

VD_OMNI AC.2015.0033 vom 26. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0033

FR: VD_OMNI AC.2015.0033 du 26 avril 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0033 del 26 aprile 2016

Regeste

HÄNER/Municipalité de La Tour-de-Peilz, HENRY'S SA, Service du développement territorial, Direction générale de l'environnement DGE-DIRNA, Direction générale de l'environnement DGE-DIREV | Autorisation d'agrandissement d'un bâtiment sis en zone de verdure. L'annexe ne respectant pas la distance aux limites, sa surélévation, conforme aux distances, constitue néanmoins une aggravation de l'atteinte au vu de l'affectation au logement et de l'accès direct à la terrasse qui surplombe la parcelle des recourants (consid. 8). Etant situé partiellement en zone inconstructible, les possibilités d'agrandissement des bâtiments litigieux doivent être examinées à la lumière de la législation fédérale et des autorisations cantonales spéciales. En l'espèce, le projet ne modifie pas l'emprise au sol de la construction dans la zone de verdure et se situe quantitativement et qualitativement dans les limites des transformations autorisées par la LAT (consid. 9). Admission partielle du recours pour ce qui est de l'aggravation de l'atteinte s'agissant des limites et confirmation, pour le surplus, de la décision municipale et des décisions cantonales pour ce qui est des transformations en zone de verdure.

Erwägungen

E. 1

a) Dans un premier grief d'ordre formel, les recourants font valoir que la possibilité pour la municipalité d'autoriser l'agrandissement de bâtiments sis en zone de verdure en vertu de l'art. 46 RPEPC est constitutive d'une dérogation dont la demande doit être soumise aux mêmes modalités que la demande de permis de construire (art. 85a de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions - LATC; RSV 700.11), c'est-à-dire qu'elle doit être indiquée dans la publication de mise à l'enquête (art. 109 LATC). L'art. 46 RPEPC régissant la zone de verdure a la teneur suivante : "Cette zone est destinée à la sauvegarde des sites et à la création d'ilots de verdure. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Toutefois, la Municipalité peut y autoriser des bâtiments de minime importance et l'agrandissement de bâtiments existants à condition que ces constructions ne portent pas préjudice au site. Dans ces cas, elle prend l'avis de la Commission d'urbanisme." Selon la municipalité et la constructrice, l'art. 46 RPEPC ne prévoit pas un régime dérogatoire mais un régime d'autorisation spécial pour la zone de verdure. b) L'art. 85a LATC prévoit que la demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire. L'art. 109 LATC dispose que l'avis d'enquête doit notamment indiquer de façon précise les dérogations éventuelles demandées. Selon l'art. 71 du règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1), 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 moins si elles ressortent à l'évidence des plans du bâtiment projeté (cf. arrêts AC.2011.0143 du 23 décembre 2011 consid. 4; AC.2013.0412 du 12 janvier 2015 consid. 1d, qui précise en outre que les autorisations spéciales des autorités cantonales ne sont pas des dérogations au sens de ces dispositions; AC.2010.0038 du 12 mai 2011 citant un ATF non publié du 14 mai 1975, in RDAF 1978 p. 53). c) En l'espèce, les plans soumis à l'enquête publique et la demande de permis de construire indiquent clairement que le projet se situe en zone de verdure et partiellement hors zone à bâtir et à moins de 20 m des rives du lac. Les points litigieux n'ont d'ailleurs pas échappé aux recourants qui les ont soulevés déjà dans leur opposition, puis dans leur recours. Dans ces conditions, la question de savoir si l'art. 46 RPEPC constitue un régime d'autorisation spécial ou un régime dérogatoire peut demeurer indécise. A supposer qu'il s'agisse d'une dérogation, comme le soutiennent les recourants, le fait que l'avis d'enquête ne la mentionnait pas comme telle ne saurait affecter la validité du permis de construire. Dès lors, ce grief doit être rejeté.

E. 2

Les recourants soutiennent que le préavis de la DGE, Direction des ressources et du patrimoine naturels, Biodiversité et paysages, ne donne pas expressément l'autorisation de construire à moins de 20 m du lac. Cet argument ne résiste pas à l'examen. Il ressort clairement de la synthèse CAMAC (p. 2) que ce service délivre l'autorisation spéciale requise en application des art. 2e et 12 de la loi vaudoise du 3 décembre 1957 sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP; RSV 721.01) et de l'art. 41b al. 1 et 3 de l'ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux; RS 814.201). Mal fondé, ce grief doit également être rejeté.

