terrain naturel moyen ", on examinera la validité du calcul présenté par la constructrice en fonction du terrain naturel moyen. En l'espèce, la constructrice explique, par son architecte, qu'elle s'est fondée sur les cotes repérées aux quatre angles de l'abri de jardin. Le recourant n'indique pas pour quelle raison cette méthode ne serait pas admissible. Elle constitue, au demeurant, un procédé qui est régulièrement utilisé pour calculer le terrain naturel moyen (cf., par exemple, AC.2018.0294 du 16 janvier 2020 consid 7). Dès lors que le RPGA ne précise pas – contrairement à d'autres règlements communaux – la manière de calculer le terrain naturel moyen, l'autorité intimée est au bénéfice d'une marge d'appréciation dans l'interprétation de son règlement. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner les variantes de calculs possibles présentées par le recourant. Celui-ci ne saurait se substituer à l'autorité communale qui jouit d'une marge d'appréciation dans l'interprétation de son règlement et imposer sa propre méthode. Par conséquent, en se fondant sur les cotes repérées aux quatre angles de l'abri de jardin pour déterminer le niveau du terrain naturel moyen, il apparaît que l'abri de jardin se situe majoritairement en-dessous du niveau dudit terrain. Sur cette base, l'abri-jardin peut être considéré comme une construction souterraine. La constructrice et le recourant divergent également sur la question des éléments devant être compris dans le volume de l'abri de jardin. Le recourant s'est fondé pour son calcul sur la norme SIA 416. Toutefois ni le RPGA ni la pratique communale ne font mention d'une éventuelle application de la norme SIA 416. Celle-ci doit ainsi être écartée, car le recourant ne saurait se substituer à l'autorité communale qui jouit d'une marge d'appréciation dans l'interprétation de son règlement et imposer sa propre méthode. Il convient ainsi de suivre l'autorité communale en retenant que l'isolation de la villa ne saurait être comprise dans le volume de l'abri jardin dès lors qu'elle fait précisément partie de la villa et non de l'abri de jardin. Il en va de même des marches de l'escalier extérieur qui ne font pas partie de l'abri de jardin, ainsi que de la petite niche, assimilable à un saut de loup. En revanche, les fondations doivent être prises en compte le calcul du volume bâti. En conclusion, les calculs présentés par la constructrice sont corrects et conformes à la pratique communale. Le résultat obtenu – à savoir que le volume de l'abri de jardin est, pour plus de sa moitié, situé au-dessous du terrain naturel moyen – doit être confirmé. Les calculs sont confirmés par l'impact visuel de cet élément de construction qui apparaît dans son environnement construit comme une construction souterraine (cf. les plans des façades et les coupes). d) Dans ses déterminations du 15 janvier 2024, le recourant a requis la production par l'autorité intimée du dossier officiel des plans de construction de la villa existante sur la parcelle n° 340; il a aussi sollicité la mise en œuvre d'une expertise judiciaire à confier à un géomètre pour déterminer, sur la base des

plans intégrés à l'autorisation de construire du 13 juillet 2023 et de relevés sur place, quel était le pourcentage du volume de la partie de la villa abritant le local citerne et son couloir d'accès se trouvant sous le niveau moyen du terrain naturel. Dans le cas d'espèce, comme il ressort des considérants qui précèdent, la Cour, composée notamment d'un assesseur géomètre et d'une asseuse architecte, s'estime suffisamment renseignée pour statuer en toute connaissance de cause sur les griefs soulevés. L'avis d'un expert n'apparaît pas déterminante au vu de la grande marge d'appréciation de la commune. La Cour renonce dès lors à ordonner les mesures d'instructions requises, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu du recourant, dans le respect des art. 29 al. 2 Cst., art. 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01) et 34 al. 2 et 3 LPA-VD.

