

# VD\_OMNI AC.2008.0026 vom 24. Februar 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-02-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0026)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0026 du 24 février 2009

IT: VD\_OMNI AC.2008.0026 del 24 febbraio 2009

## Regeste

NIKOLAEV/Municipalité de Pully, SOCIETE IMMOBILIERE DE CHAMPCLLOS S.A. | Le règlement de la Commune de Pully ne pose pas de règles particulières allant au-delà des exigences de l'art. 86 LATC pour le quartier de Chamblandes. La transformation projetée ne péjore nullement l'esthétique du quartier.

## Erwägungen

### E. 1

Selon l'art. 75 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative vaudoise (LPA-VD, RS.173.06, ci-après : LPA, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA), le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. En l'espèce, la qualité pour recourir du recourant, qui est propriétaire d'un appartement dans l'immeuble situé à proximité immédiate de la parcelle litigieuse, doit être admise.

### E. 2

Construit en 1948, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du RCAT, le bâtiment n o ECA 441 bénéficie d'une situation acquise méritant protection. Déduite de la garantie de la propriété (art. 22 ter aCst, désormais art. 26 Cst) et du principe de la non rétroactivité des lois, cette protection implique que, sous réserve de garanties plus étendues que les cantons sont libres d'assurer tout en respectant les exigences majeures de l'aménagement du territoire, de nouvelles dispositions restrictives ne peuvent être appliquées à des constructions autorisées selon l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté (RO 113 Ia 119 et les références, JT 1989 I 464). a) Dans le cas présent, l'art. 35 RCAT stipule ce qui suit : « Les bâtiments existants non-conformes aux règles de la zone à bâtir, entrées en force postérieurement peuvent être entretenus, réparés et transformés dans les limites des articles 80 et 82 LATC. En cas de destruction accidentelle, ces bâtiments peuvent être reconstruits dans les limites de leur surface au sol et de leurs volumes initiaux, dans un délai de cinq ans dès la survenance du sinistre. » Le recourant interprète cette disposition en ce sens que les constructions non conformes ne pourraient être qu'entretenues, réparées et transformées, à l'exclusion de tout agrandissement. Il sous-entend qu'il s'agit là d'un silence qualifié du législateur. Selon la jurisprudence, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre. Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il y a lieu de rechercher la véritable portée de la norme, en la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte, du but poursuivi, de son esprit, ainsi que de la volonté du législateur, telle qu'elle résulte notamment des travaux préparatoires. A l'inverse, lorsque

