

# VD\_OMNI AC.2017.0218 vom 3. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0218](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0218)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0218 du 3 juillet 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0218 del 3 luglio 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Vevey, B. \_\_\_\_\_ | Annulation du permis d'aménager une terrasse extérieure de 28 places et d'une profondeur de 2m40. Voué dès sa construction à l'hôtellerie, le bâtiment auquel cette terrasse est adjacente n'est pas conforme à la destination de la zone affectée à l'habitation de faible densité où il prend place. En outre, cette terrasse, aménagée dans les espaces réglementaires, aggrave l'atteinte à la réglementation et son usage excède ce qui doit être considéré comme supportable pour le voisinage au sens où l'entend l'art. 39 al. 4 RLATC. Au surplus, des raisons purement économiques invoquées par l'exploitant ne suffisent pas pour justifier l'octroi d'une dérogation.

## Erwägungen

### E. 1

A qualité pour former recours, aux termes de l'art. 75 de la loi cantonale du 26 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36): 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 (let. a); toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). En l'occurrence, la qualité de la recourante, propriétaire de la parcelle voisine de celle sur laquelle l'aménagement litigieux doit être réalisé et partant, atteinte par la décision attaquée, ne souffre d'aucune discussion.

### E. 2

La procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Toutefois, lorsque les besoins de l'instruction l'exigent, le tribunal peut tenir une audience (art. 27 al. 2 LPA-VD) et recourir à une inspection locale (art. 29 al. 1 let. b LPA-VD). Cette mesure a été requise par la recourante. En l'espèce cependant, les éléments figurant au dossier, notamment les plans de situation, des façades et les coupes, permettent aisément au Tribunal de se faire une idée complète et précise des faits pertinents et de la configuration des lieux. Ainsi, les éléments de fait déterminants ressortent du dossier. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause et renoncera en conséquence à une vision locale, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des parties (cf., dans ce sens, arrêts AC.2014.0416 du 23 février 2016; AC.2012.0186 du 30 juillet 2013; AC.2010.0284 du 11 juillet 2012; v. également arrêts GE.2012.0105 du 29 octobre 2012; GE.2008.0109 du 29 avril 2009).

### E. 3

Sur le plan procédural, la recourante fait valoir que les modifications intervenues sur le projet de la constructrice auraient dû faire l'objet d'une enquête publique complémentaire.

Selon elle, la Municipalité intimée ne pouvait pas considérer qu'il s'agissait d'une modification de minime importance. a) Les demandes de permis de construire sont soumises à l'enquête publique (art. 109 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Exceptionnellement toutefois, la municipalité peut accorder le permis de construire sans enquête publique, s'agissant des projets de minime importance (art. 111 LATC; cf. art. 68a al. 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC [RLATC; RSV 700.11.1]). De même, elle peut, lorsqu'elle délivre un permis de construire, imposer au constructeur des modifications de minime importance (art. 117 LATC). La dispense d'enquête publique constitue une décision, qui est attaquable au travers du permis de construire octroyé sur cette base (cf. arrêt AC.2007.0258 du 27 novembre 2008, consid. 2). La décision par laquelle la municipalité rejette la demande de dispense ou révoque celle-ci est attaquable (arrêt AC.2003.0214 du 16 août 2008, consid. 2c). La même solution s'impose lorsque, comme en l'espèce, la municipalité refuse de revenir sur la dispense accordée (cf. arrêts AC.2008.0313 du 12 février 2009, consid. 1b; AC.2005.0223 du 26 juin 2006, consid. 1a). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (cf. arrêt AC.2010.0067 du 13 janvier 2011, consid. 1, et les arrêts cités). Toujours selon la jurisprudence, des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (ibid. et les arrêts cités). Dès lors, une mise à l'enquête ne s'impose pas nécessairement après coup pour juger si des travaux réalisés sans enquête sont ou non conformes aux dispositions légales et réglementaires, lorsque cette mesure paraît d'emblée inutile à la sauvegarde des intérêts de tiers et n'est pas susceptible d'apporter au débat des éléments nouveaux, ce qui est en particulier le cas lorsque les travaux sont achevés depuis plusieurs mois et sont visibles pour les tiers (arrêts AC.2003.0159 du 13 novembre 2003; RDAF 1992 p. 488 ss et les références citées). L'enquête publique n'est du reste pas une fin en soi, l'essentiel étant de savoir si son absence gêne l'administré dans l'exercice de ses droits (voir par exemple AC.2013.0266 du 25 mars 2014; AC.2010.0358 du 26 février 2013; AC.2011.0122 du 26 octobre 2011; AC.2010.0238 du 22 juillet 2011; AC.1999.0064 du 27 mars 2000). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b RLATC; les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. On rappelle que les modifications sont de minime importance si elles portent sur des points de détail ou secondaires (cf. arrêt AC.2014.0051 du 13 janvier