E. 3

Les recourants se plaignent d'une violation des art. 114 et 116 LATC, parce que la décision de levée d'opposition du 14 janvier 2015 leur a été communiquée sans toutes les annexes prescrites, à savoir sans le permis de construire. Selon eux, ces exigences formelles tendent à permettre à chacun de cerner précisément l'objet du permis de construire délivré et les conditions spéciales auxquelles il est subordonné, ce que la synthèse CAMAC, jointe à la décision de levée d'opposition, ne permettrait pas. a) L'art. 116 LATC, qui fait partie des règles consacrées au permis de construire, a la teneur suivante: "Avis aux opposants 1 Les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. 2 Pour les oppositions, l'avis, sous pli recommandé, précise en outre la voie, le mode et le délai de recours." Lorsqu'une autorisation spéciale d'un service de l'administration cantonale est requise, en plus de l'autorisation communale (permis de construire), l'art. 123 al. 3 LATC dispose que la décision cantonale est communiquée à la municipalité, qui doit la notifier selon les art. 114 à 116 LATC. b) En l'espèce, les recourants ont été avisés de la décision accordant le permis de construire, la municipalité ayant clairement indiqué que l'opposition étant levée, le permis serait délivré. L'avis aux opposants comportait donc les indications prescrites par l'art. 116 LATC. La municipalité a établi le permis de construire, sur la formule officielle, le même jour que les décisions de levée des oppositions. Elle a informé la constructrice, par lettre du 14 janvier 2015, que le permis de construire était délivré et qu'il lui serait remis matériellement après le paiement de la taxe y relative. Toutes ces informations se trouvaient dans le dossier de la

municipalité avant l'échéance du délai de recours et les opposants pouvaient en prendre connaissance. Le dossier communal a par la suite été remis au tribunal et les recourants pouvaient le consulter avant de déposer leur réplique. La synthèse CAMAC était par ailleurs jointe à la décision de levée d'opposition qui motive en détail la position des services de l'Etat au sujet du projet. Il est vrai que le permis de construire n'a été matériellement produit qu'à l'audience du tribunal du 4 novembre 2015. Ceci est toutefois sans conséquence sur les arguments des recourants, la production du permis n'ayant apporté aucune nouveauté par rapport aux faits et conditions connus par les recourants et n'ayant influencé d'aucune manière leurs griefs. Au vu de ces éléments, on ne saurait dès lors considérer que la municipalité a dissocié la décision de levée d'opposition de la décision d'octroi du permis de construire. Ces décisions portent la même date et sont ainsi concomitantes sans relever aucune contradiction ou incohérence. En d'autres termes, la municipalité a veillé à la concordance matérielle de ces deux actes (coordination matérielle – cf. art. 25a al. 2 let. d et al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). La situation n'est pas comparable à celle prévalant dans une affaire citée par les recourants et jugée récemment par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_445/2014 du 12 janvier 2015): la municipalité avait alors estimé qu'elle n'était pas en mesure de délivrer le permis de construire au moment de l'avis aux opposants car elle voulait attendre que le conservateur du registre foncier inscrive une mention, et avait choisi de ne pas présenter une réquisition au registre foncier tant que le recours contre la décision de rejet de l'opposition était pendant. Dans cette affaire-là, la municipalité conservait ainsi théoriquement la possibilité d'assortir le permis de construire de nouvelles conditions puisqu'elle n'avait pas encore communiqué au constructeur une décision au sens formel, et qu'elle n'entendait pas le faire avant l'issue de la procédure de recours. Le Tribunal fédéral a alors retenu que cette façon de faire entraînait une insécurité juridique, notamment à cause d'une nouvelle possibilité de recours après que le permis de construire aurait été formellement délivré, et qu'elle était contraire au principe de la coordination des procédures, lequel vise à assurer, d'un point de vue matériel, une application cohérente des normes sur la base desquelles des décisions administratives doivent être prises. Tel n'est pas le cas en l'espèce, les principes de la coordination matérielle ayant été respectés (cf. supra). Il n'y a pas lieu de constater un vice de procédure propre à justifier l'annulation de la décision attaquée (cf. à ce propos arrêts AC.2015.0082 du 29 septembre 2015; AC.2014.0033 du 30 mars 2015, consid. 2c). Par conséquent, ce grief doit également être rejeté.