le texte légal est clair, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que ce texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée et conduit à des résultats que le législateur ne peut avoir voulus et qui heurtent le sentiment de la justice ou le principe de l'égalité de traitement. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions ( ATF 134 I 184 consid. 5.1 p. 193; 131 I 394 consid. 3.2 p. 396 et les arrêts cités). En outre, il appartient à l'autorité de remédier à une éventuelle lacune apparente de la loi, lorsque celle-ci, même interprétée, n'apporte pas de solution sur un point qu'elle devrait régler, ou occulte lorsque le législateur a omis d'adjoindre, à une règle conçue de façon générale, la restriction ou la précision que le sens et le but de la règle considérée ou d'une autre règle légale imposent dans certains cas. L'autorité n'est en revanche pas autorisée à pallier l'absence d'une règle qui paraît simplement désirable au regard du sens et du but de la loi ( ATF 131 II 562 consid. 3.5 p. 567 et les arrêts cités). En d'autres termes, une lacune authentique (ou proprement dite) suppose que le législateur s'est abstenu de régler un point alors qu'il aurait dû le faire et qu'aucune solution ne se dégage du texte ou de l'interprétation de la loi. Si le législateur a renoncé volontairement à codifier une situation qui n'appelait pas nécessairement une intervention de sa part, son inaction équivaut à un silence qualifié ( ATF 134 V 15 consid. 2.3.1 p. 16, 131 consid. 5.2 p. 134/135, 182 consid. 4.1 p. 185, et les arrêts cités). Quant à la lacune improprement dite, elle se caractérise par le fait que la loi offre certes une réponse, mais que celle-ci est insatisfaisante. Seule une lacune proprement dite peut être comblée par le juge; il lui est interdit, en revanche, de remédier à une lacune improprement dite, à moins que le fait d'invoquer le sens réputé déterminant de la norme ne constitue un abus de droit ou viole la Constitution ( ATF 131 II 562 consid. 3.5 p. 567/568; 129 III 656 consid. 4.1 p. 658; 128 I 34 consid. 3b p. 42, et les arrêts cités). b) En l'occurrence, l'interprétation littérale de l'art 35 al. 1 RCAT n'exclut nullement les agrandissements, pour autant que ceux-ci soient effectués dans les limites de l'art. 80 LATC. Il convient dès lors de se référer au contenu de cette disposition, qui, comme on le verra ci-dessous, autorise les agrandissements moyennant le respect de certaines conditions. Si le législateur communal avait voulu exclure les agrandissements dans les limites de l'art. 80 LATC, il l'aurait à l'évidence exprimé de manière explicite. On ne saurait considérer que l'on est en présence d'un silence qualifié. Par ailleurs, la jurisprudence a toujours souligné que l'art. 80 LATC était exhaustif en ce sens que le droit communal ne pouvait être ni plus strict ni plus permissif (Droit fédéral et vaudois de la construction, ad art. 80 LATC, ch. 6.2, RDAF 1989 p. 314). Cela étant, il y a lieu d'admettre que l'art. 35 al. 1 RCAT, en mentionnant les transformations, englobe les agrandissements qui sont donc autorisés dans les limites de l'art. 80 LATC. c) Aux termes de l'art. 80 LATC, "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. 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. Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits. Cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment

peut être autorisée dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie." d) 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 (arrêts TA [ Tribunal administratif, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008 Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal ] AC.2001.0089 du 1<sup>er</sup> avril 2003 consid. 3, AC.2001.0161 du 7 janvier 2002 et les références citées). A l'inverse, 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 (arrêts TA AC.2006.0151 du 18 mars 2008, AC.1993.0118 du 28 janvier 1994 et les références citées, AC.2004.0104 du 8 décembre 2004). Il a ainsi été jugé par exemple que la reconstruction de trois murs de façades sur quatre - les anciens murs s'étant effondrés au cours de travaux - ainsi que la réfection et la modification de la plupart des autres parties essentielles d'un bâtiment - ne saurait être autorisée au titre de transformation dans le cadre de l'art. 80 al. 2 LATC, même si le gabarit de l'immeuble demeurerait inchangé; ces travaux équivalaient à une véritable reconstruction (Droit fédéral et vaudois de la construction,