2015 consid. 3; également Benoît Bovay/Raymond Didisheim/Denis Sulliger/Thierry Thoney, *Droit vaudois de la construction*, 4<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2010, ad art. 72b RLATC, p. 544). De telles modifications, en particulier lorsqu'elles vont dans le sens des griefs des opposants, ne nécessitent pas une mise à l'enquête complémentaire (ibid., p. 461 s., réf. citées). A fortiori, lorsque l'examen du projet après l'enquête publique révèle la nécessité de préciser ou de modifier les plans du projet, sur des aspects de minime importance, les modifications peuvent être proposées par le constructeur, pour être approuvées par la municipalité dans le cadre de la délivrance du permis de construire. En définitive, il faut examiner si les modifications remplissent les conditions d'une dispense d'enquête publique au sens de l'art. 111 LATC (cf. Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2<sup>e</sup> éd. Lausanne 1988, p. 228). Le Tribunal cantonal a par exemple considéré que des modifications consistant à réduire de 50 cm la longueur d'un bâtiment et à changer la position ou les dimensions de quelques fenêtres, représentaient globalement un changement de minime importance du projet initial, qui pouvait obtenir une dispense d'enquête complémentaire, sur la base de l'art. 111 LATC (cf. arrêt AC.2015.0198, AC.2015.0351 du 10 février 2016 consid. 3). b) En l'occurrence, un premier projet a été mis à l'enquête publique; il a rencontré l'opposition de deux propriétaires voisins, dont la recourante. La constructrice a modifié durant la procédure d'autorisation ce premier projet, pour tenir compte de ces oppositions. C'est ce projet modifié qui fait l'objet du permis finalement délivré à la constructrice. On admettra que la Municipalité pouvait statuer sur le projet modifié, sans que celui-ci ne soit mis à l'enquête complémentaire. Les modifications apportées par la constructrice à son projet initial peuvent en effet être considérées comme étant de minime importance. La constructrice a réduit la surface de la terrasse projetée de 40,78 à 34 m<sup>2</sup>, soit 28 places assises au lieu de 40. En outre, cette réduction de surface a eu pour effet de porter de 3,03 à 3,63 mètres la distance entre la limite sud de cette terrasse et la limite de la parcelle de la recourante. Il apparaît donc que ces modifications vont dans le sens des griefs soulevés, par la recourante notamment, contre le projet initial. Par conséquent, il n'y avait pas lieu de soumettre le projet modifié à une enquête publique complémentaire. Le recours est mal fondé sur ce point.

#### **E. 4**

Dans sa réplique, la recourante soutient que la construction actuelle ne serait pas conforme à l'affectation de la zone, qui proscrierait toute autre utilisation que l'habitation. Dès lors, l'agrandissement prévu ne saurait être autorisé au regard de l'art. 80 LATC. a) Selon l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), les constructions et installations doivent être conformes à l'affectation de la zone dans laquelle elles se situent. L'art. 48 al. 1 LATC précise que les zones à bâtir sont affectées notamment à l'habitation, à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux constructions et installations publiques ainsi qu'aux équipements publics et privés destinés à la culture, au sport, au tourisme et au délassement; ces types d'affectation peuvent être exclusifs, prioritaires, mixtes, à option, superposés ou limités dans le temps. D'une manière générale, les zones d'habitation comprennent les constructions et les installations destinées à la résidence de personnes (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berne 2001, n. 516 ss p. 230). Déterminer si un usage peut être considéré comme de l'habitat est parfois délicat. Des problèmes d'interprétation peuvent par exemple surgir dans le cas d'hôtels ou d'autres logements exploités à des fins commerciales (Alexander Ruch, in: *Commentaire LAT*, 2009, n. 71 ss ad art. 22). Le point de savoir si un projet de construction consiste en des habitations individuelles, collectives,

