

VD_OMNI AC.2011.0143 vom 23. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0143

FR: VD_OMNI AC.2011.0143 du 23 décembre 2011

IT: VD_OMNI AC.2011.0143 del 23 dicembre 2011

Regeste

KOENIG, STIRT /Municipalité de Vevey, COMMUNAUX SA, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Projet de démolition de deux bâtiments et construction d'un ensemble résidentiel de 27 appartements avec surfaces commerciales. Selon le règlement communal, la municipalité peut, dans certains cas particuliers, autoriser une toiture plate, pour autant que cette dérogation ne nuise pas à l'ensemble du quartier. En autorisant un toit plat en l'espèce, la municipalité n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation: un des immeubles à conserver comporte déjà un toit plat et le projet s'intègre dans le quartier, comme l'a confirmé le SIPAL (consid. 9).

Erwägungen

E. 1

La qualité pour agir des recourants est contestée. a) L'art. 75 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) réserve la qualité pour former recours 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. L'art. 75 LPA-VD a repris en substance le contenu de l'art. 37 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2008, de sorte que l'on peut se référer à la jurisprudence y relative, laquelle renvoyait à la jurisprudence concernant la qualité pour déposer un recours de droit administratif devant le Tribunal fédéral en application de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2006 (cf. arrêts AC.2010.0184 du 5 novembre 2010 consid. 1; GE.2009.0040 du 16 septembre 2009 consid. 1; AC.2009.0057 du 17 août 2009 consid. 2). La notion d'intérêt digne de protection est au surplus la même que celle de l'art. 89 al. 1 let. c de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), de sorte qu'elle peut aussi être interprétée à la lumière de la jurisprudence concernant cette disposition. Constitue un intérêt digne de protection, au sens de ces dispositions, tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée que peut faire valoir une personne atteinte par cette dernière. L'intérêt digne de protection consiste ainsi en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 400 consid. 2.2 p. 404; 409 consid. 1.3 p. 413; 131 II 361 consid. 1.2 p. 365; 587 consid. 2.1 pp. 588 s.; 649 consid. 3.1 p. 651; 131 V 298 consid. 3 p. 300). Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général ou dans l'intérêt d'un tiers est exclu (ATF 135 II 145 précité; 133 II 468 consid. 1 pp. 469 ss; 131 II 649 précité). Par ailleurs, le droit de recours suppose d'existence d'un intérêt actuel à obtenir

l'annulation ou la modification de la décision attaquée (ATF 136 II 101 consid.

E. 1.1

p. 103; 131 II 361 précité). Le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à sa proximité immédiate (ATF 135 II 145 consid. 6.2 p. 152; 133 II 409 consid.

E. 1.3

p. 413; 110 Ib 145 consid. 1b p. 147; 112 Ib 170 consid. 5b pp. 173 s.; 270 consid. 2c pp. 272 s.) ou, même en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174). On rappellera enfin que la qualité pour recourir n'est pas subordonnée à la condition que le voisin soit propriétaire de l'immeuble subissant les immissions liées à la réalisation d'un projet de construction. Le locataire d'un appartement ou d'une surface commerciale subit de la même manière que le propriétaire les inconvénients liés à la décision, notamment en ce qui concerne les nuisances; il a tout comme le propriétaire un intérêt digne de protection à contester la décision (ATF 120 Ib 379 consid. 3d p. 384; voir également arrêts AC.2003.0113 du 2 février 2004; AC 2001.0128 du 12 mars 2002; AC 2000.0001 du 5 octobre 2000 et AC 1997.0010 du 2 avril 1997). b) En l'espèce, les recourants Stirt sont propriétaires d'une parcelle sise à proximité immédiate de la parcelle n° 761, à la rue des Communaux. La recourante Koenig est quant à elle domiciliée rue de la Clergère 9, en face de la parcelle n° 759. La qualité pour recourir doit donc leur être reconnue.

E. 2

Les recourants font valoir que des gabarits auraient dû être posés. En vertu de l'art. 69 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), la municipalité peut exiger une maquette ou un montage photographique ou la pose de gabarits en vue de l'enquête publique. L'art. 82 RC dispose que la municipalité peut, si elle le juge utile, exiger le profillement de la construction au moyen de gabarits. Or, cette disposition est de nature potestative (voir arrêt AC.2010.0099 du 29 avril 2011) et en l'espèce l'autorité intimée n'a à juste titre pas jugé utile d'exiger la pose de gabarits. En effet, le dossier comprend les plans de coupes nécessaires à la compréhension du projet et de son impact sur l'environnement. Dès lors, ce grief doit être rejeté.