E. 8

D'après l'art. 25 al. 1 RPGA, le rapport numérique entre la surface bâtie et la surface constructible de la parcelle (soit le COS) ne doit pas dépasser 0.125. En l'espèce, la surface bâtie totale ne doit donc pas dépasser 218 m² puisque la parcelle n° 340 mesure 1'744 m² (1'744 x 0.125 = 218). La question se pose de savoir si la surface de la piscine devrait être comptée dans le calcul du COS. a) L'art. 76 RPGA prévoit que ne sont pas comptées dans le calcul du COS les piscines non couvertes dont le niveau supérieur n'est pas plus élevé que le terrain naturel ou le terrain aménagé dans les limites de l'art. 71, dont la teneur est la suivante. "Art. 71 – Constructions souterraines et piscines enterrées Sauf dérogation octroyée conformément à l'article 75, les distances aux limites de propriété s'appliquent aux piscines dont la surface est supérieure à 40 m² et aux constructions souterraines. Cette distance est toutefois réduite à 1 mètre pour les constructions souterraines qui, conformément à l'art. 75, ne sont pas prises en considération dans le calcul des coefficients d'occupation, respectivement d'utilisation du sol. Les piscines enterrées ou émergeant du sol de 50 cm au plus, dont la surface est inférieure à 40 m², peuvent être implantées dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limite de propriété pour autant qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le voisinage et qu'elles ne soient complétées d'aucune construction visible telle que cabine, local technique ou plongeoir." b) Selon le recourant, la surface de la piscine devrait être comptée dans le COS, car les limites de l'art. 71 RPGA et notamment celles prévues par l'al. 3 (à savoir une proéminence de 50 cm au plus par rapport au sol et une surface inférieure à 40 m²) sont applicables par le biais de l'art. 76 RPGA et sont dépassées en l'occurrence. En effet, la surface du bassin mesure 50 m² et le bord sud de la piscine dépasse de plus de 50 cm le niveau du terrain naturel sur plusieurs points (83 cm sur la coupe AA, 69 cm sur la coupe BB et 70 cm sur la coupe CC). La surface de la piscine doit donc, de son point de vue, être comptée dans le COS, lequel est dépassé puisque le questionnaire de la demande de permis de construire annonce une surface bâtie de 218 m² sans la piscine. A cela s'ajoute, de l'avis du recourant, qu'il faut également compter la surface de l'abri de jardin accolé à la façade ouest de la villa existante, les conditions du régime dérogatoire prévu par l'art. 75 RPGA pour les constructions souterraines n'étant pas réunies en l'occurrence. Cette question a déjà été tranchée au considérant ci-dessus et les arguments du recourant ont été rejetés. Seule la question de l'inclusion de la piscine dans le COS sera dès lors analysée. b) La municipalité soutient que l'art. 76 RPGA serait clair et ferait l'objet d'une interprétation contra legem du recourant. En effet, rien ne justifierait d'interpréter l'art. 76 RPGA, à la lumière de l'art. 71 RPGA qui traite des distances aux limites de propriété. Ce n'est pas parce que cette disposition est applicable, notamment, aux piscines, qu'elle devrait être applicable dans le cas d'espèce, où seule est pertinente la

question de savoir si le niveau supérieur de la piscine n'est pas plus élevé que le terrain aménagé. La constructrice abonde dans le même sens, en relevant que l'art. 71 al. 3 RPGA énonce uniquement les conditions qui doivent être respectées pour qu'une piscine puisse être implantée dans les espaces réglementaires. Sur le plan du COS, seule est déterminante la question de savoir si le niveau supérieur de la piscine n'est pas plus élevé que le terrain naturel ou le terrain aménagé, conformément au libellé de l'art. 76 RPGA. Or, contrairement aux affirmations du recourant, il résulte des plans de coupe AA et BB que le niveau supérieur de la piscine prévue – qui est non couverte – n'est pas plus élevé que le terrain aménagé. Le niveau supérieur de la piscine se trouve, de manière uniforme, à une altitude de +759.54 m, par rapport au terrain aménagé. c) De l'avis du Tribunal, le renvoi à l'art. 71 RPGA figurant à l'art. 76 RPGA n'est pas des plus clairs. La manière dont l'autorité communale interprète son règlement n'est pas non plus exposée de manière simple à saisir. On comprend en tout cas qu'elle estime que le renvoi de l'art. 76 signifie que les piscines implantées dans les espaces réglementaires ne sont pas comptées pour le calcul du COS. Cette interprétation présente une certaine cohérence. Au vu de la marge d'appréciation de l'autorité municipale, on peut admettre qu'elle est soutenable. En conséquence, l'art. 71 al. 3 n'est pas déterminant dans la présente affaire et il n'y a aucune raison de considérer que seules peuvent être exclues du COS les piscines qui respectent les deux limites posées par l'art. 71 al. 3 RPGA. La surface de la piscine de la constructrice n'étant ainsi pas déterminante pour le calcul du COS, pas plus que la hauteur du bord du bassin (dès le moment où le niveau supérieur de la piscine n'est pas plus élevé que le terrain aménagé), il en découle que le COS n'est pas dépassé et que le grief du recourant doit être rejeté.