groupées ou communautaires ne joue aucun rôle pour en déterminer l'affectation à l' " habitation "; ce critère peut en revanche être décisif lorsque le règlement applicable réserve expressément la zone en cause à un type déterminé d'habitat. En effet, il incombe aux communes de définir l'usage d'habitation prévu et de préciser, cas échéant, les autres activités simultanément autorisées dans la même zone (arrêt AC.2011.0037 du 26 mars 2012 consid. 3b). En somme, l'affectation précise d'une zone d'habitation doit être circonscrite en tenant compte de son intitulé (zone de villas, d'habitations collectives, etc.) et, surtout, du système réglementaire élaboré par le législateur communal, étant précisé que l'autorité communale dispose à cet égard d'une certaine liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (arrêt AC.2003.0220 du 11 octobre 2004 consid. 2; voir aussi AC.1998.0043 du 29 avril 1998). Il a été jugé que l'hôtellerie présentait un caractère commercial qui la distingue du logement traditionnel, en ce qu'elle engendre un certain volume de trafic et des nuisances expliquant en général son exclusion des zones résidentielles. Ainsi, l'exploitation d'un hôtel peut être admise dans une zone autorisant les activités commerciales, même si l'habitat permanent n'y est pas admis (arrêts AC.2014.0108 du 21 octobre 2014; AC.1997.0179 du 24 juillet 1998). Elle n'est en revanche pas conforme à l'affectation d'une zone d'habitation restreinte, dans laquelle des activités peuvent être admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour les voisins des inconvénients plus importants que ceux engendrés par l'habitation et que l'affectation à l'activité ne soit qu'accessoire par rapport à l'utilisation générale de la maison d'habitation (arrêt AC.2011.0037 du 26 mars 2012 consid. 3d, réf. citées). Il a ainsi été jugé que des bâtiments destinés à abriter des chambres pour étudiants n'étaient pas conformes à la zone de villas, même si leur construction avait été dûment autorisée (ibid., consid. 4). En outre, la transformation d'une terrasse privée en une terrasse destinée aux clients d'un café-restaurant (usage commercial) dans une zone de villas affectée uniquement à l'habitation a été refusée au motif qu'elle n'était pas conforme à la destination de la zone (arrêt AC.2008.0150 du 10 juin 2009 consid. 4c, confirmé par TF 1C\_327/2009 du 5 novembre 2009 consid. 7 et 8). b) Aux termes de l'art. 80 LATC, les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés (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). D'après la jurisprudence, l'art. 80 LATC est exhaustif en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif (cf. notamment arrêts AC.2013.2011 du 22 juillet 2014 consid. 3b et la référence; AC.2013.0401 du 4 mars 2014 consid. 3a et les références; AC.2011.0235 du 10 avril 2012 consid. 1c et les références). L'art. 80 al. 2 LATC tend à garantir le maintien de la situation acquise aux propriétaires de bâtiments existants non conformes aux règles applicables. Si on prend son contenu à la lettre, les constructions non réglementaires dès leur édification ne sont pas visées par l'art. 80 LATC (v. CCRC n° 6810 du 22 janvier 1991, in RDAF 1992 p. 229 s.). Cette disposition peut néanmoins leur être appliquée par analogie lorsqu'elles sont l'objet d'une tolérance de la part des autorités; il en va a fortiori de même lorsque ces constructions ont été érigées au bénéfice d'une autorisation qu'il n'est pas question de révoquer (arrêt AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 3b; AC.2008.0150 du 10 juin 2009 consid. 3 et les références citées).