### **E. 3**

Il convient d'examiner ensuite si l'agrandissement envisagé entraîne une aggravation de l'atteinte à la réglementation communale en vigueur (art. 80 al. 2 dernière phrase LATC). Selon le recourant, tel serait le cas pour les raisons suivantes : d'une part, le projet prévoit une augmentation du nombre de logements alors que le COS est actuellement déjà dépassé (cf. supra lettres A et D in fine) ; d'autre part, un niveau supplémentaire est envisagé (combles) alors que le nombre de niveaux autorisé par l'art. 37 al. 2 RCAT n'est déjà pas respecté, le prétendu rez-de-chaussée actuel étant en réalité un étage. a) Pour déterminer si une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur résulte ou non du projet litigieux, il faut rechercher le but que poursuivent les normes transgressées (RDAF 1989, 314; arrêt AC.1990.7462 du 13 mai 1992 et AC.1991.0139 du 1<sup>er</sup> juin 1992, AC.2004.0104 déjà cité). Tout projet de modification ayant pour effet de porter, peu ou prou, atteinte à la réglementation doit être proscrit (AC.2004.0104 déjà cité plus les références citées). Les coefficients d'occupation et d'utilisation du sol visent des objectifs différents. Le coefficient d'occupation du sol (COS), ou indice d'occupation du sol (IOS), indique la proportion de la surface occupée par les bâtiments sur un terrain donné. Il a pour fonction d'assurer une limitation de l'emprise des constructions sur les parcelles en maintenant des espaces de verdure non construits autour de chaque bâtiment; il permet donc d'assurer à la fois des conditions d'aération et d'ensoleillement des bâtiments en limitant la densité de la surface construite au sol dans une zone déterminée et en maintenant une proportion de surface verte (voir notamment Jean-Luc Marti , Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois , p. 151-152). La définition du coefficient ou de l'indice d'occupation du sol influence la structure, la trame et la forme urbaine d'un quartier donné et il permet aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (AC.2004.0100 du 27 décembre 2004). La jurisprudence a encore précisé que le coefficient ou indice d'occupation du sol avait également pour fonction de permettre l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et l'aménagement d'espaces communs tels que les places de jeux; il garantit à cette fin des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (AC.2005.0069 du 31 octobre 2005,

AC.2004.0199 du 19 juillet 2005, voir aussi ATF non publié rendu le 10 décembre 1986 en la cause F contre M). Quant au coefficient d'utilisation du sol (CUS) ou indice d'utilisation du sol (IUS), il constitue le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface de la parcelle et a pour fonction essentielle de déterminer la densité constructible des zones. Il fixe la surface de plancher habitable admissible en fonction de la surface de la parcelle. Ainsi, la réglementation concernant les coefficients d'utilisation et d'occupation du sol sont complémentaires en poursuivant des objectifs distincts. La réglementation du coefficient d'occupation du sol est en quelque sorte une norme de qualité du milieu bâti en déterminant indirectement la proportion de surface de verdure qui doit être maintenue sur une parcelle construite et le coefficient d'utilisation du sol fixe la densité, soit la surface de plancher admissible en fonction de la surface de la parcelle (arrêt AC.2004.0213 du 22 juin 2006). b) En l'espèce, le fait de surélever le bâtiment existant, dont le COS est effectivement déjà dépassé (cf. supra lettres A et D in fine), ne provoquera aucune aggravation de l'atteinte à l'art. 10 RCAT puisqu'il n'augmentera nullement la surface bâtie et ne modifiera en rien l'emprise au sol de la construction. On relèvera par ailleurs qu'il n'y a pas d'infraction réglementaire relative à la hauteur du faîte puisque ce dernier, qui s'élèvera à 12,83 m, restera inférieur au maximum autorisé par l'art. 37 RCAT, soit 15 m en zone à moyenne densité. Le grief du recourant ne saurait donc être retenu. c) Mikhail Nikolaev soutient que le nombre de niveaux de la construction projetée violerait la réglementation existante dans la mesure où le rez-de-chaussée, entièrement voué à l'habitation, ne respecte pas les exigences de l'art. 20 al. 2 RCAT. Partant, il constituerait un étage devant être pris en compte dans le calcul du nombre des niveaux et c'est selon lui trois étages et non deux que la construction comprendrait, ce qui serait contraire à l'art. 37 RCAT. De plus, le niveau du sous-sol, en tant qu'il serait entièrement dégagé sur l'extérieur, revêtirait le caractère d'un étage à proprement parler. La construction projetée aggraverait dès lors l'atteinte à la réglementation en vigueur sur ce point également en prévoyant des combles. Aux termes de l'art. 20 RCAT, « Le nombre de niveaux maximum est déterminé par les dispositions particulières applicables à chaque zone. Est considéré comme rez-de-chaussée le premier niveau dont la surélévation par rapport au niveau moyen du terrain naturel, calculée conformément à l'art. 19, n'excède pas 1,50 m. Dans les cas de demi-niveaux, c'est la destination des locaux, ainsi que les relations entre l'amon et l'aval qui sont déterminantes pour la définition du rez-de-chaussée. » Quant à l'art. 21 RCAT, il stipule ce qui suit : « Le sous-sol ne compte pas comme niveau et n'est pas habitable. Il peut toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal (carnotsets, salles de jeux, ateliers, piscines, saunas, réfectoires, salles de conférences, locaux d'expositions, etc.). L'art. 37 alinéa 2 est réservé. » La lecture des plans d'enquête démontre que la dalle du rez-de-chaussée se situe effectivement au-dessus de la limite de 1,50 m fixée à l'art. susmentionné (niveau du terrain moyen 414,16 et niveau du rez-de-chaussée 415,81, soit une surélévation de 1,65 m) et que le bâtiment actuel n'est dès lors pas réglementaire. Dans la mesure où les dispositions susmentionnées n'existaient pas lors de la construction du bâtiment en 1948, ce dernier doit toutefois être mis au bénéfice de la situation acquise, à savoir que le rez-de-chaussée peut continuer à être considéré comme tel. Cette protection n'est possible que moyennant le respect des exigences de l'art. 80 al. 2 LATC. Or, comme pour la question de la prétendue aggravation de l'atteinte au COS (cf. supra ch. 3), force est de constater que le projet incriminé n'entraîne aucune aggravation à la réglementation en vigueur. Le premier niveau restera à la même altitude par rapport au terrain naturel et la modification envisagée ne

