

VD_OMNI AC.2020.0072 vom 23. Dezember 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-12-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0072

FR: VD_OMNI AC.2020.0072 du 23 décembre 2020

IT: VD_OMNI AC.2020.0072 del 23 dicembre 2020

Regeste

A. _____/Municipalité d'Yverdon-les-Bains | Dans un périmètre d'unités urbanistiques de valeur, refus par la municipalité, pour des motifs d'esthétique et d'intégration, d'autoriser l'installation d'une véranda sur la terrasse d'un bâtiment (que la municipalité considère comme étant déjà mal intégré). Le recours est admis: la véranda n'aggraverait pas le défaut d'intégration du bâtiment d'une manière que les dispositions du RPGA et de la LATC relatives à l'esthétique seraient violées. Par ailleurs, elle ne mettrait pas en péril le dégageement considéré comme nécessaire autour de l'immeuble existant.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le recourant se plaint tout d'abord d'un défaut de motivation de la décision attaquée. a) Dans une procédure judiciaire ou administrative, les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [Cst.; RS 101], art. 27 al. 2 de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01], art. 33 ss LPA-VD). Le droit d'être entendu implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (art. 42 let. c LPA-VD) afin que l'intéressé puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. 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 peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; ATF 138 IV 81 consid. 2.2; ATF 134 I 83 consid. 4.1; ATF 129 IV 179 consid. 2.2 et les arrêts cités; pour un considérant approfondi, voir arrêt CDAP AC.2016.0034 du 1er avril 2016 consid. 1a et les références citées). Une violation du droit d'être entendu est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure, qui peut ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations

juridiques de la décision attaquée, à condition que l'atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée ne soit pas particulièrement grave (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 133 I 201 consid. 2.2; 132 V 387 consid. 5.1). b) En l'espèce, le recourant estime que l'autorité intimée n'indique pas sur quels critères repose son appréciation que la véranda serait en disharmonie avec l'architecture de l'immeuble. On relèvera toutefois que la base légale sur laquelle se fonde l'autorité intimée, soit en l'espèce l'art. 3 RPGA, est indiquée. Certes, la motivation de la décision est sommaire mais l'on comprend sur la base des éléments figurant dans celle-ci le raisonnement de base de l'autorité. En outre, le recourant a pu contester de manière efficace dans son recours les griefs municipaux. Cela étant, l'autorité intimée ayant déposé une réponse circonstanciée et précise, un éventuel vice a de toute façon été guéri devant la Cour de céans. Partant, le grief, mal fondé, doit être rejeté. c) Dans ses observations du 5 octobre 2020, l'autorité intimée a fait valoir que les indices de verdure et d'utilisation du sol n'étaient pas respectés, motifs n'apparaissant pas dans la décision querellée. Le recourant ayant eu la faculté de se déterminer à leur sujet, aucune violation du droit d'être entendu ne peut être retenue.

E. 3

L'autorité intimée soutient que l'indice d'occupation du sol (IUS) ne serait pas respecté. A son sens, les constructions érigées sur la parcelle n° 807 absorbent ou même dépassent le taux autorisé. Le recourant fait valoir que la municipalité aurait accepté les calculs effectués par l'architecte en 2016 et tenterait de revenir sur sa propre appréciation. a) La véranda, à tout le moins dans les pays occidentaux, est un volume fermé, largement vitré, accolé à un bâtiment principal et qui peut avoir une fonction importante dans l'apport de l'énergie solaire passive. La véranda est ainsi une structure accolée au gros œuvre du bâtiment duquel elle est en général séparée par une porte-fenêtre ou une partie en maçonnerie permettant la récupération de l'énergie solaire passive (arrêt CDAP AC.2012.0320 du 3 octobre 2013 consid. 1b). b) L'indice ou coefficient d'utilisation du sol (CUS) est le rapport numérique entre la surface brute du plancher utile et la surface constructible du terrain (Benoît Bovay/Raymond Didisheim/Denis Sulliger/Thierry Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e édition, Bâle 2010, p. 603). La surface brute du plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, ou encore les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes ainsi que les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursives (Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney, op. cit., p. 603). D'après la jurisprudence de la Cour de céans, une véranda doit être intégrée dans l'indice d'utilisation du sol si celle-ci est habitable (arrêts CDAP AC.2016.0299 du 6 décembre 2017 consid. 2a; AC.2015.0125 du 20 avril 2016 consid. 3a). Il s'agit d'une application du principe admis plus largement dans la jurisprudence que pour déterminer si un local doit être pris en considération dans le calcul de l'IUS ou CUS, il convient de déterminer s'il est habitable (cf. AC.2015.0336 du 2 juin 2016 et les réf. citées). A cet égard, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Dans le cadre de cet examen, il convient dans un premier temps de déterminer si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation. Il y a lieu en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle

pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (ATF 108 Ib 130; arrêts CDAP AC.2019.0273 du 17 août 2020; AC.2016.0437 du 7 février 2018 consid. 8a; AC.2017.0090 du 21 décembre 2017 consid. 1b; AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 7a). Plus particulièrement s'agissant des vérandas, la jurisprudence a eu l'occasion de définir quelques principes. Une telle véranda, communiquant avec l'habitation par une ouverture à créer et dépourvue de porte, d'une dimension importante permettant l'aménagement d'une pièce à vivre nonobstant qu'elle ne soit pas chauffée, constitue un prolongement de l'espace de vie de la pièce attenante à la belle saison. A ce titre, la Cour a considéré que l'appréciation municipale qui intégrait cet espace dans le calcul de surface brute de planche constructible restait dans le cadre de son pouvoir d'appréciation (arrêt CDAP AC.2016.0299 du 6 décembre 2017 déjà cité consid. 2a). Dans un autre arrêt, la Cour avait pu constater que la véranda litigieuse se composait de paravents vitrés non jointifs, n'était pas chauffée ni isolée et qu'il ne s'agissait ainsi pas d'une pièce habitable devant être prise en compte dans la surface brute de plancher, contrairement à ce que considérait la municipalité (arrêt CDAP AC.2015.0125 du 20 avril 2016 déjà cité consid. 3b). c) L'art. 49 al. 3 RPGA prévoit que l'indice d'utilisation du sol est de 0,64 au maximum dans la zone composite. Aux termes de l'art. 127 al. 1 RPGA, l'indice d'utilisation du sol, l'indice d'occupation du sol et l'indice de masse sont calculés selon les normes SIA 504.416 et 504.421. d) En l'espèce, la véranda projetée viendra couvrir une terrasse déjà existante, accolée au mur nord-est du bâtiment ECA 7391a. La structure sera composée d'un châssis métallique anthracite et de verre transparent (cf. chiffre 39 du formulaire de demande de permis de construire). Lors de l'inspection locale, le recourant a précisé que celle-ci serait formée de quatre piliers métallique, sur laquelle seront posés des panneaux en verre simple. Aucun store n'est prévu. L'accès se fera par la porte-fenêtre actuellement existante donnant sur la terrasse. Enfin, la demande de permis de construire décrit l'ouvrage comme une véranda non chauffée (cf. également chiffre B15 du formulaire). Il ne ressort ni des plans ni du dossier qu'une isolation serait prévue. Il est manifeste, sur la base des éléments du dossier municipal et des déclarations du recourant – non contestée sur ce point – que l'on ne peut considérer que l'ouvrage serait habitable au sens de la jurisprudence mentionnée plus haut. En effet, il s'agit manifestement d'une structure légère, qui restera séparée du logement principal par une porte-fenêtre déjà existante. L'absence d'isolation en empêchera l'usage durant la saison froide. A ce titre, les recourants ont d'ailleurs précisé qu'ils escomptaient pouvoir y entreposer des affaires durant l'hiver, car la véranda ne pourra être occupée. On ne se trouve en particulier pas dans la situation envisagée par l'arrêt CDAP AC.2016.0299 du 6 décembre 2017 cité plus haut. En effet, la véranda était alors reliée directement à la pièce à vivre sans qu'une séparation ne distingue les deux espaces, ce qui dénotait de la volonté de créer une seule pièce réelle dont l'utilisation serait constante et non uniquement saisonnière. On ne se trouve dès lors manifestement pas en présence d'une structure habitable qui devrait être intégrée dans le calcul de l'utilisation du sol. La décision querellée portant uniquement sur la construction de la véranda, il n'y a pas lieu d'examiner si, pour le reste, le bâtiment construit est conforme, cela sortant du cadre de la décision (cf. art. 79 al. 2 LPA-VD a contrario). L'argumentation de l'autorité intimée sur ce point doit donc être écartée.