Aux termes de cette disposition, "l'atteinte à la réglementation en vigueur" ou les "inconvenients qui en résultent pour le voisinage" ne doivent pas être aggravés. L'art. 80 al. 2 LATC n'exclut pas tous les inconvenients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; il prohibe seulement l'aggravation des inconvenients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (TF 1C\_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; arrêts AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 3b; AC.2013.0327 du 1<sup>er</sup> juillet 2014 consid. 3b). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (arrêts AC.2013.0211 précité consid. 3b; cf. en outre, Bovay et al., op. cit., ch. 6.3 ad art. 80 LATC). Les inconvenients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière qu'en relation avec l'art. 39 RLATC concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (arrêts AC.2013.0211 précité consid. 3b; AC.2013.0401 consid. 3a). c) En l'occurrence, l'autorité intimée a produit les décisions du 11 juillet 1968 levant les oppositions formées lors de la mise à l'enquête du projet de construction d'un motel sur la parcelle en cause. Il en ressort que la Municipalité a estimé qu'un "motel (hôtel) peut entrer dans la catégorie des habitations". L'autorité intimée ajoute que son interprétation de la nature des activités compatible avec l'affectation de la zone est demeurée constante depuis cette époque. Elle relève par ailleurs que le secteur ici concerné ne saurait être assimilé à une zone de faible densité, mais correspond à une zone de moyenne densité. d) Le bâtiment n°ECA \*\*\*\*\* est affecté à l'hôtellerie et à la restauration. La parcelle n°\*\*\*\*\* se trouve dans la zone V du plan communal des zones, vouée à l'habitat dispersé. Elle est implantée dans le périmètre du règlement spécial des constructions "\*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*" (ci-après: RSC), à l'intérieur duquel la construction de maisons d'habitation avec leurs dépendances est seule autorisée, à l'exclusion de toutes constructions industrielles ou rurales (art. 1<sup>er</sup> RSC). Selon l'art. 4 RSC, les dispositions du RCVV sont applicables pour tout ce qui n'est pas précisé dans le RSC et pour autant qu'elles ne sont pas contraires à ce dernier. Le RSC distingue, à l'intérieur de son périmètre, la zone A, dans laquelle ne peuvent prendre place que les bâtiments d'un étage sur rez, de la zone B. La zone B peut accueillir des bâtiments d'un étage sur rez si la surface bâtie est supérieure à 80m<sup>2</sup>, ainsi que des bâtiments de deux étages sur rez, si cette surface est comprise entre 130 et 180m<sup>2</sup>; les constructions de deux étages sur rez dont la surface horizontale est supérieure à 180m<sup>2</sup> sont proscrites (art. 2 RSC). En outre, la surface bâtie ne peut excéder 15% de la surface totale de la parcelle, conformément à l'art. 34 RCVV (art. 3 par. 1 RSC). Ces dispositions particulières infirment les explications de l'autorité intimée, dans la mesure où elles répondent plutôt à la définition d'une zone de faible densité, ce que confirme du reste la consultation du guichet cartographique cantonal ([http://www.geo.vd.ch/theme/amenagement\\_thm](http://www.geo.vd.ch/theme/amenagement_thm)), où le secteur concerné apparaît comme étant une zone de très faible densité. Du reste, l'art. 38 RCVV, auquel renvoie l'art. 3 RSC, s'applique à l'ordre dispersé, soit aux parties de la commune réservées à la construction de faible densité (cf. art. 30 RCVV). La parcelle n°\*\*\*\*\* se trouve dans la zone B, à l'exception d'une portion située au nord-est, comprise dans la zone A. Dans un tel cas, les règles régissant les deux zones doivent en principe être observées (cf. Bovay et al., op. cit., no 3.1.5 ad art. 47 LATC). Or, il apparaît que la municipalité a fait preuve à l'époque d'une certaine souplesse dans l'interprétation et l'application du RSC. Tout d'abord, elle a autorisé en 1968 la construction du bâtiment litigieux, en dépit de son affectation non conforme (voir ci-après), d'une part, et de sa surface bâtie supérieure à

