

## **VD\_OMNI AC.2008.0141 vom 19. Dezember 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-12-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0141](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0141)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0141 du 19 décembre 2008

IT: VD\_OMNI AC.2008.0141 del 19 dicembre 2008

### **Regeste**

GOLAY, Hoirie Pierre DESTRAZ/Municipalité de Vevey, LESAGE | La surélévation projetée consiste à adjoindre au bâtiment, à la place du grenier existant, un corps d'habitation rectangulaire, à toit plat. Cette solution peut surprendre, notamment du point de vue de son intégration au bâtiment existant. L'atteinte à l'esthétique, dénoncée par les recourants voisins, est cependant faible, sur le vu de la topographie des lieux (quartier d'habitation implanté sur un terrain présentant une forte déclivité, parcelles séparées par des murs et des haies). Rejet du grief tiré de l'art. 86 LATC.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Comme détenteurs de parts de la copropriété par étages «PPE Résidence de la Tour-Carrée», propriétaire de la parcelle n°1113 voisine de celle des constructeurs, les recourants ont qualité pour agir (cf. arrêt AC.1999.0055 du 24 février 2000).

#### **E. 2**

Les recourants allèguent que la réalisation du projet litigieux aurait pour conséquence de permettre la création d'un bâtiment comprenant trois niveaux d'habitation, en violation du règlement spécial. a) A teneur de l'art. 3 al. 1 de ce règlement, les constructions seront d'architecture simple, de silhouette tranquille; l'inclinaison des toitures sera comprise entre 40 et 80%; dans la zone teintée en jaune sur le plan annexé, les constructions auront au maximum un étage sur rez-de-chaussée. La parcelle n°1280 se trouve dans la portion du plan annexé teintée en jaune. Le point à trancher est de savoir si la partie inférieure du bâtiment n°3021, désignée comme sous-sol, constitue un rez-de-chaussée, - comme le prétendent les recourants - ce qui aurait pour conséquence d'exclure la création d'un niveau d'habitation supplémentaire. La Municipalité et les constructeurs contestent la thèse des recourants. b) Selon la jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours et de l'ancien Tribunal administratif, reprise à son compte par le Tribunal cantonal, la façon dont les constructeurs dénomment un niveau n'est pas déterminant pour décider s'il s'agit ou non d'un sous-sol. Pour décider si un niveau inférieur dégagé d'un bâtiment doit être considéré comme habitable (et compter au nombre de ceux autorisés), il convient de se rapporter à toutes les circonstances de l'espèce, soit le rapport au terrain naturel, l'affectation des locaux et la situation des accès. Est un sous-sol le niveau dont le volume situé au-dessous du terrain naturel est plus important que celui hors de terre, n'est pas affecté à l'habitation et dont l'accès principal du bâtiment est situé à l'étage supérieur. Doit aussi être considéré comme sous-sol un niveau totalement dégagé sur une façade et partiellement sur deux autres, qui comprend l'entrée principale du bâtiment, à condition que ce niveau, situé sous le niveau naturel pour plus de la moitié de son volume, ne soit pas voué à l'habitation; que le plancher du rez-de-chaussée soit situé en-dessous du terrain naturel en amont; que la