E. 4

Dans un autre grief d'ordre formel, les recourants font valoir que la synthèse CAMAC est incomplète car le SDT n'aurait examiné que la situation du bâtiment principal (ECA n° 1667) sans se prononcer sur l'annexe (ECA n° 2121) pourtant située également partiellement hors zone à bâtir, violant ainsi l'art. 81 LATC. Comme le précise à juste titre le SDT dans sa réponse au recours, il ressort de la synthèse CAMAC que cette autorité a examiné aussi bien la situation du bâtiment principal que celle de l'annexe, d'une part en se référant en son préambule aux deux bâtiments (ECA n° 1667 et 2121), et d'autre part en précisant dans son dispositif que "le permis de construire devra impérativement se reporter aux plans dûment complétés et signés du 9 septembre 2014", ce qui signifie, selon le SDT, que son autorisation spéciale couvre tous les éléments du projet de sa compétence. Quoi qu'il en soit, le SDT a confirmé dans le cadre de la procédure de recours que son autorisation portait sur les deux objets, complétant ainsi la motivation de sa décision

initiale, de sorte que l'on voit mal en quoi l'autorité aurait violé l'art. 81 LATC sur la forme, étant précisé que les arguments de fond des recourants en relation avec l'autorisation spéciale du SDT seront examinés ci-après (consid. 9d ci-dessous).

E. 5

Enfin, toujours sur la forme, les recourants estiment que la décision de la municipalité du 14 janvier 2015 est insuffisamment motivée car elle ne donne pas l'interprétation de combles ou de niveau des locaux situés sous le toit à la Mansart. a) Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 Cst. implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). La violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable dispose de la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 133 I 201 consid. 2.2; 132 V 387 consid. 5.1 et les références; arrêts AC.2012.0160 du 25 juillet 2013 consid. 3a; AC.2012.0107 du 10 avril 2013 consid. 2a). b) En l'espèce, la décision municipale attaquée est certes sommaire, mais on comprend aisément qu'elle considère que le toit à la Mansart du projet constitue des combles et non pas un étage supplémentaire, en citant in extenso l'art. 43 RPEPC selon lequel le nombre de niveaux habitables pour les bâtiments dont la hauteur à la corniche est de 7 m est de deux; "les combles dépassant ces hauteurs sont habitables sur un niveau et ne comptent pas dans le nombre de niveaux habitables". La municipalité a confirmé cette interprétation ainsi que le fait qu'elle admettait sur son territoire des combles à la Mansart, tant dans ses écritures que lors de l'audience du 4 novembre 2015, de sorte qu'un éventuel défaut de motivation de la décision entreprise sous cet angle doit être considéré comme étant guéri dans le cadre de la procédure de recours. Il y a donc lieu de rejeter ce grief comme étant mal fondé.

E. 6

Dans un premier argument sur le fond, les recourants s'en prennent au nombre de niveaux de la construction qui serait selon eux de quatre dans la mesure où tant le volume situé sous le toit de type Mansart que les locaux " disponibles " au sous-sol sont habitables et constituent des niveaux à part entière. a) Il s'agit de déterminer dans un premier temps si le comble mansardé prévu par le projet constitue un niveau à part entière. aa) Selon l'art. 43 RPEPC, le nombre de niveaux habitables pour un bâtiment ayant une hauteur à la corniche de 7 m est de 2 (al. 1), les combles dépassant ces hauteurs sont habitables sur un niveau et ne comptent pas dans le nombre de niveaux habitables (al. 2). Cette disposition renvoie à une " décision municipale du 11.08.92 : embouchature maximum 1.00 m. " ab) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. arrêts AC.2015.0102 du 19 novembre 2015 consid. 3; AC.2014.0157 du 16 avril 2015; AC.2014.0151 du 30 juillet 2014; AC.2013.0230 du 4 février 2014 consid. 9c; AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa et les références). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (cf. arrêts AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c/aa; AC.2009.0229 du