E. 4

L'autorité intimée soutient également que l'indice de verdure n'est pas respecté, ce qui est contesté par le recourant. a) L'art. 128 RPGA définit à son alinéa 1 l'indice de verdure

comme le rapport entre la surface totale de la parcelle et les surfaces vertes. Lorsque la perméabilité du sol est assurée et que cet aménagement est accompagné d'une arborisation, les surfaces gravillonnées ou dallées peuvent être prises en compte dans le calcul (al. 2). L'indice de verdure est de 0,35 au minimum dans la zone composite (art. 49 al. 3 RPGA). b) A comprendre l'autorité intimée, la pose de dalles de jardin, les unes contre les autres, en bordure de parcelle n° 806, rendrait non conforme la parcelle à l'art. 49 al. 3 RPGA. A nouveau, il convient de relever que la décision dont est recours ne porte que sur la création de la véranda, sur une structure déjà existante. Il sort ainsi du cadre de la présente affaire de se pencher sur la conformité du dallage posé par le recourant au nord-ouest de son terrain. S'agissant de la construction de la véranda elle-même, celle-ci est montée sur une terrasse déjà construite et autorisée. L'examen de la conformité de la terrasse aux dispositions du règlement communal a donc été effectué par l'autorité intimée lors de la construction du bâtiment. Il n'apparaît pas que la construction de la véranda puisse dès lors modifier le calcul de l'indice de verdure. Cet argument doit également être écarté.

E. 5

L'autorité intimée fait valoir que la construction projetée nécessiterait une dérogation aux règles communales. Elle ne précise cependant pas de quelle nature. Les considérants qui précèdent ont démontré que la construction de la véranda n'a pas d'impact sur le calcul des indices d'utilisation du sol et de verdure. S'agissant de la distance à la limite, l'art. 49 al. 1 RPGA, applicable à la zone composite, précise que la distance minimum aux limites de propriétés voisines est fonction de la hauteur maximum à la corniche, soit 3 mètres pour une hauteur de 7,40 mètres, 4,5 mètres pour une hauteur de 10,20 mètres et 6 mètres pour une hauteur de 13 mètres. L'alinéa 2 de cette même disposition précise que les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres peuvent être construites en limite de propriété. En l'espèce, il n'apparaît pas que les distances ne soient pas respectées. En effet, il ressort du dossier municipal relatif à la construction du bâtiment, que la hauteur à la corniche est de 7,40 mètres. Ainsi, c'est une distance de 3 mètres avec les limites des parcelles voisines qui doit être respectées. Or, la véranda, selon le plan dressé pour enquête y relatif, sera située à 3,25 mètres de la parcelle n° 806 et à 5,22 mètres de la parcelle n° 801. La distance à la parcelle n° 808 est supérieure. Il apparaît ainsi qu'aucune dérogation aux dispositions réglementaires communales n'est nécessaire.