hauteur du bâtiment au faîte sont sensiblement inférieur au maximum réglementaire. Est également un sous-sol un niveau sur lequel se trouve l'entrée du bâtiment (avec une façade percée de grandes baies vitrées), mais que la majeure partie du niveau est située sous le terrain naturel. Inversement, un niveau comprenant des locaux habitables hors de terre sur plus de la moitié de son pourtour, dégagé sur la totalité de sa façade principale, n'est pas un sous-sol, pas davantage que le niveau inférieur d'un bâtiment, presque entièrement hors de terre sur trois façades, duquel on accède au bâtiment par un hall de plain-pied (arrêts AC.2007.0276 du 13 juin 2008, consid. 8c; AC.2007.0290 du 26 février 2008, consid. 3c; AC.2006.0044 du 30 octobre 2006, consid. 5; AC.2004.0232 du 8 décembre 2005, consid. 2, où la qualification de sous-sol a été retenue; AC.2006.0118 du 26 juillet 2007, consid. 2; AC.2006.0082 du 20 février 2007, consid. 5, où le niveau inférieur a été considéré comme habitable). c) Ces principes ne s'appliquent qu'à défaut de réglementation communale topique (arrêts AC.2007.0276, précité, consid. 8c; AC.2006.0044, précité, consid. 5c; AC.2004.0232, précité, consid. 2a). Or, aux termes de l'art. 108 RC, l'habitation est interdite dans les sous-sols (al. 1); elle est cependant autorisée dans les locaux dont le plancher est en contre-bas du sol extérieur sur une façade seulement et dont au moins une face extérieure est complètement dégagée (al. 2). Lorsque les fenêtres éclairant les locaux voués à l'habitation s'ouvrent devant un talus, celui-ci doit se trouver à une distance d'au moins 3 m, mesurée horizontalement au niveau de la tablette; la pente du talus doit être au maximum de 4 en hauteur pour 5 en distance horizontale (art. 114 RC). La Municipalité se réfère à deux fiches d'interprétation des art. 108 et 114 RC (n°7 et 8), datées du 28 septembre 1977, relatives à la notion de rez-de-chaussée, pour considérer que les locaux situés en-dessous du niveau naturel du sol comptent comme rez-de-chaussée lorsque la moitié au moins du volume des locaux est hors de terre, que la moitié au moins du pourtour est dégagé et que ces locaux sont emménagés pour l'habitation; à défaut, on se trouve en présence d'un sous-sol. Ces trois critères sont cumulatifs. C'est à l'aune de ces règles autonomes du droit communal qu'il convient d'examiner le projet litigieux. d) La bâtiment ECA n°3021 compte actuellement un niveau d'habitation (désigné comme rez-de-chaussée), abritant une cuisine, une salle de bain, un vestibule, un salon et une salle à manger. Selon les plans joints au dossier (plan des travaux et plan des altitudes), le niveau du terrain naturel se situe à l'altitude de 441,02 m, celui du rez-de-chaussée à l'altitude 442,12 m, celui de la façade Sud entre 439,29 m (à l'extrémité Ouest) et 439,39 m (à l'extrémité Est). Le niveau inférieur (désigné comme sous-sol) est entièrement enterré au Nord et à l'Est, partiellement à l'Ouest et au Sud. Il comprend deux chambres (n°1 et 2) donnant au Sud et à l'Ouest, une salle de douche, une chaufferie, un abri pour la citerne, un hall, un corridor, un abri, et une cave, au Sud, utilisée comme chambre. La façade Ouest est percée de deux fenêtres (donnant sur les chambres n°1 et 2), la façade Sud d'une fenêtre, donnant sur la cave et d'une porte-fenêtre, donnant accès de plain-pied et éclairant le hall du sous-sol. Selon les indications portées sur les plans des façades Est, Ouest et Sud, le plancher du sous-sol se trouve à 2,625 m en-dessous de celui du rez-de-chaussée. Il apparaît ainsi que le niveau litigieux est situé sous le terrain naturel pour plus de la moitié de son volume et que ses façades ne sont dégagées que partiellement, au Sud et à l'Ouest. Comme l'inspection locale a permis de le constater, ce sous-sol est affecté à l'habitation, s'agissant des chambres n°1 et 2, de la salle de douche, du hall et de la cave utilisée comme chambre, soit pour une partie principale de sa surface. La porte-fenêtre donne accès directement au jardin; de celui-ci, par un petit chemin, on peut rejoindre le sentier des Resses. Les recourants en déduisent que l'on se trouverait ainsi en présence d'un appartement, distinct