E. 3

Les recourants considèrent que les modifications apportées au projet postérieurement à la mise à l'enquête publique auraient dû y être également soumises. a) De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc 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 (notamment arrêts AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 et les références citées; AC.2005.0233 du 31 mars 2006; AC.2004.0253 du 2 mai 2005; AC.2001.0224 du 6 août 2003 et AC.1999.0064 du 17 mars 2000). Selon la jurisprudence, 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 (arrêt AC.2010.0067 précité consid. 1a/aa et références). b) En l'occurrence, les modifications portent principalement sur une réduction des dimensions des bâtiments projetés, comme cela figure expressément sur les plans

modifiés; ces modifications - tendant à la suppression de certains volumes du bâtiment projeté pour répondre notamment aux critiques des opposants - ne nécessitent pas d'enquête complémentaire. Eu égard à l'ensemble de la construction projetée, la réduction du projet est de faible importance. On pourrait ainsi sérieusement se demander s'il ne s'agit pas là de modifications de "minime importance", susceptibles d'être dispensées d'enquête publique au sens des art. 111 LATC et 72d du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1). Quoi qu'il en soit, une enquête publique complémentaire ne s'impose pas: en effet, le déroulement de la procédure n'a pas eu pour conséquence de priver les recourants de la possibilité d'exposer leur position à l'autorité intimée. Ils ont ainsi pu valablement former opposition au projet mis à l'enquête publique et ont également eu connaissance de la délivrance du permis de construire et des modifications du projet intervenues postérieurement à la mise à l'enquête. Ces modifications n'ont du reste pas échappé aux recourants qui les ont invoquées dans leurs recours respectifs. Il résulte de ce qui précède que ce grief doit être rejeté.

E. 4

Les recourants considèrent que l'autorité intimée ne s'est pas déterminée sur les dérogations sollicitées ou qui auraient dû l'être " selon les art. 84 RC et 107 [RPC] ". a) L'art. 84 RC dispose ce qui suit: "L'autorisation de construire, l'approbation des plans et le contrôle des travaux n'engagent en aucune mesure la responsabilité de la Commune à l'égard du titulaire du permis et des tiers et ne diminuent en rien celle des propriétaires, des architectes et des entrepreneurs. Les droits des tiers restent toujours réservés. Une dérogation non signalée conformément à l'art. 107 RPC et non mentionnée dans le permis de construire ne peut être considérée comme admise par la Municipalité." L'abréviation "RPC" fait référence au règlement d'application du 10 mars 1944 de la loi vaudoise du 5 février 1941 sur la police des constructions; or, tant ce règlement que la loi qu'il applique ont été abrogés et remplacés par la LATC et le RLATC. Selon l'art. 85a LATC, la demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire (art.109). L'art. 109 LATC prévoit que l'avis d'enquête doit notamment indiquer de façon précise les dérogations éventuelles demandées. Selon l'art. 71 RLATC, lorsqu'un projet de construction prévoit une dérogation aux règlements ou aux plans d'affectation, celle-ci doit être mentionnée sur le plan de situation authentifié par l'ingénieur géomètre breveté. L'absence de ces indications ne constitue toutefois pas un vice absolu affectant la validité même du permis, ce d'autant plus si elles ressortent à l'évidence des plans du bâtiment projeté (cf. arrêt AC.2010.0038 du 12 mai 2011 citant un ATF non publié du 14 mai 1975, in RDAF 1978 p. 53). b) En l'espèce, la demande de permis de construire comporte une seule demande de dérogation, à savoir " à la limite des constructions en vertu des art. 61 et 62 RCW ", accordée par l'autorité intimée dans le permis de construire qu'elle a délivré. On ne saurait donc considérer que la municipalité ne se serait pas déterminée sur la dérogation sollicitée, comme l'affirment les recourants. Quant aux autres dérogations (notamment celle relative à la hauteur intérieure des locaux), elles ressortent clairement des plans mis à l'enquête publique et des plans modifiés, dont les recourants ont obtenu une copie par l'autorité intimée. Les points litigieux n'ont d'ailleurs pas échappé aux recourants qui les ont soulevés dans leurs recours respectifs. En outre, l'autorité intimée a expressément renvoyé, dans le permis de construire, aux conditions des courriers qu'elle a adressés tant aux opposants qu'aux intervenants et dans lesquels on lit qu'elle a accordé une dérogation s'agissant de la toiture plate, " compte tenu de l'art. 14b (hauteur des façades) [RC] ". Le fait

que l'avis d'enquête ne mentionnait pas toutes les demandes de dérogation ne saurait dès lors affecter la validité du permis de construire. Dès lors, ce grief doit être rejeté.