E. 9

Le recourant considère que le projet litigieux ne respecte les art. 28 al. 3 RPGA et 80 LATC. a) L'agrandissement des volumes existants est régi par les normes suivantes sur le plan cantonal: "Art. 80 LATC 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage." Selon l'art. 28 al. 3 RPGA, l'agrandissement des volumes existants n'est autorisé que si les conditions posées par les articles 23, 25 et 26 du règlement sont respectées. On rappelle ci-après la teneur des art. 23, 25 et 26: " Art. 23 RPGA – Surface minimale des parcelles La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1000 m², à raison d'une villa par 1000 m² (2500 m², à raison d'une villa par 2500 m² dans la zone de villas II). Art. 25 – Surface et dimensions des bâtiments Le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0,125 (0,1 dans la zone de villas II). Les bâtiments d'habitation doivent avoir une surface minimale de 60 m² au sol. La longueur du bâtiment ne doit pas excéder 25 mètres. Le calcul s'effectue conformément à l'article 78. Art. 26 - Distances La distance entre les constructions et la limite de la propriété est de 5 mètres au minimum (10 mètres dans la zone de villas II)." b) Selon le recourant, non seulement les conditions posées par les art. 23 et 25 RPGA ne sont pas respectées par le projet, mais l'art. 26 RPGA n'est pas non plus respecté puisque l'extrémité arrière du nouveau toit projeté sur la surélévation du bâtiment existant empiète sur l'espace inconstructible de 5 m bordant la parcelle voisine

n° 341. Par conséquent, aucun agrandissement du volume existant ne serait possible sur le bâtiment existant. Cela vaudrait d'autant plus que le toit actuel du bâtiment existant empiète lui aussi dans la bande non constructible de 5 m le long de la parcelle du recourant. Le bâtiment existant n'est donc pas réglementaire. Or, l'art. 80 LATC interdit les modifications des bâtiments non réglementaires si elles aggravent l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. Tel serait le cas en l'espèce pour les raisons déjà exposées ci-dessus et parce que l'empiètement du nouveau toit dans les espaces non constructibles est plus important qu'aujourd'hui (voir notamment le plan de la façade ouest). c) Il a été précédemment exposé que le projet était conforme aux art. 23 et 25 RPGA. Demeure par conséquent en suspens uniquement le respect l'art. 26 RPGA, dès lors que l'extrémité arrière du nouveau toit projeté sur la surélévation du bâtiment existant empièterait sur l'espace inconstructible de 5 m bordant la parcelle voisine n° 341, propriété du recourant. aa) La question de savoir s'il convient de prendre en compte un élément de construction dans le calcul des distances aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règle (AC.2018.0092 du 29 octobre 2019 consid. 8a/aa; AC.2016.0168 du 31 janvier 2019 consid. 9d). La réglementation sur les distances aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants des biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 2d/aa; AC.2018.0185 du 5 août 2019 consid. 3c). Le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites) tient à son aspect extérieur et sa volumétrie. Si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible. Ainsi, sauf disposition communale contraire, un élément de construction peut être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment (AC.2019.0273 du 17 août 2020 consid. 5b; AC.2019.0374 du 16 juin 2020 consid. 4b). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du COS et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5c/cc; AC.2013.0468 du 28 août 2014 consid. 4b). bb) Selon l'autorité intimée et la constructrice, les éléments de la toiture n'entrent pas dans le calcul de la distance à la limite. Le tribunal estime que cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Comme on l'a vu, savoir si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites doit, de manière générale, être examiné en fonction du but poursuivi par ce type de règle, le critère étant de déterminer si l'ouvrage apparaît comme un volume supplémentaire du bâtiment. En l'espèce, le petit élément de toiture qui se trouve dans l'espace réglementaire ne saurait être qualifié d'avant-corps, compte tenu de son aspect extérieur et de sa petite volumétrie. Il ne s'agit pas d'un volume supplémentaire du bâtiment. La constructrice et l'autorité intimée se réfèrent également à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine

des constructions et dont le chiffre 7.1 de l'annexe 1 prévoit que la distance à la limite doit être calculée entre la projection du pied de façade et la limite de la parcelle. Cet accord n'a pas été ratifié par le canton de Vaud, mais il peut être intéressant dans la mesure où il présente un mode de calcul communément admis; l'autorité intimée pouvait ainsi s'en inspirer. On rappelle à ce propos que la municipalité bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue; elle peut ainsi décider de suivre de genre de recommandations. En définitive, il n'y a pas lieu de retenir que l'extrémité arrière du nouveau toit projeté sur la surélévation du bâtiment existant empièterait de manière non réglementaire sur l'espace inconstructible de 5 m bordant la parcelle voisine n° 341, propriété du recourant.

E. 10

Le recourant estime que le permis de construire a été délivré en violation des art. 70 et 71 al. 3 RPGA (distance insuffisante entre la piscine et la nouvelle villa). a) Selon l'art. 70 RPGA, la distance entre deux bâtiments situés sur la même parcelle est au minimum le double de la distance réglementaire entre un bâtiment et la limite de la parcelle voisine. b) Selon le recourant, la piscine devrait respecter une distance de 10 m par rapport à tous les bâtiments. Il se fonde sur une interprétation de l'art. 70 qu'il lie à l'art. 71 RPGA comme exposé ci-après. L'art. 70 RPGA pose la règle selon laquelle deux bâtiments situés sur une même parcelle doivent être éloignés au moins du double de la distance réglementaire par rapport aux limites des parcelles voisines, qui est de 5 m dans la zone de villa I (art. 26 RPGA). Cette règle connaît trois exceptions qui sont énoncées aux art. 71 et 72 RPGA. La première exception concerne les constructions souterraines remplissant les conditions prévues par l'art. 75 RPGA (voir art. 71 al. 2). La seconde concerne les piscines " enterrées " remplissant les conditions prévues par l'art. 71 al. 3 RPGA. Et la troisième exception concerne les dépendances régies par l'art. 72 RPGA, soit les petites constructions d'un seul niveau n'excédant pas 2.50 m à la sablière, telles que garages pour deux voitures, cabanons de jardins ou buanderies, par exemple. En dehors de ces exceptions, sitôt qu'une piscine est assimilée à un bâtiment ordinaire, l'art. 70 lui serait applicable. Or, puisque la piscine prévue en l'occurrence mesure plus de 40 m² et qu'elle dépasse 50 cm de hauteur par rapport au terrain naturel, elle ne peut pas bénéficier du régime exceptionnel prévu par l'art. 71 al. 3 RPGA pour les " dépendances " enterrées. Par conséquent, la piscine doit respecter le régime applicable aux constructions ordinaires, soit s'implanter à une distance d'au moins 10 m par rapport à tout autre bâtiment, ce qui n'est pas le cas dans le projet litigieux. L'autorité intimée fait une tout autre interprétation du règlement communal. Elle estime, contrairement à ce que prétend le recourant, que l'art. 71 RPGA ne constitue pas une exception à un régime général qui serait celui de l'art. 70 RPGA. Il s'agit plutôt d'une disposition qui vise les constructions souterraines et les piscines enterrées, par opposition aux bâtiments, à l'instar de l'art. 72 RPGA qui concerne les dépendances. Il en résulte que la seule limite de distance applicable à une piscine enterrée de plus de 40 m² est celle de l'art. 71 al. 1 RPGA (soit 5m); cette limite est en l'occurrence respectée et le projet est réglementaire. Telle est aussi l'interprétation de la constructrice, qui souligne que l'art. 70 RPGA a uniquement pour objet la distance à respecter entre deux bâtiments situés sur une même parcelle et qu'une piscine ne saurait être considérée comme un bâtiment. Cette disposition serait ainsi inapplicable en l'espèce. De l'avis du Tribunal, la manière dont l'autorité communale interprète son règlement est raisonnable. Au vu de la marge d'appréciation qui est la sienne, il n'y a aucune raison de la remettre en question. En conclusion, le grief du recourant est infondé, la seule disposition applicable en l'espèce, soit

l'art. 71 al. 1 RPGA, étant respectée.