E. 6

Il ressort de la décision attaquée, ainsi que de la réponse de l'autorité intimée, que celle-ci a refusé le projet pour des motifs liés à l'esthétique, en se fondant sur les art. 3 et 94 al. 3 RPGA. A son sens, la véranda objet de la demande de permis n'apporte aucune plus-value à l'immeuble, celui-ci étant déjà mal intégré dans le site, situé dans un périmètre d'unités urbanistiques de valeurs. Dans sa décision, l'autorité intimée paraît regretter d'avoir accordé en son temps le permis pour la construction du bâtiment actuellement sis sur la parcelle. Celle-ci se prévaut également du fait que le projet met en péril un dégagement considéré comme nécessaire autour de l'immeuble existant. L'architecture de la véranda est considérée comme un élément rapporté en disharmonie avec l'architecture de l'immeuble lui-même et non intégré. Le recourant invoque un abus du pouvoir d'appréciation de la part de l'autorité intimée, respectivement une violation du principe de la bonne foi et conteste toute violation des dispositions du RPGA, en particulier celle relative aux unités urbanistiques de valeurs (art. 94 RPGA). a) aa) L'art. 86 LATC a la teneur suivante: " 1 La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur

sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. 2 Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." Conformément à l'art. 86 al. 3 LATC, la clause générale d'esthétique est en général reprise dans les règlements communaux. Elle est parfois complétée par des dispositions spéciales. Tel est le cas de l'art. 3 RPGA qui prescrit : "1. Les dispositions qualitatives du plan général d'affectation priment les dispositions quantitatives. 2. Les dispositions qualitatives ont trait à : - l'intégration de l'objet construit dans le site naturel ou bâti; - la recherche d'une architecture de valeur; - la prise en compte de facteurs favorisant l'urbanité et la sécurité; - la conservation et la réalisation d'espaces extérieurs significatifs; - la prise en compte et la maîtrise des nuisances sonores, visuelles et atmosphériques. 3. Les dispositions quantitatives traitent entre autres : - de la densité par les indices d'utilisation, d'occupation du sol et de masse; - des distances aux limites; - des périmètres d'implantation; - des hauteurs." bb) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (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. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; arrêts CDAP AC.2017.0226 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juillet 2016 consid. 2b). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118; arrêt TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés - par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes - ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction. Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet - l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; arrêt TF 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.3). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; arrêt TF 1C_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.4; arrêt précité CDAP AC.2016.0052 consid. 2b). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité,

inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêt CDAP AC.2018.0434 du 10 février 2020 consid. 3b et les références citées). En l'espèce, la ville d'Yverdon-les-Bains est inscrite à l'inventaire fédéral des sites d'importance nationale au sens de l'art. 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1^{er} juillet 1966 (LPN; RS 451). L'annexe à l'ordonnance concernant l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse du 9 septembre 1981 (OISOS; RS 451.12) répertorie la ville d'Yverdon-les-Bains comme un site construit d'importance nationale. La ville d'Yverdon-les-Bains fait ainsi partie des localités typiques, lieux historiques et monuments naturels ou culturels, c'est-à-dire des ensembles bâtis qui regroupent des unités urbanistiques harmonieuses et pour lesquelles les cantons doivent prévoir des mesures de protection en application de l'art. 17 al. 1 let. c LAT. Le PGA de la Commune d'Yverdon-les-Bains comporte à cet égard un plan intitulé "les données du site" qui répertorie les unités urbanistiques de valeur. Ces zones particulières sont régies par l'art. 94 RPGA, dont la teneur est la suivante: ("...") Art. 94 – Définition et portée de la protection 1. Les unités urbanistiques de valeur répertoriées au plan des données du site sont protégées. 2. Leur structure urbanistique est préservée. Lors des constructions, les types d'implantation et la typologie des bâtiments sont respectés. 3. Les espaces extérieurs sont également respectés et mis en valeur fonctionnellement et spatialement. (...)" Dans sa jurisprudence, le tribunal a considéré que de telles dispositions ont une portée plus restrictive et bien distincte de celle de la clause générale d'esthétique, en ce sens qu'elles posent des exigences spécifiques d'intégration des nouveaux bâtiments par rapport aux constructions existantes et font partie des mesures que les communes ont la compétence d'édicter dans leur plan d'affectation pour les paysages, les sites, les localités et les ensembles méritant protection au sens de l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC (voir les arrêts CDAP AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 8d, AC.2012.0238 du 28 mars 2013 consid. 1c, AC.2011.0068 du 27 décembre 2011 consid. 1b, AC.2010.0299 du 18 octobre 2011 consid. 3b, AC.2006.0044 du 30 octobre 2006 consid. 3d, AC.2003.0204 du 21 décembre 2004 consid. 2b). Dans le cadre des critères d'intégration plus sévères résultant d'une zone à protéger au sens des art. 17 al. 1 let. c LAT et 47 al. 2 ch. 2 LATC, l'autorité communale ne bénéficie pas de la même marge d'appréciation que celle résultant de l'application de la clause d'esthétique (art. 86 LATC), car les impératifs de protection s'imposent de manière plus précise et détaillée (arrêts CDAP AC.2015.0089 du 11 novembre 2015 consid. 2a/bb; AC.2013.0397 du 19 août 2014, consid. 5d; AC.2012.0238 du 28 mars 2013, consid. 1c; AC.2010.0207 du 12 juillet 2011, consid. 2b, AC.2004.0204 du 21 décembre 2004, AC.2003.0204 du 21 décembre 2003 consid. 2b). cc) Par ailleurs, pour appliquer et interpréter les dispositions communales qui, comme l'art. 94 RPGA, fixent des exigences de qualité d'intégration plus poussées que la simple clause d'esthétique dans les localités typiques au sens de l'art. 17 al. 1 let. c LAT, l'autorité communale peut se référer aux documents précisant la portée de la protection de l'inventaire ISOS ainsi qu'aux critères d'évaluation qui ont été utilisés pour procéder au recensement architectural des bâtiments du canton au sens de l'art. 30 du règlement d'application du 22 mars 1989 de la LPNMS (RLPNMS; RSV 450.11.1). dd) Il ressort du plan intitulé "Les données du site" du plan général d'affectation de la commune d'Yverdon-les-Bains que la parcelle n° 807 est intégrée à un périmètre d'unité urbanistique de valeur au sens de l'art. 94 RPGA, cela n'est d'ailleurs pas contesté. La notion d'unité urbanistique de valeur (ci-après UUV) a déjà fait l'objet d'arrêts de la Cour de céans (arrêts CDAP AC.2016.0005 du 3 mai 2016, AC.2008.0043 du 21 avril 2009). Le premier arrêt cité concerne une zone différente de celle