E. 5

Les recourants contestent l'intégration du projet dans le quartier. a) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller 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 (art. 86 al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou 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 (art. 86 al. 2). L'art. 40 RC prévoit que les constructions doivent, dans leur aspect extérieur, s'harmoniser avec les constructions existantes; elles ne doivent pas compromettre ou heurter l'aspect ou le caractère d'un site, d'un quartier ou d'une rue (al. 1). Des règlements spéciaux seront édictés pour protéger l'aspect et le caractère de certains quartiers (al. 3). b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Appelé à contrôler un projet de construction sous l'angle de l'esthétique, le tribunal de céans doit faire preuve d'une certaine retenue dans la mesure où cette question relève en premier lieu de l'appréciation de l'autorité communale. Il ne saurait ainsi substituer sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais doit se limiter à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (arrêt AC.2009.0288 du 21 septembre 2010 et références). c) Pour juger de l'atteinte esthétique d'une installation, il convient d'examiner les caractéristiques du secteur dans lequel est prévue son implantation. En l'occurrence, on peut se reporter à la description figurant dans l'inventaire ISOS, s'agissant du quartier de la gare dans lequel se trouvent les parcelles concernées par le projet: "Le quartier de la gare (P5) se développe le long de deux rues relativement étroites, parallèles aux voies CFF. Le tissu dense, en ordre contigu, de 4-6 niveaux, recèle de nombreux hôtels et pensions. Il se compose de bâtiments caractéristiques de l'architecture de la fin du 19 e s., qui confèrent à ce périmètre de fortes qualités spatiales et architecturales. Seul un bloc récent (parcelle 762) porte atteinte à l'image de ce quartier très homogène". Selon le SIPAL, autorité cantonale spécialisée qui a examiné le projet " compte tenu de la valeur nationale attribuée par l'ISOS à la ville de Vevey ", le gabarit de la nouvelle construction et l'implantation générale de l'ensemble résidentiel respectent la volumétrie générale du quartier et ses composantes essentielles (voir observations du SIPAL du 15 août 2011), ce que le tribunal a pu constater lors de l'inspection locale à laquelle il a procédé. Le tribunal a également pu relever à cette occasion que l'église russe (objet inscrit à l'inventaire), notamment, n'était pas visible depuis les parcelles concernées. Les recourants n'expliquent pas en quoi le projet s'intégrerait mal dans le quartier, ni ne démontrent dans quelle mesure l'appréciation de l'autorité intimée et du SIPAL serait arbitraire, si bien que ce grief doit être rejeté.

E. 6

Les recourants considèrent que le bâtiment ECA n° 276 - ou bâtiment "Beauregard" - est manifestement digne d'être protégé et doit être maintenu malgré la note *5* qui lui aurait été attribuée. a) Sous le titre " Protection générale des monuments historiques et des antiquités ", le chapitre IV de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des

monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11) prévoit ce qui suit: "Art. 46 Définition 1 Sont protégés conformément à la présente loi tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et les antiquités immobilières et mobilières, trouvés dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif. 2 Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords. 3 Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère. Art. 47 Mesures conservatoires 1 Lorsqu'un danger imminent menace un tel objet, le Département des infrastructures prend les mesures nécessaires à sa sauvegarde. 2 L'article 10, alinéas 2 et 3, est applicable. Art. 48 1 Si aucune enquête en vue du classement n'a été ouverte dans un délai de trois mois dès la date des mesures conservatoires, celles-ci deviennent caduques. En cas de nécessité, le Conseil d'Etat peut prolonger ce délai de six mois au plus . " La protection générale des monuments historiques et des antiquités consiste ainsi dans la possibilité de prendre des mesures conservatoires (art. 47 LPNMS) en faveur d'objets répondant à la définition de l'art. 46 al. 1 et que l'on aurait omis de mettre à l'inventaire (art. 49 LPNMS) ou de classer (art. 52 LPNMS). Cette situation devrait être rare, puisque l'art. 49 al. 1 LPNMS est libellé dans des termes analogues à ceux de l'art. 46 al. 1: " Art. 49 Inventaire 1 Un inventaire sera dressé de tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et des antiquités immobilières et mobilières, situés dans le canton, qui méritent d'être conservés en raison de l'intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent. (...) " A contrario, un objet qui n'est ni classé ni porté à l'inventaire et pour lequel le département compétent a renoncé à prendre des mesures conservatoires n'est pas protégé par la LPNMS. " Les objets placés sous la protection générale demeurent sous la surveillance du département sans aucune contrainte juridique pour le propriétaire " (voir plaquette "Recensement architectural du canton de Vaud", éditée en novembre 1995 par la section monuments historiques et archéologie du Service des bâtiments et rééditée en mai 2002, p. 22). Le recensement architectural n'est pas prévu par la LPNMS, mais par l'art. 30 de son règlement d'application du 22 mars 1989 (RLPNMS; RSV 450.11.1), qui dispose que le département "établit le recensement architectural des constructions en collaboration avec les communes concernées, selon les directives publiées à cet effet ". Le recensement architectural, dont le processus est décrit dans la plaquette "Recensement architectural du canton de Vaud", est une mesure qui tend à repérer et à mettre en évidence des bâtiments dignes d'intérêt, de manière à permettre à l'autorité de prendre, le cas échéant, les mesures de protection prévues par la loi. Il comporte l'attribution de notes qui sont les suivantes: *1*: Monument d'importance nationale; *2*: Monument d'importance régionale; *3*: Objet intéressant au niveau local; *4*: Objet bien intégré; *5*: Objet présentant des qualités et des défauts; *6*: Objet sans intérêt; *7*: Objet altérant le site. A l'exception des notes *1* et *2* (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées ont un caractère purement indicatif et informatif; elles ne constituent pas une mesure de protection (arrêts AC.2009.0209 du 26 mai 2010; AC.2000.0026 du 4 juillet 2000 et AC.2003.0216 du 23 juillet 2004). Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 let. c de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (arrêt AC.2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 2a et les arrêts cités). b) En l'espèce, le bâtiment "Beauregard" (ECA n° 276) porte la note *4* et non *5* - ainsi que l'a rectifié

le SIPAL dans ses observations du 15 août 2011 -, ce qui signifie qu'il s'agit d'un "objet bien intégré", et plus précisément, comme l'a relevé le SIPAL, " qu'il est bien intégré par son volume, sa composition et sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour son image et constitutifs du site. A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée ". La description qu'en fait l'INSA est la suivante: " Pittoresque d'inspiration alpine; toiture hérissée de lucarnes à toiture très pentue et d'un pignon croisé élancé; variété des matériaux; persistance remarquable d'épis de faîtage ". Le SIPAL - autorité cantonale spécialisée - a néanmoins relevé dans sa remarque figurant dans la synthèse CAMAC que " la valeur patrimoniale du bâtiment ECA 276 [...] bien qu'évidente étant donné son intérêt architectural et typologique ne justifie cependant pas sa conservation selon les dispositions prévues dans la [LPNMS] ". Il a encore ajouté dans ses observations sur le recours que " le bâtiment ECA 276 présente certes de l'intérêt et joue un rôle important pour l'identité urbaine du quartier, il ne possède cependant pas une valeur de classement. La Section monuments et sites ne s'est ainsi pas opposée à sa démolition dans le cadre de la mise à l'enquête ". Après visite des lieux, le tribunal fait siennes ces considérations. Or, les recourants se bornent à affirmer que ce bâtiment est digne d'être protégé par son architecture et par le rappel historique - industriel - du quartier, sans exposer dans quelle mesure l'appréciation du SIPAL serait erronée ou arbitraire. En particulier, le fait que le bâtiment comporte une charpente historique et remarquable (non visible de l'extérieur) n'est pas pertinent. Il en découle que ce grief doit être rejeté.