E. 11

Il convient dans ce considérant d'examiner si l'escalier extérieur et le couvert empiétant sur la limite des constructions peuvent être autorisés. a) aa) Le RPGA prévoit ce qui suit au sujet des empiètements sur le domaine public: "Art. 61 – Empiètements Lorsque la Municipalité autorise des empiètements sur le domaine public ou sur les limites des constructions, tels que corniches, marquises, tentes de magasins, murs, clôtures, etc., ceux-ci font l'objet d'une concession. Les dispositions de la Loi sur les routes sont réservées." Les art. 36 ss de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01) traitent des limites de construction par rapport aux routes. L'art. 36 al. 1 LRou fixe de manière générale les distances minimales à observer, à défaut de plan fixant la limite des constructions et sous réserve de l'alinéa 4, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment. L'art. 37 LRou s'applique aux constructions souterraines et aux dépendances de peu d'importance; il prévoit ce qui suit: " 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. 2 L'alinéa qui précède est applicable par analogie à la pose de poteaux de lignes aériennes. 3 Le règlement d'application peut prévoir des distances plus élevées pour des installations particulières, telles que les garages s'ouvrant sur la voie publique." L'art. 39 LRou traite quant à lui des aménagements extérieurs, comme suit: " 1 Des aménagements extérieurs tels que mur, clôture, haie ou plantation de nature à nuire à la sécurité du trafic, notamment par une diminution de la visibilité, ne peuvent être créés sans autorisation sur les fonds riverains de la route. 2 Le règlement d'application fixe les distances et hauteurs à observer." bb) Il ressort de la jurisprudence relative aux art. 36 ss LRou que la réglementation communale peut prévoir une distance supérieure à celle prévue par la loi cantonale, soit en instituant une limite de construction spéciale, soit par le biais d'une disposition réglementaire obligatoire (cf. AC.2021.0385 du 7 mars 2023 consid. 5; AC.2019.0097 du 3 janvier 2020 consid. 3b). Toutefois, ce n'est qu'en présence d'un plan fixant une limite spécifique pour les constructions souterraines et les dépendances que la règle de l'art. 37 LRou s'efface (cf. AC.2022.0058 du

E. 12

Selon le recourant, le permis de construire indique certes que l'abattage de cinq arbres est autorisé moyennant obligation de replanter cinq arbres majeurs ou fruitiers haute-tige au sud de la parcelle, mais il omettrait de préciser le délai à respecter à cet égard. La décision attaquée serait ainsi lacunaire au regard de l'art. 112 al. 1 RPGA. Le recourant ne peut pas être suivi. En effet, la décision levant l'opposition du recourant indique que l'autorité intimée veillera à ce que l'abattage d'arbres soit compensé; à cet effet, un plan devra lui être préalablement soumis et le permis d'habiter ne pourra pas être délivré auparavant. En outre, dans la réponse au recours, la constructrice s'est formellement engagée à suivre et respecter les instructions de l'autorité intimée concernant le reboisement compensatoire et à procéder au reboisement dans le délai imparti à cet effet. Le grief relatif à l'abattage doit dès lors être rejeté.

E. 13

Dans son écriture du 19 septembre 2023, le recourant a formulé un nouveau grief en lien avec la pente excessives des toitures (en violation de l'art. 87 RPGA). Le tribunal ne se prononcera pas sur l'éventuelle tardiveté du grief, celui-ci devant de toute manière être rejeté au fond. D'après l'art. 87 RPGA, dans les zones de villas, la pente des toitures ne doit pas dépasser 45° pour les " toitures sur rez-de-chaussée " et 30° pour les " toitures sur premier étage ". Or, selon le recourant, puisque les deux bâtiments projetés ne comportent pas seulement un rez-de-chaussée, mais un premier étage, la pente de leurs toitures ne doit pas dépasser 30°, ce que la toiture projetée sur la partie agrandie de la villa existante ne respecte pas (33°). Le recourant ne peut pas être suivi. Il ressort du dossier que, en l'espèce, sur le corps de bâtiment existant – projet de surélévation des combles – la toiture se situe sur un rez-de-chaussée et la pente doit être comprise entre 32.5% (18°) et 100% (45°), conformément à l'art. 87 RPGA. En ce qui concerne le projet d'agrandissement, la toiture se situe sur un étage et la pente doit être comprise entre 32.5% (18°) et 58% (30°), toujours conformément à l'art. 87 RPGA. En l'espèce, le projet respecte ces différentes exigences (cf. la version annotée par l'architecte de la constructrice, produite le 14 décembre 2023 par la constructrice, des plans analysés en date du 14 septembre 2023 par le bureau D. _____ Sàrl). La pente des toitures est conforme à l'art. 87 RPGA et le grief du recourant doit être rejeté.