180m<sup>2</sup>, en dépit de la règle prescrite à l'art. 2 RSC, d'autre part. En outre, sur plusieurs parcelles du périmètre, la surface bâtie excède 15% de la surface totale de la parcelle, contrairement à la limite de l'art. 3 par. 1 RSC. On n'en retire cependant pas encore la volonté, de la part de l'autorité intimée, de ne pas appliquer correctement à l'avenir les dispositions réglementaires de son plan d'affectation (v. à cet égard arrêt AC.2017.0190 du 3 janvier 2018 consid. 4d, références citées). En outre, pour que la constructrice puisse invoquer utilement l'égalité dans l'illégalité – ce qu'elle ne fait au demeurant pas –, il eût fallu encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés (ATF 132 II 485 consid. 8.6 p. 510; 127 I 1 consid. 3a p. 2; 126 V 390 consid. 6a p. 392 et les arrêts cités), et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'imposât de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 139 II 49 consid. 7.1; 123 II 248 consid. 3c p. 254; 115 Ia 81 consid. 2 p. 83 et les références). e) Au vu de la jurisprudence citée plus haut (consid. 4a), il apparaît que le bâtiment n°ECA \*\*\*\*\*, voué dès sa construction à l'hôtellerie, n'est pas conforme à la destination de la zone affectée à l'habitation où il prend place. En l'état, ce bâtiment n'est donc pas réglementaire, même si la construction de ce bâtiment a été autorisée en 1968, donc postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement spécial de 1954. La situation datant de 50 ans, il n'y a pas lieu d'y revenir (cf., dans une situation analogue, arrêt AC.2011.0037 précité consid. 4b). En revanche, en vertu de l'art. 80 al. 2 LATC – applicable par analogie –, l'atteinte à la réglementation ne saurait être aggravée. f) La constructrice entend aménager sur les façades sud et ouest de son bâtiment une terrasse surélevée de 34 m<sup>2</sup>, communiquant avec le rez-de-chaussée de l'hôtel. Cet ouvrage devrait comprendre 28 places assises. Sa profondeur projetée est de 2,40m en façade sud; en façade ouest, elle est comprise entre 4,27m et 3,44m. Son extrémité sud serait située à une distance de 3,63m de la limite nord de la parcelle de la recourante. Sans doute, il s'agit d'une construction de structure légère et démontable. Toutefois, la profondeur de ces éléments en saillie dépasse celle qui est communément admise pour les balcons, soit 1,50m, dont l'aménagement sur un bâtiment non réglementaire n'est généralement pas de nature à aggraver les inconvénients liés à l'atteinte à la réglementation (cf. arrêt AC.2014.0443 du

## **E. 7**

novembre 2017 consid. 4b; AC.2014.0207 du 13 mai 2015 consid. 6b). Il s'agit par conséquent d'un avant-corps, dont l'aménagement va en l'occurrence aggraver sérieusement l'atteinte déjà existante à la réglementation, puisqu'il vise à accroître et à améliorer la fréquentation d'un établissement, dont on a vu qu'il n'avait pas sa place dans une zone affectée à l'habitation. La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (cf. arrêt AC.2014.0207 du 13 mai 2015 consid. 6a et réf.). En outre, l'usage de cette terrasse excède ce qui doit être considéré comme supportable pour le voisinage au sens où l'entend l'art. 39 al. 4 RLATC. Peu importe à cet égard que l'horaire d'exploitation ait été fixé par la PCC, dès lors que l'exploitation d'un établissement hôtelier dans le bâtiment n°ECA \*\*\*\*\*, n'est pas conforme à l'affectation de la zone. Or, force est de constater qu'avec la réalisation de l'aménagement contesté, la recourante devrait supporter la fréquentation de cette terrasse par la clientèle de l'hôtel-restaurant voisin et les nuisances inévitables (bruit, fumée, etc.) qui l'accompagnent et ceci, à une distance de moins de 6 mètres de sa propriété. Durant la belle saison, lorsque le temps le permettrait, les clients de l'établissement viendraient prendre les repas sur cette terrasse. En toute saison, ils viendraient y fumer. L'inconvénient qui en résulte pour la recourante est patent. La Cour de