20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2008.0152 du 8 octobre 2009 consid. 3c). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (cf. TF, arrêt 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les références). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2014.0151 du 30 juillet 2014; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2009.0167 du 22 mars 2010 consid. 4; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 5). ac) En l'espèce, les recourants considèrent que s'agissant d'un toit à la Mansart, le mur d'embouchure est de 3.35 m et soutient un toit plat contrairement à ce qui est autorisé par la décision municipale du 11.08.92 à laquelle fait référence l'art. 43 RPEPC et qui prévoit un mur d'embouchure de 1 m au maximum. Selon la municipalité toutefois, les toits à la Mansart ne comportent par définition pas de mur d'embouchure, de sorte que la décision précitée n'est pas applicable au projet. La municipalité admet dans sa pratique les étages mansardés et se prévaut de sa marge d'appréciation en la matière en citant l'arrêt AC.2008.0026 consid. 4b dont on extrait le passage suivant: "Comme l'a rappelé le tribunal dans une affaire relativement récente [...] (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)." La municipalité rappelle que le projet litigieux a été étudié par sa commission d'urbanisme et que l'impression générale que dégage l'ensemble de l'étage supérieur est celle d'une toiture, soit d'un ouvrage supporté par les " combles ". Ainsi, selon la municipalité, cette toiture vaut combles, tant visuellement (matériaux choisis) que par sa nature. La cour a pu constater lors de l'inspection locale plusieurs toits à la Mansart sur le territoire communal, notamment sur la parcelle n° 333 du registre foncier, contiguë au nord de la parcelle de la constructrice. La municipalité a confirmé cette pratique en audience. Il résulte des plans soumis à l'enquête publique que la hauteur à la corniche ne change pas. Etant inférieure à 7 m, c'est bien l'art. 43 RPEPC qui est applicable et qui permet la construction de deux étages plus combles habitables sur un niveau. La réglementation communale ne contient pour le surplus aucune disposition régissant la hauteur au faîte, la typologie des toitures ou la pente du toit si ce n'est l'interdiction de principe des attiques (art. 69 RPEPC) et les dispositions sur les ouvertures, balcons et lucarnes (art. 70 RPEPC). Dans ces conditions, force est d'admettre que la municipalité jouit d'un très large pouvoir d'appréciation en lien avec la typologie des toitures. Les recourants n'avancent aucun motif sérieux, objectif et convaincant, tiré du texte ou de la systématique du règlement, de sa genèse ou de son but, susceptible de remettre sous caution l'interprétation que fait la municipalité de son règlement, selon toute vraisemblance confortée par sa pratique. Le comble à la Mansart, caractérisé par un versant supérieur peu

incliné (terrasson) et par un versant inférieur fortement incliné (brisis), permet en effet d'augmenter sensiblement la surface habitable dans les combles mais ne se heurte à aucune disposition réglementaire et n'est en soi pas critiquable. En résumé, compte tenu du type de toiture envisagé, il n'y a pas de mur d'embouchature et dès lors que la municipalité - qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans l'interprétation et l'application de son règlement - admet les combles mansardés sur le territoire communal, que la hauteur à la corniche est respectée et qu'il n'y a pas d'autre limitation réglementaire, notamment quant à la typologie des toits ou à la hauteur au faîte des bâtiments, il y a lieu d'admettre que le niveau supérieur du bâtiment comprend bien des combles et non un étage supplémentaire. Il en résulte que le grief doit être rejeté. b) Reste à qualifier les locaux désignés comme " disponibles " dans le sous-sol. ba) L'art. 58 RPEPC précise que les constructions souterraines ne provoquant aucune modification notable du niveau naturel antérieur du terrain ne sont pas comptées dans le calcul des dimensions des bâtiments ni dans le calcul des distances aux limites et de la surface bâtie (al. 1); elles sont autorisées dans toutes les zones (al. 2). L'art. 87 RPEPC prévoit que l'habitation est interdite dans les sous-sols (al. 1); elle est toutefois autorisée dans les locaux dont le plancher n'est pas à plus de 1.50 m au-dessous du point le plus élevé du sol extérieur et dont une face au moins est complètement dégagée (al. 2). L'art. 27 RLATC dispose ce qui suit: " 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. 2 Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. 3 Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montagne, à la condition que l'aération soit suffisante. 4 Les plans d'affectation peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace de l'habitat et des prolongements extérieurs de celle-ci." L'art. 28 RLATC prévoit quant à lui 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." bb) 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 déterminante 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 et que la hauteur du bâtiment au faite soit sensiblement inférieure 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), la majeure partie du niveau étant néanmoins 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.2010.0087 du 30 août 2011 consid. 3 et les nombreuses références; 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). Il en va pareillement d'un sous-sol presque entièrement enterré, quand bien même il comporte à une de ses extrémités un local, à la façade à moitié enterrée, disposant de deux fenêtres et d'une porte en contrebas du terrain (arrêt AC.2008.0056 du 28 juillet 2009 consid. 1). Pour être considéré comme " habitable ", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. Pour décider si un niveau est habitable, la seule intention du constructeur n'est pas décisive, mais il faut examiner si objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet de rendre la surface facilement habitable (cf. ATF 108 I b 130 et notamment arrêt AC.2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4). Ces principes ne s'appliquent qu'à défaut de réglementation communale topique (arrêt AC.2008.0141 du 19 décembre 2008 consid 2c et les références). bc) En l'espèce, le sous-sol est existant et sa qualification actuelle comme telle n'est pas litigieuse. Le bâtiment comprend déjà deux autres niveaux complètement hors sol et conformes à l'art. 43 RPEPC et sera coiffé d'un toit à la Mansart après surélévation. Le projet ne comporte aucune modification du niveau du terrain naturel qui changerait la structure ou la nature du sous-sol actuel. Il n'y a pas d'augmentation de la volumétrie du sous-sol. Seule la façade Est est en grande partie visible. Le sous-sol actuel comprend un carnotzet, une buanderie, un WC, deux caves, un local technique, un réduit, une piscine intérieure désaffectée et un local de stockage. Le projet ne modifie pas la répartition des pièces, ni leur affectation, à l'exception de la piscine et du local de stockage. Pour la piscine, située à l'angle sud-ouest du bâtiment, il est prévu de couler une dalle. La pièce communiquera ainsi avec l'extérieur par l'ouverture existante qui est conservée. Cette sortie est dégagée sur la largeur de l'escalier (1 m) qui permet de remonter sur la terrasse supérieure (terrain naturel) et se trouve donc face au talus. La hauteur de la pièce est de 2.27 mètres. Elle se trouve à 1.7 m au dessous du terrain naturel. A l'intérieur, ce local communique avec une cave et un réduit, entièrement enterrés. Il est qualifié de " disponible " sur les plans mis à l'enquête. Le local de stockage se trouve du côté Est du sous-sol actuel et est directement accessible depuis l'extérieur, cette face étant en grande partie visible. Le local ne subit aucune modification si ce n'est le remplacement de l'accès existant par une baie vitrée. Il accède à l'intérieur aux autres pièces du sous-sol (cave, carnotzet, buanderie) par un petit hall, entièrement enterré. La constructrice indique que ce local sera une partie commune pour les habitants de l'immeuble. Elle évoque l'installation d'un établi ou d'un billard comme activités envisageables. Pour le surplus, le sous-sol n'a aucune communication interne avec les autres niveaux du bâtiment, aménagés en appartements. bd) Il résulte de ce qui précède que la transformation de la piscine en local disponible par l'écoulement d'une dalle n'est à l'évidence pas de nature à rendre ce local habitable. Situé à plus d'1.5 m au dessous du