E. 14

Dans son écriture du 19 septembre 2023, le recourant a soulevé deux nouveaux griefs relatifs au nombre de places de stationnement et à l'accès à la voie publique. L'autorité intimée et la constructrice considèrent que ces grief seraient tardifs et, par conséquent, irrecevables. Peu importe, dès lors qu'ils doivent de toute façon être rejetés pour les motifs qui suivent. a) aa) L'art. 98 RPGA dispose ce qui suit concernant les garages et places de parc: "Les propriétaires sont tenus d'aménager à leurs frais des garages et places de stationnement sur leurs parcelles. La Municipalité en fixe le nombre qui sera d'au moins un garage ou une place de stationnement par surface ou fraction de 70 m² de surface brute de plancher habitable. Elle peut exiger en plus l'aménagement de places de stationnement réservées aux visiteurs. Le besoin et la géométrie des places de parc doivent répondre aux exigences des normes VSS. (...)." La norme VSS 40 281, établie par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports, intitulée " Stationnement, Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme ", règle l'offre en cases de stationnement pour toutes les affectations au logement dans son chiffre 9 du chapitre D. Selon le chiffre 9.1, l'offre en cases de stationnement à mettre à disposition correspondra aux valeurs indicatives suivantes pour le cas normal: pour les habitants 1 case de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher ou une case de stationnement par appartement; pour les visiteurs, il faut ajouter 10 % du nombre de cases de stationnement pour les habitants. Il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives ci-dessus afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logements, en particulier lorsque l'habitation se situe en ville et à proximité d'une desserte en transports publics (cf. ch. 9.4). Selon la jurisprudence, l'autorité communale dispose d'une certaine latitude de jugement pour appliquer les prescriptions communales sur le stationnement. Quand un nombre (minimal ou maximal) de cases est prescrit, il faut reconnaître à la municipalité un important pouvoir d'appréciation, pour appliquer la norme en tenant compte des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, notamment celui de la proportionnalité (cf. AC.2023.0189 du 12 janvier 2024 consid. 5b; AC.2018.0196 du 11 décembre 2020 consid. 9d et les références). bb) En l'espèce, le questionnaire P figurant au dossier