céans a d'ailleurs déjà eu l'occasion de relever que, de manière générale, la création dans les espaces réglementaires d'une terrasse destinée aux clients d'un établissement public est susceptible d'aggraver les inconvénients qui en résultent pour le voisinage en termes de bruit et de perte d'intimité (arrêt AC.2014.0377 du 10 juin 2015 consid. 3d/bb). Par conséquent, l'art. 80 al. 2 LATC – appliqué par analogie – doit être opposé à la réalisation du projet de la constructrice. Le recours est bien fondé sur ce point. 5. La recourante se plaint de violation des règles sur les distances à la limite. L'autorité intimée fait valoir dans sa réponse que la terrasse ne crée pas de volume supplémentaire et ne doit donc pas être prise en compte dans le calcul de la distance aux limites. a) Selon l'art. 32 RCVV, disposition faisant partie des règles régissant l'ordre dispersé (art. 30 ss RCVV), aucun bâtiment ne peut être implanté à moins de 6 m de la propriété voisine ou du domaine public (al. 1 1<sup>ère</sup> phrase). Selon la jurisprudence, la question de savoir si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règle. La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC.2010.0359 du 28 novembre 2011 consid. 3b, AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 consid. 4b et les références). En application de ces principes, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie; si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on doit considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (AC.2013.0228 du 22 juillet 2014 consid. 6a; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 4a; AC.2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 4d et les références). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons, soit 1.50 m, ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (AC.2013.0228 du 22 juillet 2014 consid. 6a; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 4a, AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 9 et les références). b) En l'occurrence, comme on l'a vu, la constructrice entend aménager sur les façades sud et ouest de son bâtiment une terrasse surélevée de 34 m<sup>2</sup>, communiquant avec le rez-de-chaussée de l'hôtel. Cet ouvrage devrait comprendre 28 places assises. Sa profondeur projetée est de 2,40m en façade sud; en façade ouest, elle est comprise entre 4,27m et 3,44m. Son extrémité sud serait située à une distance de 3,63m de la limite nord de la parcelle de la recourante. Sans doute, il s'agit d'une construction de structure légère et démontable. Toutefois, la profondeur de ces éléments en saillie dépasse celle qui est communément admise pour les balcons, soit 1,50m. En outre, la terrasse, surélevée, est ceinte par un garde-corps et soutenue par plusieurs piliers. Elle apparaît ainsi comme un volume supplémentaire du bâtiment, comme un avant-corps et doit être prise en considération dans le calcul de la distance à la limite (cf., dans le même sens, arrêt AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 8). A supposer du reste qu'il faille traiter cet avant-corps comme une dépendance ou une construction de peu d'importance – ce que la recourante elle-même ne prétend pas (cf. ci-dessous) –, on observe qu'aux termes de l'art. 34 RCVV, celles-ci ne

peuvent servir à l'exercice d'une activité professionnelle incommode pour les voisins. Cette règle excède d'ailleurs ce que permet l'art. 39 al. 2 RLATC, disposition qui proscrit l'exercice d'une activité professionnelle. En tous les cas, la terrasse litigieuse serait destinée à une activité professionnelle, de sorte qu'elle ne pourrait davantage être autorisée si elle était qualifiée de dépendance ou construction de peu d'importance. c) Dans sa réponse, l'autorité intimée fait valoir qu'il se justifie dans le cas d'espèce d'octroyer une dérogation à la constructrice, afin qu'elle puisse aménager la terrasse litigieuse. Dans la décision attaquée, elle avait en revanche considéré que l'octroi d'une dérogation n'était pas nécessaire, du moment que la terrasse en question, réalisée avec des matériaux démontables, pouvait être assimilée à une construction de peu d'importance au sens de l'art. 22 RCVV. Dans sa réponse (p. 7), elle abandonne cette qualification, en relevant qu'il est "douteux" que les art. 22 et 34 RCVV soient applicables à la terrasse litigieuse. aa) L'art. 85 al. 1 LATC prévoit que 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 (1<sup>ère</sup> phrase). L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (2<sup>ème</sup> phrase). Le RCVV ne prévoit aucune possibilité de déroger aux règles sur les distances aux limites dans les dispositions régissant l'ordre dispersé. Il contient en revanche des dispositions générales à l'art. 61, dont la teneur est la suivante: «La Municipalité peut autoriser des dérogations aux dispositions réglementaires, générales ou spéciales, dans l'un des cas ci-après: a) lorsqu'il s'agit d'édifices publics ou ayant un caractère d'intérêt public et dont l'utilisation et l'architecture réclament des dispositions spéciales, b) lorsque la dérogation est justifiée par des motifs évidents d'esthétique ou par toutes autres considérations d'intérêt général, c) lorsque le respect des dispositions réglementaires exige des dépenses hors de proportion avec l'importance de la construction en cause ou restreint d'une manière excessive l'utilisation du terrain, d) lorsque, malgré la dérogation, le but de la disposition réglementaire peut être atteint.» bb) Les dispositions exceptionnelles ou dérogoires ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire (ATF 120 II 112 consid. 3b/aa p. 114; 118 Ia 175 consid. 2d p. 178 s.; 108 Ia 74 consid. 4a p. 79, et les références citées; cf. aussi arrêt 1C\_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2). En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. 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 cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogoire (ATF 112 Ib 51 consid. 5 p. 53; cf. également Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, Genève/Bâle/Zurich 2011, n. 862; Pierre Moor/Alexandre Flückiger/Vincent Martenet, Droit administratif, vol. I, 3<sup>ème</sup> éd., Berne 2012, p. 640; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, Berne 2014, p. 429s.). Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers 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 une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (cf. arrêts 1C\_92/2015 du