niveau du terrain naturel, son habitabilité est interdite par l'art. 87 RPEPC indépendamment de la volonté d'affectation de la constructrice. A cela s'ajoute que le local ne respecte pas les exigences de salubrité des art. 27 et 28 RLATC en matière de hauteur de pièce, d'aération et d'éclairage. En dehors même de ces dispositions interdisant l'habitation de ce local, on ne peut pas considérer en l'espèce que la surface peut être rendue facilement habitable. Sa communication avec l'extérieur se fait par un escalier de 1 m de large et l'ouverture existante bute sur un talus de 1.7 m de hauteur ne laissant ainsi aucune vue depuis la pièce. Pour accéder à des toilettes depuis ce local, il faut traverser une cave et un hall étroit, entièrement enterrés. Pour ce qui est du local disponible côté Est du sous-sol, aucune transformation n'est prévue, si ce n'est le remplacement de l'ouverture existante par une baie vitrée. La pièce ne répond pas non plus aux conditions de salubrité en matière de hauteur, d'aération et d'éclairage au sens des art. 27 et 28 RLATC. En revanche, elle est potentiellement habitable selon l'art. 87 RPEPC. La question de savoir si le simple aménagement d'une baie vitrée rend ce local propre au séjour durable des personnes peut toutefois demeurer indéterminée dans la mesure où, à supposer que tel est le cas, cela ne signifie pas encore que le sous-sol dans son ensemble doit être considéré comme un niveau habitable à part entière. La majeure partie de sa volumétrie reste en effet entièrement enterrée. En outre, au vu de l'affectation de l'autre partie des locaux (chauffage, buanderie, réduit, carnotzet) et de la configuration de l'espace restant, il apparaît hautement improbable que ce niveau puisse devenir habitable (cf. ég. arrêt AC.2012.0135 du 15 avril 2013 consid. 3d). Au vu de l'ensemble des éléments, cet étage peut continuer à être considéré comme un sous-sol et le bâtiment respecte ainsi l'art. 43 RPEPC.