de celui aménagé au rez-de-chaussée; le sous-sol devrait dès lors compter pour un niveau habitable, excluant ainsi la surélévation du bâtiment existant. Cette thèse ne peut être partagée. Lors de l'inspection locale, Jean-Pierre Lesage a indiqué que les trois chambres du sous-sol servent au logement de ses enfants. Le mur Ouest des chambres n°1 et 2 a souffert d'infiltrations d'eau, ce qui nécessiterait un assainissement important. Quant à la cave utilisée comme chambre, elle est insuffisamment éclairée. Le projet litigieux vise à créer trois nouvelles chambres et une salle de bain à l'étage, pour accueillir les enfants, après quoi les locaux du sous-sol seront affectés à d'autres besoins. Il s'agit là assurément d'une sage solution, car le sous-sol, sombre et humide, ne se prête pas au logement. Les recourants rétorquent à cela qu'il serait facile de faire du sous-sol un appartement séparé de celui du rez-de-chaussée. Une telle hypothèse ne paraît toutefois guère crédible, car il manque de toute manière une cuisine pour séparer les deux parties de la maison existante. En outre, l'entrée principale de celle-ci se trouve au rez-de-chaussée et non au sous-sol, quand bien même celui-ci est accessible directement depuis le jardin. En conclusion, et sur le vu des constatations faites lors de l'inspection locale, le Tribunal retient que plus de la moitié du volume du sous-sol se trouve au-dessous du terrain naturel; que les surfaces actuellement affectées à l'habitation sont partiellement impropres à cet usage; que même à considérer que les chambres n°1 et 2 (à l'exclusion de la cave) puissent servir à l'habitat, ainsi que le hall et la salle de douche, la surface totale en cause ne représenterait pas la moitié du bâtiment; que le sous-sol n'est pas dégagé sur la moitié au moins du pourtour de la maison. Il suit de là, sous l'angle des art. 108 et 114 RC, que ce niveau est bien un sous-sol et non point un rez-de-chaussée; partant, il n'entre pas dans le décompte des niveaux autorisés. Le grief tiré du nombre d'étages doit ainsi être écarté. e) Cette solution s'impose aussi au regard de l'égalité de traitement, garantie par l'art. 8 Cst., qui interdit de soumettre, sans motifs sérieux, des situations de fait semblables à des règles juridiques différentes (cf. ATF 134 I 23 consid. 9.1 p. 42/43; 133 I 249 consid. 3.3 p. 254/255; 132 I 68 consid. 4.1 p. 74, et les arrêts cités). Il ressort du plan de situation annexé au règlement spécial qu'en 1952, les terrains englobés dans le périmètre du plan étaient très peu bâtis. Dans le secteur considéré, la plupart des constructions ont été édifiées après l'adoption du règlement spécial. Or, l'inspection locale a permis de constater que nombre de maisons avoisinantes comptent un sous-sol habitable. Cela concerne spécialement le bâtiment n°ECA 2945, érigé sur la parcelle n°1281, voisine au Sud-Est, et le bâtiment n°ECA 2868, érigé sur la parcelle n°1259, au Sud. Cette situation, qui correspond à une pratique municipale constante, s'explique par la forte déclivité des lieux, sur un axe Nord-Sud. Depuis le Nord, les bâtiments n°3021, 2945 et 2868 (pour ne prendre que ces exemples) ne comptent qu'un niveau, mais deux (soit un rez-de-chaussée sur sous-sol) depuis le Sud.

### **E. 3**

Les recourants critiquent la forme du toit de la surélévation projetée. a) L'art. 3 al. 1 du règlement spécial exige que les bâtiments soient recouverts de toits inclinés. Or, le projet litigieux prévoit de créer, à la place d'une partie du grenier existant, un nouvel espace d'habitation, à toit plat. Il n'a pas échappé à la Municipalité que sur ce point, le projet n'est pas réglementaire. C'est la raison pour laquelle elle a accordé aux constructeurs une dérogation, fondée sur les art. 43 al. 4 RC et 61 RC. A teneur de l'art. 43 al. 4 RC, dans les zones II à V, la Municipalité peut, dans certains cas particuliers, autoriser une toiture plate, pour autant que cette dérogation ne nuise pas à l'aspect de l'ensemble du quartier. Quant à l'art. 61 let. b RC, il prévoit que la Municipalité peut autoriser des dérogations aux dispositions réglementaires, générales ou spéciales, lorsque cela est justifié par des motifs