18 novembre 2015 consid. 4.2; 1C\_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4, et les références citées). Confrontée à l'octroi ou au refus d'une dérogation, l'autorité de recours devra se limiter à sanctionner un abus ou un excès dans le pouvoir d'appréciation de la municipalité (TF 1C\_86/2008 du 10 juillet 2008 consid. 5.2; arrêts AC.2002.0229 du 12 mai 2003; AC.1996.0045 du 16 octobre 1996, in RDAF 1997 I 232). cc) En l'occurrence, l'autorité intimée fait valoir que l'interdiction du projet pour non-respect de la distance à la limite "restreindrait de manière excessive l'utilisation légitime que l'exploitant doit pouvoir faire de son terrain" (réponse p. 6). L'intérêt de la constructrice doit toutefois être relativisé, dans la mesure où le terrain est déjà utilisé, puisqu'un hôtel y est exploité, affectation qui n'est d'ailleurs pas conforme à la zone. La constructrice ne fait pas valoir que la création de la terrasse serait indispensable à la poursuite de l'exploitation. La réalisation de celle-ci permettrait sans doute d'accroître l'attractivité de l'établissement et par là les recettes, mais, comme cela ressort de la jurisprudence citée plus haut, des raisons purement économiques ne suffisent pas pour justifier l'octroi d'une dérogation. En outre et surtout, il y a lieu de prendre en compte l'intérêt de la recourante à ne pas subir les nuisances liées à la terrasse litigieuse, intérêt qui apparaît comme prépondérant, en particulier au regard de l'affectation de la zone. Dans ces conditions, force est d'admettre qu'en octroyant une dérogation, l'autorité intimée abuserait de son pouvoir d'appréciation. d) Le recours est bien fondé également sur le point du non-respect de la distance à la limite. 6. a) Les considérants qui précèdent conduisent le Tribunal à admettre le recours et à annuler la décision attaquée. b) En procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe (art. 49 al. 1, 1<sup>ère</sup> phrase LPA-VD). Il y a lieu de prendre en considération, pour saisir cette notion, les intérêts de chaque partie à la procédure. Ainsi, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais (arrêts FO.2015.0008 du 16 octobre 2015; AC.2007.0237 du 5 décembre 2008; AC.1996.0167 du 28 février 1997). En l'occurrence, la Municipalité a, certes, été déboutée de ses conclusions; dans la mesure où elle s'est exprimée dans la procédure exclusivement dans le cadre de ses attributions officielles, il n'y a toutefois pas lieu de mettre de frais à sa charge. Quant à la constructrice, s'il est vrai qu'elle n'a pas procédé, il n'en demeure pas moins que son intérêt quant à l'issue de la procédure était opposé à celui de la recourante, qui a obtenu gain de cause. Comme la constructrice est manifestement toujours intéressée à l'obtention de l'autorisation nécessaire à la réalisation de son projet de terrasse, il faut considérer, même si elle n'a pas produit d'écritures, ni pris de conclusions, qu'elle succombe (voir, dans le même sens, ATF 143 II 425 consid. 7 p. 443; arrêt AC.2014.0084 du 2 juillet 2014 consid. 3). Du reste, la constructrice a provoqué, par sa demande de permis, la décision de l'autorité dont est recours. En conséquence, vu l'art. 49 al. 1 LPA-VD, les frais de justice seront mis à sa charge. c) En procédure de recours et de révision, l'autorité alloue une indemnité à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts (art. 55 al. 1 LPA-VD). Cette indemnité est mise à la charge de la partie qui succombe (al. 2). Seule la recourante, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un conseil, a droit à des dépens. Pour les mêmes motifs que ceux exposés au paragraphe précédent, ceux-ci seront mis à la charge de la constructrice.

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