E. 7

a) Selon la DGE, la maison (bâtiment ECA n° 1667) et son annexe (bâtiment ECA n° 2121) datent de la fin des années 1920, soit bien avant l'adoption de la LAT, de la LATC et de leurs dispositions d'application, ainsi que du RPEPC et de la législation sur la protection des eaux, de sorte qu'ils bénéficient de la garantie de la situation acquise tant pour ce qui est de la distance aux limites que pour l'empiètement dans la zone de verdure et l'espace cours d'eau. Dans le cadre de la synthèse CAMAC, le SDT fait référence à une construction datant des années 1970, en tout cas s'agissant de l'angle nord-ouest du bâtiment ECA n° 1667. Se fondant sur cette contradiction, les recourants contestent que les constructions litigieuses aient été érigées légalement, de sorte qu'elles ne bénéficieraient pas de la garantie de la situation acquise, notamment en matière de possibilités de transformation et d'agrandissement. b) Cet argument ne résiste pas à l'examen. L'examen du plan de zones annexé au RPEPC du 5 juillet 1972 montre que les deux bâtiments étaient déjà existants à ce moment-là. La LAT (22 juin 1979), la LATC (4 décembre 1985) et le RLATC (19 septembre 1986) - y compris l'annexe II rendant nécessaire l'autorisation du Département pour toute intervention située à moins de 20 m d'un cours d'eau ou d'un lac -, la loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux; RS 814.20) et son ordonnance d'application du 28 octobre 1998 (OEaux; RS 814.201) sont toutes postérieures aux constructions litigieuses. La seule législation déjà en vigueur en 1970 est la LPDP (3 décembre 1957). Néanmoins, l'art. 2d al. 1 LPDP qui prévoit que l'espace cours d'eau est inconstructible n'a été introduit que lors de la modification de la loi du 18 novembre 2008, entrée en vigueur le 1^{er} février 2009. L'art. 2e introduit par la même occasion dispose quant à lui que les constructions et ouvrages existants à l'intérieur de l'espace cours d'eau peuvent subsister, à moins qu'ils n'entrent gravement en conflit avec les fonctions hydrologiques et naturelles à préserver, notamment la protection contre les crues (al. 1),

l'autorisation prévue à l'article 12 étant réservée (al. 3). Or, l'art. 12 LPDP dont l'al. 1 a également été modifié par la nouvelle du 18 novembre 2008 soumet à autorisation cantonale tout ouvrage ou intervention à moins de 20 mètres de la limite du domaine public des cours d'eau et à moins de 10 mètres de la limite du domaine public des lacs (let. b). Il résulte clairement de ce qui précède que la zone de 20 m des rives du lac, qui correspond par ailleurs à la zone de verdure protégée par le règlement communal, est devenue inconstructible après la construction des bâtiments ECA n° 1667 et n° ECA 2121, de sorte que ceux-ci bénéficient de la garantie de la situation acquise, que ce soit sous l'angle de la réglementation communale, de la LAT/LATC ou de la législation sur la protection des eaux.

E. 8

Concernant la surélévation de l'annexe, les recourants estiment que le projet est de nature à aggraver l'atteinte au droit en vigueur, porte atteinte au site et aggrave les inconvénients pour le voisinage. L'annexe ne respecte pas la distance à la limite de la propriété des recourants. Son angle sud-est empiète sur la zone de verdure et sur l'espace réservé aux eaux. a) S'agissant tout d'abord du non respect de la distance aux limites, l'art. 80 LATC prévoit que 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 (al. 1). 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 (al. 2). La notion d'aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur s'apprécie au regard du but visé par la norme transgressée (cf. arrêts AC.2011.0235 du 10 avril 2012 consid. 1c; AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 2a et les références; AC.2004.0269 du 20 juin 2005 consid. 2; AC.2005.0171 du 9 février 2005 consid. 3e). Cette disposition n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (arrêts AC.2013.0327 du 1^{er} juillet 2014 consid. 3; AC.2011.0235 du 10 avril 2012 consid. 1c). b) Les distances aux limites tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel (cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 87). Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (arrêts AC.2005.0278 du 31 mai 2006; AC.1991.0129 du 4 novembre 1992) et à éviter que ceux-ci n'aient l'impression que la construction voisine les écrase (arrêt AC.2008.0206 du 30 décembre 2008). La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit notamment être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (arrêts AC.2013.0327 du 1^{er} juillet 2014 consid. 3; AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 2c; AC.2009.0184 du 12 mai 2010 consid. 2a; AC.2005.0171 du 9 février 2007 consid. 3d). La jurisprudence a également précisé que "l'implantation d'une construction vouée à l'habitation ou une activité professionnelle dans les espaces où cette faculté est exclue constitue déjà en soi une transgression importante des intérêts que tendent à protéger les règles relatives aux distances entre bâtiments et limites de propriété" (arrêt AC.1994.0170 du 6 avril 1995 consid. 3b/bb). c) Les recourants relèvent à