E. 7

Les recourants font valoir que le projet ne respecte pas l'ordre contigu obligatoire, du fait qu'une partie du bâtiment projeté (partie sur la parcelle n° 761) ne comporte qu'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage, contrairement aux autres parties composées de quatre étages sur rez-de-chaussée. a) Selon l'art. 6 RC relatif à l'ordre contigu, lorsque ce régime est applicable, les bâtiments sont adjacents le long des voies, implantés sans interruption et sur les alignements. Cet ordre est obligatoire dans les parties de la ville réservées à la construction de forte densité conformément au plan des zones et des ordres de construction (al. 1). A défaut de plan partiel d'extension, les bâtiments plus hauts qu'un rez-de-chaussée et situés à plus de 14 m de l'alignement sont soumis aux règles de l'ordre non contigu (al. 2). L'art. 7 RC régit les interruptions de l'ordre contigu. Enfin, l'art. 12 RC est applicable aux dérogations à la distance aux limites pour constructions basses dans les secteurs où l'ordre non contigu s'applique. b) En l'espèce, il ressort du plan des zones et des ordres de construction que l'ordre contigu est applicable sur tout le front nord du bâtiment projeté (rue des Communaux) ainsi que sur la moitié nord de son front ouest (moitié nord de la rue de la Clergère), alors que la moitié sud du front ouest ainsi que le front sud (moitié sud de la rue de la Clergère et avenue de la Gare) ne sont soumis à aucun régime obligatoire relatif à l'alignement des constructions. Dès lors, il y a lieu d'écarter d'emblée l'application, requise par les recourants, de l'art. 12 RC, applicable aux constructions dans les secteurs assujettis à l'ordre non contigu. Les plans soumis à l'enquête publique ainsi que les plans de juillet 2010 montrent clairement que les différentes parties de la construction projetée seront mitoyennes tant au nord qu'à l'ouest et qu'au sud. Sur le front nord et la moitié du front ouest assujettis à l'ordre contigu, le bâtiment projeté répond donc aux deux premiers critères fixés à l'art. 6 RC, étant adjacent le long des voies et implanté sans interruption. En revanche, il n'est pas implanté sur les alignements déterminés par le plan d'extension fixant les limites des constructions "Place de la Gare, Avenue de la Gare, Rue de la Clergère, Partiellement:

Rue des Communaux", approuvé par le Conseil d'Etat le 5 mars 1976 . Une dérogation à la limite des constructions a cependant été accordée par l'autorité intimée dans le permis de construire et les recourants ne la contestent pas, si bien que les conditions de l'art. 6 RC sont en l'espèce respectées . S'agissant enfin de l'interprétation - pour le moins curieuse - que font les recourants de l'art. 6 RC et de la notion d'ordre contigu, il convient de préciser que les dispositions relatives à l'ordre contigu n'exigent pas la continuité des hauteurs des bâtiments; en particulier, il ne ressort pas de l'art. 6 RC que des bâtiments adjacents devraient présenter une hauteur ou un nombre d'étages identiques. Autrement dit, une hauteur d'étages différente de bâtiments adjacents ne rompt pas la contiguïté. Ce grief doit donc être rejeté.

E. 8

Dans leur mémoire de recours, les recourants allèguent que la hauteur des façades ne serait pas réglementaire. A la lecture des plans, il apparaît cependant que la hauteur des façades est respectée en tous points. Quoi qu'il en soit, les recourants ont expressément indiqué lors de l'audience retirer ce grief, " admettant notamment que les hauteurs à la corniche étaient respectées en tous points " (voir compte-rendu d'audience). Il en découle qu'il n'y a pas lieu d'examiner plus avant ce grief.