d'enquête publique mentionne quatre places de stationnement en tout; deux places sont dessinées dans le garage souterrain de la nouvelle villa. En revanche, les plans ne figurent pas le nombre de places prévu sous le couvert à voitures situé au niveau du rez-de-chaussée supérieur. Une seule voiture y est représentée, sans case de stationnement dessinée au sol. Le recourant soutient que, pour les 596 m² de surface brute de plancher habitable annoncée par la constructrice, il aurait fallu au moins huit (sept dans sa détermination du 20 février 2024) places de parc, sans compter les places pour les visiteurs. Le recourant déplore dès lors que l'autorité intimée ait pu autoriser quatre places de parc seulement, sans aucune place visiteurs et sans exiger que des cases de stationnement conformes aux normes VSS soient dessinées sous le couvert extérieur. A cela s'ajoute que faute de place dessinée sous le couvert, il serait impossible de vérifier si la géométrie et les surfaces de manoeuvres respectent les exigences des normes VSS à cet endroit (i.e. norme SN 640 291a). A priori, la surface disponible ne permettrait pas d'accueillir une 2^{ème} place de parc tout en laissant des espaces suffisants pour manoeuvrer. Dans le cadre de son examen des normes VSS, le recourant omet de mentionner que selon celles-ci l'offre en cases de stationnement doit correspondre à une case par 100 m² de surface brute de plancher ou à une case par appartement. En outre, il y a lieu de tenir compte du fait que non seulement ces normes prévoient également différents coefficients de réduction, en fonction des circonstances, et notamment de l'emplacement, mais encore que la jurisprudence reconnaît que les communes disposent d'un pouvoir d'appréciation, lorsqu'il s'agit d'appliquer – ou de s'écarter – des valeurs retenues par les normes VSS, qui ont uniquement une valeur indicative (AC.2021.0045 du 25 octobre 2022 consid. 9). Actuellement, la villa existante, qui comporte deux logements, est au bénéfice de trois places de parc. Le projet dont est recours prévoit un total de quatre places de parc, pour deux logements. Dès lors que deux places de parc suffisent a priori pour les habitants de la villa, dans la mesure où la norme VSS précitée prévoit qu'une place par logement est suffisante, le projet est conforme aux dites normes. Il est aussi conforme à la première phrase de l'art. 98 RPGA selon lequel la municipalité exige une place de stationnement "par surface", soit par logement. Par ailleurs, il ne résulte pas des plans au dossier qu'il ne sera pas possible de garer plus de quatre voitures, entre le garage et le couvert à voitures, si cela devait être nécessaire. Le recourant ne l'a en tout cas pas démontré. En conclusion, le nombre prévu de places de parc est, en l'espèce, suffisant, compte tenu des circonstances. b) Pour ce qui concerne la question de l'accès, le recourant déplore que le dossier original produit avec la réponse municipale ne comporte aucune décision de la Direction cantonale de la mobilité et des routes (DGMR) autorisant la présence de deux accès carrossables séparés sur le chemin de la Cure, respectivement admettant le caractère suffisant du champ de visibilité de ces deux débouchés sur la voie publique au regard de la norme SN 640 273. Les triangles de visibilité résultant de l'application de cette norme ne sont d'ailleurs pas dessinés sur les plans d'enquête, ce qui permet de douter du respect de ces exigences. Le recourant soutient que le bas du chemin de la Cure étant très étroit, multiplier les accès à cet endroit va créer des situations de danger et d'engorgement. La constructrice fait remarquer que la norme SN 640 273 n'est plus en vigueur depuis 2010 et que le grief du recourant est ainsi sans objet. Au surplus, le Tribunal relève que le recourant n'a pas indiqué sur quelle base la municipalité serait liée par une norme VSS pour la question des accès. Sur le fond, la constructrice a précisé, sans être contredite par le recourant, que le premier débouché est déjà existant et qu'il ne fait dès lors pas l'objet de la présente procédure, contrairement à ce que soutient le recourant. Par ailleurs, le second débouché, qui est effectivement nouveau, présente une

visibilité suffisante, dès lors qu'il n'existe aucun obstacle aux alentours; le garage qui existe actuellement le long de la route de la Cure sera supprimé, de surcroît. L'autorité intimée a également relevé que, vu la très faible fréquentation de la route de la Cure, la création d'un nouvel accès n'a pas d'impact déterminant. Les griefs du recourant relatif à la sécurité l'accès doivent dès lors être rejetés.

E. 15

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission très partielle du recours déposé contre les décisions du 10 janvier 2023 . En effet, dans la mesure où, dans le cadre de la présente procédure et pour répondre à une critique du recourant, la constructrice a modifié très partiellement le projet (végétalisation du toit sur l'abri de jardin) et que l'autorité intimée a indiqué y consentir, les décisions du 10 janvier 2023 doivent être réformées en ce sens que le projet autorisé est celui qui résulte des plans modifiés du 22 juin 2023. Les décisions sont confirmées pour le surplus s'agissant de tous les éléments non touchés par les modifications du 22 juin 2023. La décision de du 13 juillet 2023 est confirmée et le recours y relatif est rejeté. Le recourant, qui succombe pour l'essentiel, devra supporter un émolument judiciaire très légèrement réduit (art. 49 et 51 al.1 LPA-VD; AC.2023.0147 du 8 août 2024 consid. 7; AC.2020.0270 du 9 novembre 2021 consid. 9). Un émolument très réduit doit également être mis à la charge de la constructrice intimée. Le recourant aura par ailleurs à payer une indemnité de dépens à l'autorité intimée et à la constructrice, chacune de ces parties étant représentée par un avocat (art. 55 LPA-VD). Cette indemnité de dépens sera toutefois très légèrement réduite, dans la mesure où le projet a été modifié après le dépôt du recours

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