concerne pas le rez-de-chaussée mais le niveau des combles qui est ajouté. Après les travaux, la limite de 4 niveaux fixée par l'art. 37 RCAT dans la zone à moyenne densité sera respectée, puisque l'immeuble comprendra un rez-de-chaussée, deux étages et des combles. Le but de l'art. 37 RCAT est de fixer la densité maximale autorisée et l'adjonction envisagée du niveau des combles ne porte pas atteinte à cette densité. On relèvera par ailleurs qu'à suivre le raisonnement du recourant, on aboutirait à une solution consistant à tenir le sous-sol pour un rez-de-chaussée. Or, dans la mesure où le projet d'aménagement d'un appartement dans le sous-sol a été abandonné, il n'est pas soutenable d'affirmer qu'un niveau dont aucune façade ne se dégage entièrement du terrain naturel, qui constitue le socle du bâtiment et dont la destination est clairement dévolue à des locaux communs (caves, buanderies, chaufferies, etc.) est un rez-de-chaussée. Enfin, on ne voit pas en quoi il y aurait une quelconque incidence pour le voisin, cela d'autant plus que la hauteur maximale autorisée au faîte (15 m) ne sera toujours pas atteinte avec l'agrandissement projeté et que celui-ci aurait pu encore prévoir des surcombles (art. 37 al. 5 RCAT).