juste titre que l'annexe existante ne respecte pas la distance aux limites en façade est. Cette distance doit être de 4 m au minimum selon l'art. 43 RPEPC pour un bâtiment dont la hauteur à la corniche ne dépasse pas 4.5 m et qui comprend un seul niveau habitable. En l'occurrence, il est constaté que les travaux mis à l'enquête ne portent pas sur la création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite. Prise en elle-même, la surélévation respecte ainsi la distance aux limites, se trouve entièrement en zone à bâtir et n'empiète pas dans la zone de protection des eaux. Elle n'aggraverait donc pas en tant que telle l'atteinte à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les nouveaux combles habitables sont pourvus d'une baie vitrée en façade sud qui donne directement accès à la partie de la toiture ne respectant pas la distance à la limite, se trouvant en grande partie en zone de verdure et en zone de protection des eaux. Or, l'utilisation comme terrasse de cet espace, directement accessible depuis les nouvelles pièces habitables des combles projetés, constitue, quoi qu'en disent les constructeurs, une aggravation de l'atteinte au droit en vigueur et des inconvénients qui en résultent pour le voisinage. Le fait que les constructeurs allèguent, sans toutefois l'établir, que cette toiture est déjà accessible par un escalier extérieur qui sera conservé et utilisée comme terrasse, est sans pertinence à cet égard. La cour a pu en effet constater lors de l'inspection locale que le toit plat en question n'était pas aménagé et que son utilisation comme terrasse impliquerait pour les occupants de l'annexe de faire le tour du bâtiment ECA n° 2121 pour se rendre du côté opposé à l'entrée de leur logement afin d'emprunter l'escalier existant et d'accéder à un espace non aménagé sans communication interne avec leur habitation. A supposer même que cet usage serait avéré et bénéficierait de la garantie de la situation acquise, il est sans commune mesure avec l'usage accru qui en sera vraisemblablement fait par les habitants des combles projetés comprenant notamment un espace séjour, cuisine, salle à manger et un accès direct, par une baie vitrée de quelques 3 m de large, à une terrasse située plein sud à seulement quelques mètres des rives du lac et à proximité immédiate de la parcelle des recourants. La terrasse en question constitue ainsi, sans aucun doute, le prolongement naturel de l'habitation nouvellement créée dans les combles litigieux. Or, elle est située quasi-totalement en zone de verdure, en principe inconstructible selon l'art. 46 RPEPC, se trouve à moins de 20 m des rives du lac et ne respecte pas la distance à la limite de propriété avec la parcelle n° 335 des recourants. Il en résulte que la surélévation de l'annexe ne peut pas être autorisée sous l'angle de l'art. 80 al. 2 LATC. Il convient donc d'annuler le permis de construire litigieux en tant qu'il concerne le bâtiment ECA n° 2121.

E. 9

Enfin, pour ce qui est du bâtiment ECA n° 1667, les recourants estiment que la municipalité ne pouvait octroyer de dérogation pour un projet d'agrandissement d'un bâtiment sis partiellement en zone de verdure. a) L'art. 46 RPEPC permet cependant à la municipalité d'autoriser des bâtiments de minime importance et l'agrandissement de bâtiments existants en zone de verdure à condition que ces constructions ne portent pas préjudice au site. Dans ces cas, elle prend l'avis de la Commission d'urbanisme. Cela étant, les recourants ne motivent pas à satisfaction de droit (art. 79 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36) en quoi la surélévation du bâtiment ECA n° 1667 porte atteinte au site. Ils se limitent à soutenir l'applicabilité de l'art. 85 al. 1 LATC qui concerne les dérogations dans la zone à bâtir et d'évoquer l'absence d'intérêt public ou privé prépondérant ainsi que l'atteinte au voisinage de par la multiplication de places de parc et d'activités de loisir. Comme le précise le titre même de l'art. 85 LATC, la disposition s'applique pour les dérogations en zone à bâtir. Or, l'art. 46 RPEPC dispose que la zone de