E. 9

Les recourants critiquent le toit plat projeté. a) L'art. 43 RC, applicable aux toitures, prévoit ce qui suit: "Dans toutes les zones, la pente des toits ne dépassera pas 40 degrés, soit 84%. Est réservé l'art. 46. Dans les zones I, II et V, les toitures en terrasse sont interdites pour les constructions d'une hauteur supérieure à celle d'un rez-de-chaussée; la pente des toits n'y sera pas inférieure à 22 degrés, soit 40%. (...) La hauteur des toitures ne doit pas être telle qu'elle empiète dans l'espace libre délimité par les plans suivants, passant pas l'angle sud de la terrasse de Saint-Martin (table d'orientation), altitude admise 406,30: - le plan vertical orienté à l'ouest, - le plan vertical orienté au sud-est 39° (église de La Tour de Peilz), - le plan incliné à 2% vers le lac, ayant sa ligne de plus grande pente orientée au sud-ouest 20°. 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. Aucune dérogation ne sera admise dans le secteur du panorama de la terrasse de Saint-Martin, secteur défini ci-dessus. Les toits en pente doivent être couverts de tuiles couleur vieillie ou d'ardoises. La Municipalité peut autoriser d'autres matériaux de qualité et d'aspect analogues. Les toitures plates seront revêtues d'un matériau non brillant, d'une couleur telle que, vue d'en haut, la toiture ne fasse pas tache dans le paysage". b) En l'occurrence, les parcelles concernées par le projet litigieux sont situées en zone II, hors du secteur du panorama de la terrasse de Saint-Martin (voir le Plan de protection de la vue de la terrasse de Saint-Martin du 2 novembre 1971). En principe, la pente des toits doit donc être comprise entre 40 degrés, soit 84% (art. 43 al. 1 RC), et 22 degrés, soit 40 % (art. 43 al. 2 RC); la municipalité a cependant fait application de l'art. 43 al. 5 RC, qui l'habilite à autoriser une toiture plate, dans certains cas particuliers, à condition que cette dérogation ne nuise pas à l'aspect de l'ensemble du quartier. Pour tout argument, les recourants se bornent à affirmer qu'un toit plat n'est pas conforme à l'art. 43 RC, sans exposer en quoi cette disposition, en particulier son alinéa 5, serait violée. Or, on relève que le bâtiment existant qui sera conservé (ECA n° 278a) comporte actuellement un toit plat. On ne saurait dès lors retenir que la dérogation nuirait à l'aspect de l'ensemble du quartier. Au demeurant, le SIPAL a considéré dans ses observations du 15 août 2011 que le gabarit de la nouvelle

construction et l'implantation générale de l'ensemble résidentiel respectaient la volumétrie générale du quartier et ses composantes essentielles, ce qui a été confirmé lors de la visite des lieux. Quoi qu'il en soit, la municipalité n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en autorisant une toiture plate sur l'ensemble de la construction projetée. Ce grief doit dès lors être rejeté.

E. 10

Les recourants considèrent encore que la hauteur intérieure des locaux n'est pas réglementaire. a) Selon l'art. 122 al. 1 et 2 RC, toute pièce susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir au minimum une hauteur libre, mesurée entre plancher et plafond, dans l'ordre contigu, de 2.70 m au rez-de-chaussée, de 2.50 m aux premier et deuxième étages et de 2.40 m au-dessus du deuxième étage et à l'entresol utilisé seulement de jour. Dans l'ordre non contigu et dispersé, ces chiffres sont les suivants: 2.50 m au rez-de-chaussée et 2.40 m aux étages et à l'entresol utilisé seulement de jour. b) En l'espèce, les hauteurs intérieures prévues sur les plans de juillet 2010 pour les pièces servant à l'habitation ou au travail sédentaire dans les bâtiments nouveaux sont les suivantes, indiquées en mètres: Bâtiment (ordre) / Etage Rez-de-chaussée 1^{er} étage / 2^{ème} étage Étages suivants n° 276 (ordre contigu) 2.70 2.45 / 2.45 2.45 / 2.45 / 2.45 n° 278b nord (ordre contigu) 2.40 2.40 - n° 278b sud (pas d'ordre) 3.40 2.45 - A la lecture des plans, il apparaît ainsi que la hauteur de quatre niveaux (figurés en gras dans le tableau ci-dessus) ne respecte pas l'art. 122 al. 1 RC. Cependant, l'autorité intimée a indiqué lors de l'audience être disposée à octroyer une dérogation à l'art. 122 al. 1 RC (voir compte-rendu d'audience). c) L'art. 85 LATC, qui régit les dérogations dans la zone à bâtir, prévoit ce qui suit: " 1 Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. 2 Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." Conformément à l'art. 61 RC, la municipalité peut autoriser des dérogations aux dispositions réglementaires, générales ou spéciales, notamment lorsque la dérogation est justifiée par des motifs évidents d'esthétique ou par toutes autres considérations d'intérêt général (let. b) ou lorsque, malgré la dérogation, le but de la disposition réglementaire peut être atteint (let. d). d) En l'occurrence, il apparaît que la dérogation à la règle est mineure s'agissant des premier et deuxième étages des bâtiments ECA n° 276 et 278b (nord). Elle est en revanche plus importante s'agissant du rez-de-chaussée du bâtiment ECA n° 278b (nord). Cependant, il y a lieu de constater que le but de la disposition réglementaire peut être atteint, conformément à l'art. 61 let. d RC, même dans ce cas. En effet, tous les locaux non réglementaires présentent une hauteur égale ou supérieure au minimum de 2.40 m prescrit par l'art. 27 RLATC. Les objectifs de la disposition réglementaire, à savoir une aération et un confort suffisants, demeurent donc atteints. Dès lors, ce grief doit être rejeté.