#### **E. 4**

Le recourant critique encore la réglementarité du projet en ce sens qu'il créerait sous le toit un niveau supplémentaire correspondant à un plein étage et non à un niveau de combles. Pour lui, les plans figureraient un mur d'embouchature d'au moins 1,30 m, dépassant la limite jurisprudentielle d'1 m permettant de qualifier de combles l'espace sous toiture (RDAF 1999 I 116 ; AC.2008.0089 du 3 novembre 2008 plus les réf. cit.). a) L'art. 22 RCAT a la teneur suivante : "La forme des toits correspond à l'une des quatre typologies suivantes, illustrées par les croquis annexés (cf. page 20) au présent règlement : · toits à deux pans et plus (croquis I) · toits cintrés (croquis II) · toits à la Mansart (croquis III) · toits plats (croquis IV) Leur partie inférieure est soulignée par un avant-toit et/ou par une corniche de dimensions usuelles. Le niveau supérieur de ces éléments n'est pas surélevé de plus de 0.50 m. par rapport au plancher des combles. Les toits plats ne sont autorisés qu'aux emplacements indiqués sur le plan général d'affectation. La création d'attiques ou de toitures terrasses intégrées à la morphologie du bâtiment est autorisée. Ils remplacent alors les combles et leur surface ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur. Les avant-corps de bâtiments ou de parties de bâtiments ayant une hauteur inférieure au corps principal peuvent avoir une toiture plate à la condition que celle-ci n'excède pas le tiers de la surface du bâtiment considéré dans son ensemble. Les toits à la Mansart répondent aux conditions suivantes : (...)." b) Comme l'a rappelé le tribunal dans une affaire relativement récente concernant aussi la Commune de Pully (AC.2006.0168 du 28 novembre 2006), en ce qui concerne la toiture, les communes jouissent d'une latitude très importante. Chacune d'entre elles établit des règles en fonction notamment de la typologie des constructions, de la topographie des lieux, des bâtiments existants et du type architectural qu'elle veut imposer. La réglementation sur les toitures constitue l'une des composantes les plus importantes du droit de la police des constructions du point de vue de l'esthétique. En effet, le toit est l'élément de construction dont l'impact dans le paysage peut être perçu depuis des endroits forts éloignés; c'est lui qui façonne en grande partie la silhouette d'une localité; il convient dès lors d'y vouer une attention un peu particulière de cas en cas et pour chaque commune ( Jean-Luc Marti , Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 185). En l'espèce, on relèvera d'emblée que le RCAT autorise les toits cintrés, sans toutefois déterminer le degré du cintre, ni la forme requise. Les croquis des formes des toits en annexe au RCAT n'ont qu'une valeur illustrative, le croquis II (relatif aux toits cintrés) dessinant un quart de cercle (ayant plutôt la forme d'un

arc surbaissé) dépourvu de toute indication chiffrée concernant notamment le diamètre et le rayon de courbure. c) Le projet incriminé prévoit une toiture cintrée dans sa partie supérieure qui ne se termine pas par un segment quasiment vertical au-dessus de la corniche, comme c'était le cas dans l'affaire susmentionnée, mais prévoit une courbure commençant directement à partir de la corniche au niveau du plancher. Celle-ci, arrêtée à 9,57 m, se situe 2 cm au-dessus du niveau des combles, fixé à 9,55 m. Comme on l'a vu, les toits cintrés sont expressément autorisés par le RCAT qui n'a prévu aucune exigence supplémentaire pour les toitures de ce type. La toiture en cause est dans sa forme pleinement conforme à ce type de toiture. De plus, le constructeur n'exploite pas au maximum les possibilités prévues par ce type de toit cintré, puisqu'il aurait pu adopter une courbure commençant plusieurs centimètres au-dessus de la corniche, ce qui lui aurait offert plus de volume dans les combles. Il est vrai que les toits cintrés offrent en principe ce type d'avantage par rapport aux toits à deux pans notamment. Cette possibilité n'est toutefois en soi pas critiquable. Quant au niveau du plancher des combles, il est réglementairement situé à moins de 50 cm en dessous de la corniche (art. 22 al. 2 dernière phrase RCAT). En résumé, compte tenu du type de toiture envisagé, il n'y a pas de mur d'embouchature et dès que lors la municipalité – qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans l'interprétation et l'application de son règlement – a admis la courbure du cintre et que la hauteur au faite est inférieure à la limite de 15 m fixée par l'art. 37 RCAT, il y a lieu d'admettre que le niveau supérieur du bâtiment comprend bien des combles et non un étage supplémentaire.