verdure est en principe inconstructible. Les recourants adoptent par ailleurs une argumentation manifestement contradictoire en soutenant dans leur acte de recours que la zone de verdure appartient à la zone à bâtir et que l'art. 81 LATC régissant les constructions hors zone à bâtir n'est pas applicable et en développant l'argumentaire opposé dans leur mémoire ampliatif du 12 juin 2015. Quoiqu'il en soit, le grief des recourants concernant la non conformité de l'autorisation municipale à l'art. 46 RPEPC en relation avec l'art. 85 LATC paraît irrecevable faute de motivation suffisante. Il doit dans tous les cas être rejeté dans la mesure où il apparaît que la zone de verdure doit être considérée comme inconstructible, donc hors zone à bâtir et que la question doit dès lors être examinée sous l'angle des autorisations cantonales spéciales de l'art. 81 LATC (consid. 9b et c infra). b) La législation fédérale prévoit le maintien, dans le milieu bâti, de nombreuses surfaces de verdure ou espaces plantés d'arbres (art. 3 al. 3 let. e LAT). Cependant, d'après la jurisprudence, les plans d'affectation ne doivent pas obligatoirement attribuer ces surfaces à des zones inconstructibles, dès lors que, selon l'art. 17 al. 2 LAT, cette mesure n'est pas imposée pour les sites et territoires dont les plans doivent en principe assurer la protection. Il n'est donc pas prévu que l'art. 24 LAT doive y être appliqué. Il faut toutefois tenir compte du but de la zone de verdure en question afin de déterminer si elle appartient au milieu bâti ou doit être considérée comme étant située hors zone à bâtir (arrêt AC.2014.0155 du 2 février 2015). c) En l'espèce, l'art. 46 RPEPC attribue à la zone de verdure le double but de sauvegarder les sites et de créer des îlots de verdure. Cette zone correspond dans les grandes lignes, pour ce qui est de la parcelle litigieuse, à la zone inconstructible en vertu de l'art. 2e et 12 LPDP, soit à une bande de 20 m des rives du lac représentant la zone de protection des eaux. L'annexe II du RLATC prévoit par ailleurs la nécessité d'une autorisation cantonale pour toute intervention dans cet espace. De par son but et de par sa situation, cette zone constitue donc une transition entre le Lac Léman et la zone de faible densité et n'est pas directement englobée au milieu bâti. Il en résulte que cette zone doit être considérée comme étant hors zone à bâtir. d) Les recourants s'en prennent à la décision du SDT délivrée en application des art. 24c LAT et 42 OAT. Ils estiment en particulier que l'autorité cantonale n'a pas examiné la question de savoir si l'identité du bâtiment est respectée et s'il s'agit d'une transformation partielle au sens de l'art. 42 OAT. Ils estiment pour leur part qu'il s'agit d'une transformation complète qui aurait dû être examinée selon l'art. 24 LAT dont les conditions ne sont pas remplies. da) Les art. 24 c LAT (teneur au 1^{er} novembre 2012) et 42 OAT précisent que l'identité du bâtiment doit être respectée dans le cadre de transformation projetées et que cette identité n'est plus respectée si l'agrandissement dépasse 30 % des volumes existants et 100 m² au total (ou 60 % dans les volumes sans limitation des 100 m²). Un agrandissement modifiant l'aspect extérieur du bâtiment devrait être nécessaire à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles, à un assainissement énergétique ou encore viser une meilleure intégration paysagère, selon l'art. 24c al. 4 LAT. Ces critères ne sont pas remplis pour un agrandissement de la surface habitable hors des volumes existants. db) En l'espèce, le projet de surélévation du bâtiment ECA n° 1667 ne modifie pas l'emprise au sol de la construction dans la partie située en zone de verdure. Au contraire, la véranda située en façade sud sera démolie diminuant ainsi l'emprise au sol et la volumétrie du bâtiment dans la zone inconstructible. Il résulte clairement des plans soumis à l'enquête que la surface habitable sera globalement réduite, passant de 96,1 m² actuellement à 92,3 m² dans le projet (différence provenant de la suppression de la véranda de 10,8 m² et de l'augmentation de la surface habitable dans les combles mansardés de 7,1 m²), de sorte que le projet respecte le cadre quantitatif des art. 24c LAT et 42 OAT. Qualitativement, on

peut suivre le SDT et la DGE en considérant que la diminution globale du volume et de la surface au sol, précisément dans la zone de verdure et de protection des eaux, est de nature à améliorer l'intégration paysagère du projet. Les recourants essaient en vain de substituer leur propre appréciation à celle des autorités intimées qui n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en autorisant le projet. dc) La décision municipale ainsi que les décisions du SDT et de la DGE doivent dès lors être confirmées en ce qu'elles ont trait à la surélévation du bâtiment ECA n° 1667 et la création de 5 places de parc.

E. 10

Au vu de ce qui précède, le recours est partiellement admis et les décisions entreprises annulées pour ce qui concerne la surélévation de l'annexe (ECA n° 2121). Elle sont confirmées pour le surplus. L'émolument de justice est reparti entre la constructrice et les recourants (art. 49 al. 1 et 51 al. 1 LPA-VD; arrêt AC.2014.0422, AC.2014.0423 du 11 mars 2016 consid. 7 et les références). Les dépens sont compensés (art. 55 al. 1 et 56 al. 2 LPA-VD).

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