E. 11

Les recourants font valoir que la distance entre les façades de la cour intérieure, calculée sur la base de la distance à la limite de propriété, n'est pas respectée pour les logements figurant sur la parcelle n° 761. L'autorité intimée considère que, du fait que le propriétaire des parcelles concernées est le même et qu'il pourrait réunir ses parcelles, la référence à une limite de propriété n'a pas de sens. a) L'art. 115 RC, régissant la surface des cours, prévoit

ce qui suit: "La surface horizontale des cours sur lesquelles sont éclairées et aérées des pièces susceptibles de servir à l'habitation ou au travail sédentaire et de cuisine doit avoir un minimum calculé en fonction de la hauteur des parois qui les limitent. Le graphique suivant est applicable: En outre, lorsqu'une cour sépare plusieurs logements, la distance entre les façades de logements distincts doit être au moins égale au double du minimum de la distance réglementaire à la limite de propriété. Pour les vues obliques, la Municipalité juge de cas en cas, en s'inspirant de la règle ci-dessus". L'art. 11 RC, intitulé "Distance aux limites", dispose ce qui suit: "Les façades non mitoyennes et non implantées sur l'alignement des constructions, doivent être éloignées des limites des propriétés voisines à une distance qui est au moins égale à la moitié de celle fixée par l'art. 20. Ces façades doivent être ajourées, c'est-à-dire munies de vues". Enfin, l'art. 20 RC prévoit ce qui suit: "Quel que soit le tracé des limites des propriétés et ses changements éventuels, les distances minimums D entre façades des bâtiments, sont dans l'ordre contigu les suivantes: - entre "petites façades", c'est-à-dire les façades dont la longueur est inférieure ou égale à 14 m. $D = 12$ m. pour $h \leq 18$ m.; $D = 4 h / 5$ pour $h > 18$ m. (...)" b) En l'occurrence, la construction projetée comporterait une cour intérieure située au nord d'une surface de 85.98 m² au rez-de-chaussée inférieur et de 190.92 m² au rez-de-chaussée supérieur et sur laquelle sont éclairées et/ou aérées des pièces désignées sur les plans de juillet 2010 comme "réception" (rez-de-chaussée inférieur), "chambre", "cuisine" ou encore "salon" (rez-de-chaussée supérieur). S'agissant de la surface minimale, la cour intérieure présente une hauteur de parois de 6.92 m; selon le graphique figurant à l'art. 115 al. 1 RC, la surface de la cour doit donc atteindre près de 25 m², ce qui est largement respecté. S'agissant des distances entre les parois de la cour intérieure qui sépare, au niveau du rez-de-chaussée supérieur, plusieurs logements (art. 115 al. 2 RC), l'autorité intimée a certes expliqué en cours d'audience que selon sa pratique, elle n'appliquait pas cette disposition en vieille ville, seule étant alors déterminante la règle relative à la surface des cours (art. 115 al. 1 RC), en l'espèce, largement respectée. Cependant, elle n'a pas établi cette pratique en fournissant des exemples de constructions similaires dans la vieille ville. On relève toutefois que la constructrice, afin de se conformer à l'art. 115 al. 2 RC, s'est engagée lors de l'audience à affecter aux activités de commerce et d'administration l'appartement (habitation) portant le numéro 5 sur la copie du plan du rez-de-chaussée supérieur produite par son conseil en cours d'audience (pièce n° 5 produite en audience; voir compte-rendu d'audience). Les recourants, la municipalité et la cour de céans ont pris acte de ce changement d'affectation. Le permis de construire devra donc être réformé en ce sens.