## E. 5

Les travaux envisagés n'étant pas de nature à aggraver l'atteinte actuelle à la réglementation en vigueur, il reste à examiner la seconde condition de l'art. 80 al. 2 dernière phrase LATC, soit à déterminer s'ils risquent d'aggraver les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. La jurisprudence a précisé à plusieurs reprises que les inconvénients dont la disposition précitée visait à protéger le voisinage se définissaient de la même manière que dans le cadre de l'art. 39 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RS 700.11, RLATC) concernant les dépendances. En d'autres termes, ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (arrêts AC.1998.0124 du 13 juin 2001; AC.1999.0231 du 20 juin 2000, consid. 2b/aa; AC.1999.0055 du 24 février 2000; AC.1998.0213 du 3 janvier 2000, AC.2006.0322 du 9 novembre 2007; v. aussi la recension par Benoît Bovay de la jurisprudence rendue en 1989 par la Commission cantonale de recours en matière de constructions, RDAF 1990, p. 255, et les références citées). A cet égard, le recourant soutient que la construction projetée aura pour effet, non seulement d'obstruer la vue dont il jouit depuis son logement, mais de permettre encore aux occupants des nouveaux appartements de bénéficier d'une vue plongeante sur son appartement. S'agissant de ce dernier grief, l'examen des plans et l'inspection locale ont permis de constater que sur les six tabatières prévues dans la toiture en façade nord, quatre sont installées dans des salles de bains et WC, soit des locaux à usage peu fréquent. Cet aménagement ne présentera pas d'inconvénients appréciables pour les habitants du bâtiment voisin. Sans doute sera-t-il possible, en le voulant expressément, d'avoir une vue plongeante sur la façade sud du bâtiment du recourant, mais la configuration des lieux n'incitera guère à un tel comportement, et une telle vue, tout aussi proche et même plus directe, existe déjà depuis les fenêtres de la façade sud du bâtiment du recourant. Quoi qu'il en soit, dans un milieu urbain, avec des immeubles qui se font face de manière relativement rapprochée – en l'occurrence, la distance entre l'immeuble propriété de Champclos et celui où se trouve

l'appartement du recourant est plus importante qu'entre d'autres bâtiments des alentours – , il s'agit d'un inconvénient dont on peut attendre des voisins qu'ils le tolèrent. Quant à l'atteinte à la vue dont le recourant dispose actuellement, il y a lieu de rappeler que le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions (voir prononcé CCRC n o 6636, du 15 août 1990; arrêt AC 92/073, du 26 février 1993). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins (voir prononcé CCRC n o 4115, du 26 juin 1982; 6872, du 27 mars 1991). La perte d'une vue résultant d'une situation de fait provisoire, causée par le fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, n'est protégée d'aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (voir notamment arrêts AC.20006.0165 du 15 février 2007, AC.2006.0073 du 23 juin 2006, AC 2004.0194 du 28 juillet 2005, AC 2003.0245 du 30 avril 2004, AC 1997.0198 du 7 mai 1998, AC 1997.0021 du 2 avril 1998 et AC 1993,0127 du 24 juin 1994). Dans le cas présent, on relèvera tout d'abord que le bâtiment litigieux respecte les distances aux limites de propriété voisine (art. 16 RCAT) et que sa hauteur au faite restera inférieure au maximum autorisé dans la zone concernée. Par ailleurs, l'inspection locale a permis de constater que si le rehaussement projeté viendra certes masquer une partie seulement de la vue actuelle dont le recourant jouit sur le lac depuis le balcon de son appartement, il laissera toutefois subsister la vue sur la côte française et les Alpes, ainsi que les dégagements sur le lac tels qu'ils existent actuellement sur les côtés. Au surplus, depuis la mezzanine, tout comme d'ailleurs depuis les autres ouvertures latérales du séjour, voire depuis les autres pièces de l'appartement, la construction projetée ne supprimera nullement la vue sur le lac, mais uniquement celle sur les autres bâtiments et la végétation se trouvant en contrebas. C'est dire que, indépendamment des considérants exposés ci-dessus, l'atteinte alléguée par le recourant n'est de loin pas aussi importante que ce qu'il affirme. Dans ces conditions, son grief doit à nouveau être écarté. Le tribunal estime en conséquence que les critères posés par l'art. 80 al. 2 seconde phrase in fine LATC sont réalisés et que l'aménagement de la toiture tel que projeté peut être autorisé.