évidents d'esthétique ou par toutes autres considérations d'intérêt général. b) L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur par le truchement de sa pratique dérogatoire. Cela étant, les dispositions exceptionnelles ne doivent pas être nécessairement interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes ordinaires. Il se pourrait en effet qu'une dérogation importante se révèle indispensable pour atténuer ou même éviter les rigueurs qu'entraînerait l'application de la réglementation ordinaire. Mais, dans tous les cas, une dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. Elle implique une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou encore une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (arrêt AC.2005.0206 du 26 février 2008, consid. 5b, et les arrêts cités). Lorsque l'application de la norme dérogatoire implique l'exercice par l'autorité de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal n'intervient qu'en cas d'abus ou d'excès de ce pouvoir. Excède son pouvoir d'appréciation l'autorité qui sort du cadre de sa liberté en usant d'une faculté qui ne lui est pas offerte. Abuse de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui agit dans les limites de ses attributions, mais pour des motifs étrangers à ceux dont elle doit s'inspirer; au sens large, l'abus de pouvoir se confond avec l'arbitraire ou la violation de la Constitution (arrêt AC.2001.0232 du 22 juillet 2002, consid. 1b). Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; à cet égard, le Tribunal ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité que si elle apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain; il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 134 I 140 consid. 5.4 p. 148; 134 II 124 consid. 4.1 p. 133; 133 I 149 consid. 3.1 p. 153, et les arrêts cités). c) La surélévation litigieuse consiste dans l'adjonction, dans la partie occidentale du grenier existant, d'un corps d'habitation de forme rectangulaire, sur un axe Nord-Sud. Ce corps serait d'une longueur de 14,07 m et d'une largeur de 6,67 m, pour une hauteur de 3,44 m. Le toit plat sera couvert de végétaux. Dans sa réponse du 10 juillet 2008, la Municipalité a expliqué que les constructeurs lui avaient soumis un premier projet, avec une toiture inclinée réglementaire, mais que, jugeant le résultat inesthétique, elle avait exigé une toiture plate. Les plans de ce projet ont été présentés au Tribunal et aux parties lors de l'audience du 3 décembre 2008. L'appréciation générale (y compris celle des recourants) confirme que les premiers choix des constructeurs n'étaient certainement pas meilleurs que celui retenu en fin de compte, sous l'angle de l'esthétique. La Municipalité a dès lors fait usage de son droit de déroger à l'art. 3 al. 1 du règlement spécial, en se fondant sur l'art. 61 let. b RC, mis en relation avec l'art. 43 al. 4 du même règlement. Les recourants contestent cette appréciation, en faisant valoir le caractère manifestement inesthétique de la surélévation projetée. Indépendamment du caractère général du projet (cf. consid. 4 ci-dessous), la seule question qu'avait à trancher la Municipalité était celle de savoir si une toiture plate s'imposait, pour des motifs esthétiques, plutôt qu'une toiture réglementaire à pans inclinés. A cet égard l'art. 61 let. b RC confère à la Municipalité une grande liberté d'appréciation. Même si la solution retenue peut paraître discutable, elle ne constitue pas toutefois un cas d'excès ou d'abus de ses pouvoirs par l'autorité communale, au sens de la

jurisprudence qui vient d'être rappelée.

#### **E. 4**

Le recourants tiennent le projet pour inesthétique. a) Aux termes de l'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11), la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118-119, 363 consid. 3b p. 367). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; arrêts AC.2006.0316 du 14 novembre 2007; AC.2002.0195 du 17 février 2006; AC.2004.0102 du 6 avril 2005). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222-223; arrêts AC.2006.0316 du 14 novembre 2007; AC.2002.0195, AC.2004.0102, précités). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 213 consid. 6c p. 223; arrêts AC.2006.0316, AC.2002.0195, AC.2002.0102, précités). Le Tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 36 let. a LJPA ; cf. en dernier lieu arrêts AC.2007.0276 du 13 juin 2008, consid. 7; AC.2006.0316 du 14 novembre 2007, AC.2006.0097 du 13 mars 2007, et les arrêts cités). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêts AC.2007.0276, AC.2006.0316 et AC.2006.0097, précités). b) Les recourants vilipendent la solution retenue par les constructeurs, consistant, selon leurs propres termes, à poser un «container», une «caisse» ou une «boîte à chaussure» sur le toit du bâtiment n°3021. Sur le vu des plans, la solution retenue peut surprendre, notamment pour ce qui est de son intégration au style du bâtiment existant. Il est constant toutefois que l'extension litigieuse respecte toutes les normes applicables, du point de vue de la surface, du volume, des hauteurs et des distances. Compte tenu du pouvoir d'appréciation réservé à la Municipalité dans ce domaine, il n'y a pas lieu pour le Tribunal d'intervenir, cela d'autant moins que

l'atteinte dont se plaignent les recourants est faible, pour ne pas dire inexistante. Lors de l'inspection locale, le Tribunal a constaté qu'au Nord de la parcelle n°1280 s'élève une haie, d'une hauteur de trois mètres environ, la séparant du sentier des Resses. En bordure de celui-ci, à la limite méridionale de la parcelle n°1113, s'élève un mur, lui-même surmonté d'une haie. Se transportant sur le terrasse de la parcelle n°1113, surplombant le sentier des Resses, le Tribunal a constaté que le réhaussement du bâtiment n°3021, selon le projet, serait de l'ordre de 1,5 m au maximum. Eu égard à la très forte pente du terrain à cet endroit et à la présence de la haie et du mur longeant le sentier des Resses sur ses deux côtés, l'impact de la surélévation litigieuse serait minimal depuis la parcelle des recourants. Ceux-ci ont indiqué pour le surplus contester sous l'angle de l'esthétique essentiellement la forme du toit plat, retenu en l'espèce, qui viendrait selon eux rompre l'harmonie des toits à deux pans caractérisant le quartier. Ce grief se confond avec le précédent.

#### **E. 5**

Le recours doit ainsi être rejeté, et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge des recourants, ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur de la Municipalité et des constructeurs (art. 55 LJPA).

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