E. 12

Les recourants invoquent encore une violation des art. 121 RC et 28 RLATC relatifs au rapport entre la surface des baies et la surface de plancher, s'agissant des appartements ouvrant sur la cour intérieure, en particulier les appartements de deux pièces. a) L'art. 28 RLATC, intitulé "Éclairage et ventilation", dispose ce qui suit: " 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. 2 Les conditions fixées par l'alinéa 1 peuvent être satisfaites par une véranda ou une serre accolée à l'immeuble". L'art. 121 RC prévoit quant à lui ce qui suit: "Toute pièce susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit être à l'abri

de l'humidité, aérée et éclairée directement sur l'extérieur ou sur une cour par une ou plusieurs baies disposées verticalement. La surface totale des baies doit être au moins le dixième de celle du plancher et de 1 m² au minimum. Les logements ayant 2 pièces ou plus, non compris la cuisine, devront comporter au moins une pièce d'habitation dont les fenêtres seront orientées vers l'est, le sud ou l'ouest, à l'exclusion du nord-ouest, du nord et du nord-est. Si, faisant application de l'art. 61, lettre d), la Municipalité autorise la construction de cuisinettes sans aération directe sur l'extérieur, elle exige une ventilation mécanique appropriée". b) Selon un tableau des calculs des surfaces d'éclairage et des cours intérieurs, des altitudes et des distances entre alignements, produit en audience par le conseil de la constructrice (pièce n° 2 produite en audience), contrôlé par la municipalité et non contesté par les recourants (voir compte-rendu d'audience), il apparaît que la surface d'éclairage est respectée tant pour les appartements de deux pièces que pour les appartements de trois pièces ouvrant sur la cour intérieure. Dès lors que ces chiffres ne sont pas contestés, il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant ce grief.

E. 13

Les recourants mettent en doute le respect de l'art. 31 RLATC s'agissant des locaux sanitaires et des cuisines, vu l'incertitude des plans. a) Cette disposition prévoit ce qui suit: " 1 Les locaux sanitaires qui n'ont pas d'ouverture directe sur l'extérieur doivent être ventilés mécaniquement ou naturellement. Les installations respecteront les dispositions figurant dans le règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie (RLVLEne). 2 A défaut de prescriptions contraires édictées par le Conseil d'Etat, les installations sanitaires sont conçues et dimensionnées selon les normes SIA et celles des autres associations professionnelles, en particulier afin d'éviter les bruits, les vibrations ainsi que les odeurs, les émanations nocives (gaz délétère) et les retours d'eaux usées dans les appareils (évier, lavabos, baignoires, etc.). 3 ... 4 Les cuisines ont une ouverture directe sur l'extérieur. Des exceptions peuvent être admises : a. lorsque les contraintes de l'état existant l'imposent; b. pour des logements inférieurs à 50 m². 5 L'alinéa 1 est applicable par analogie". b) En l'espèce, l'autorité intimée a expressément exigé, dans le permis de construire, que " les cuisines incorporées à une pièce d'habitation [soient] ventilées mécaniquement "; quant aux locaux sanitaires borgnes, ils devront être ventilés mécaniquement ou être rendus conformes aux art. 134 et 135 RC (dont le titre marginal est respectivement "Normes de construction des W.-C. et urinoirs" et "Salles de bain"). Les locaux précités devront donc respecter ces conditions. En outre, s'agissant des cuisines sans ouverture directe sur l'extérieur, présentes uniquement dans les appartements de deux pièces, la condition de l'art. 31 al. 4 let. b RLATC est réalisée, ces appartements présentant une surface inférieure à 50 m². Ce grief doit dès lors être rejeté.

E. 14

Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs qui ne sont pas suffisamment motivés au sens de l'art. 79 al. 1 LPA-VD, prévoyant que l'acte de recours doit indiquer, entre autres choses, les motifs du recours. L'acte de recours doit en effet préciser en quoi la décision attaquée devrait être annulée ou modifiée et exposer pour quels motifs cette décision serait contraire au droit ou reposerait sur une constatation inexacte ou incomplète des faits (cf. arrêts AC.2010.0225 du 18 novembre 2011; AC.2009.0154 du 25 novembre 2009 et réf.).

E. 15

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être très partiellement admis, le permis de construire étant réformé en ce sens que l'appartement portant le numéro 5 sur la copie du plan du rez-de-chaussée supérieur produite par le conseil de la constructrice en cours d'audience (pièce n° 5 produite en audience), actuellement affecté à l'habitation, devra être affecté aux activités de commerce ou d'administration. Elle est confirmée pour le surplus. Succombant pour l'essentiel, les recourants supporteront les frais de justice légèrement réduits et verseront à la constructrice et à la municipalité une indemnité légèrement réduite à titre de dépens (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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