## **E. 6**

Le recourant critique enfin l'aspect du futur bâtiment en ce sens qu'il serait selon lui imposant et incommode pour le voisinage. Il en résulterait inévitablement une perte de la valeur de son bien immobilier, en plus du sentiment de cloisonnement provoqué par ce nouveau vis-à-vis surélevé. a) Aux termes de l'article 86 LATC, "La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la

base de cette disposition même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais il faut que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles ; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (ATF 114 I a 346 consid. b; 101 Ia 223 consid. 6c). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d) et le pouvoir d'examen du tribunal est limité à un contrôle en légalité de la décision communale si la clause générale d'esthétique a pour seul but d'assurer l'intégration de nouvelles constructions; en revanche, lorsque la clause d'esthétique est appelée à compléter la réglementation de la zone, par exemple lorsque le règlement communal ne comporte pas de dispositions sur la longueur ou la hauteur des bâtiments, et qu'elle donne ainsi un contenu concret à la réglementation de la zone, le pouvoir d'examen du tribunal s'étend à l'opportunité en application de l'art. 33 al. 3 let. b LAT (voir notamment les ATF 118 Ia 235 consid. 1b, 117 Ia 93 consid. 2a, 112 Ia 90, 415 consid. 1b 1 ainsi que l'ATF 118 Ib 31 consid. 4b et l'arrêt TA AC 94/0062 du 9 janvier 1996 consid. 3 c aa/c bb p. 9 à 10 et arrêt AC 1998/0005 du 30 avril 1999). Le libre pouvoir d'examen ne permet toutefois pas au tribunal de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale : il implique seulement de vérifier si l'autorité de première instance est restée dans les limites d'une pesée correcte et consciencieuse de tous les intérêts à prendre en considération (voir ATF 114 Ia 247/248 consid. 2b, 107 Ia 38 consid. 3c). b) Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux. Ce sont en effet ces textes qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui met obstacle à ce qu'ils prennent en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. Ainsi, lorsqu'un plan des zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire basée sur l'art. 86 LATC en raison du contraste que formerait par son volume le bâtiment projeté avec les constructions voisines ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Tel est le cas lorsqu'il s'agit de protéger un site ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 I a 213, consid. 6c, p. 222-223). c) En l'espèce, la vision des lieux a permis de constater que l'agrandissement projeté s'intègre parfaitement dans le tissu existant formé par les constructions voisines avec une volumétrie correspondant globalement à la hauteur de ces constructions. Il n'y aura pas de contraste particulier entre le nouvel aspect de l'immeuble après agrandissement et celui des bâtiments avoisinants, d'autant plus, s'agissant de l'aspect du toit, que plusieurs toits cintrés existent déjà dans la proximité de l'immeuble en cause (mis à part celui de l'immeuble dans lequel le recourant est propriétaire, mais également au ch. de Chamblandes 9 (cf. arrêt AC.2006.0108 déjà cité). La parcelle du constructeur, comme toutes les autres parcelles voisines, est dans une zone à bâtir, soit dans la zone à moyenne densité, qui autorise une hauteur au faîte de 15 m; ainsi, chacun des propriétaires qui fait l'acquisition d'un bien-fonds dans cette zone doit s'attendre à ce qu'un voisin puisse construire un bâtiment d'une telle hauteur. Le recourant ne peut pas non plus arguer du fait que l'impact visuel du toit cintré tel que projeté sera plus grand pour les voisins dont il fait partie que celui d'un

toit à deux pans, dès lors que les toits cintrés sont autorisés dans leur principe. Cela étant, il n'en résulte pas non plus une atteinte excessive à la vue du recourant.

**E. 7**

En conclusion, les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. Les frais du présent arrêt seront mis à la charge du recourant qui succombe et qui devra verser des dépens à la constructrice ainsi qu'à la commune, qui ont toutes deux procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49 al. 1, 55, 91 et 99 LPA).

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