litigieuse. Toutefois, le second arrêt portait sur un projet situé sur la parcelle n° 707 de la commune d'Yverdon-les-Bains, qui fait partie de la même zone urbanistique de valeur que la parcelle litigieuse dans la présente cause. Le tribunal a retenu, en se fondant sur les déclarations de la municipalité et ses propres constatations que si les maisons du secteur présentent une certaine unité dans le cadre d'un îlot spécifique entre la rue des Alpes et la rue des Oiseaux, ce n'est pas le cas du reste du quartier. En outre, la Cour a constaté que l'orientation des maisons est uniforme mais qu'il n'en va pas de même pour leur architecture. Cela étant, l'autorité intimée avait alors déclaré que la protection liée au secteur porte plus sur l'urbanisme (rues, alignement, caractère semi-privé, murets, emplacement des maisons) que sur l'architecture, respectivement la valeur architecturale des maisons. La zone concernée est située dans le périmètre 12 de l'inventaire ISOS. Elle est classée dans la catégorie d'inventaire BC, soit l'existence d'une structure d'origine et d'un caractère spécifique d'origine. L'objectif de sauvegarde B lui a été attribué, soit une préconisation de la sauvegarde de la structure, c'est-à-dire de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres ainsi que des éléments et des caractéristiques essentiels. Le bâtiment ECA n° 7391a ne fait cependant pas l'objet d'une protection spécifique. b) En l'espèce, l'autorité intimée fait valoir plusieurs griefs en lien avec l'esthétique ou l'intégration du projet. aa) Tout d'abord, la municipalité considère que l'intégration de la véranda est mauvaise, en précisant que le bâtiment sis sur la parcelle n° 807 est lui-même déjà mal intégré. La réalisation de la véranda augmenterait le caractère invasif de l'immeuble sis sur la parcelle n° 807, qui occuperait déjà une surface équivalente au double de celle des villas érigées dans l'"îlot" compris entre la rue des Alpes et la rue des Oiseaux. Si le projet devait être autorisé, la construction occuperait toute la longueur de la parcelle, sous réserve des espaces réglementaires, la zone de verdure n'ayant qu'une part restreinte. L'échelle du tissu du quartier ne serait dès lors plus respectée. Ainsi, la construction projetée aggraverait le défaut d'intégration et doit être refusée. A comprendre l'autorité intimée, il y aurait un intérêt public prépondérant à conserver la structure existante du quartier et donc à refuser le projet, même si celui-ci respecte les dispositions réglementaires. Comme évoqué plus haut, la CDAP a déjà eu l'occasion d'examiner l'homogénéité du quartier (arrêt CDAP AC.2008.0043 du 21 avril 2009 consid. 2b, déjà cité). Il ressort des constats effectués par la Cour que le groupe des maisons de l'"îlot" (rue des Alpes et rue des Oiseaux) était alors relativement homogène, sans que tel ne soit le cas pour les autres habitations du quartier. Il n'est pas contestable que le bâtiment ECA n° 7391a est d'une architecture et d'un volume qui se distingue par rapport aux autres constructions présentes dans l'"îlot" et que celui-ci peut être qualifié de mal intégré. On doit toutefois relever que si le bâtiment précité est très différent de ceux déjà présents dans le périmètre, les autres constructions sont également de types très variés et si on peut déceler une certaine harmonie dans l'environnement bâti ce n'est pas en raison d'une uniformité de style. La particularité de l'immeuble litigieux relève principalement du fait qu'il est le seul à utiliser l'entier des droits à bâtir autorisés par le RPGA. Au demeurant, la répartition – dans son principe – du bâti et du non-bâti sur la parcelle n° 807 correspond à celle majoritaire sur les autres parcelles et dont la municipalité fait état comme étant un facteur spécifique au quartier, soit le bâtiment situé en bord de route et la présence d'une zone de verdure à l'arrière. L'intégration d'un élément nouveau sur la parcelle doit toutefois se concevoir en lien avec le bâtiment tel qu'autorisé. En effet, si l'autorité intimée devait regretter le permis de construire accordé en son temps, il ne s'agit pas d'un critère d'appréciation lui permettant de refuser aujourd'hui des constructions annexes qui seraient autorisées dans d'autres circonstances. Ainsi, la construction de la

véranda litigieuse n'altérerait aucunement la zone de verdure présente sur la parcelle et qui correspond aux critères réglementaires. En effet, la structure projetée est prévue sur une zone déjà construite correspondant à la terrasse. On peine dès lors à distinguer une réduction, même subjective, de cette zone. En outre, contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, la structure légère de la véranda – qui sera pour l'essentiel composée de panneaux vitrés – limitera l'impact visuel de celle-ci. Au vu de son volume relativement modeste, elle n'est pas en mesure d'aggraver un défaut d'intégration du bâtiment existant et qui est lié, encore une fois, à l'exploitation de droits à bâtir validée par l'autorité intimée. La présence sur les parcelles avoisinantes de dépendances diverses, dont l'intégration pourrait être considérée comme discutable, confirme que la seule présence d'une véranda accolée au bâtiment n'est pas un élément incongru dans le quartier concerné. En particulier, la parcelle n° 808 comporte une structure accolée à ce qui paraît être un garage et faisant également office de véranda, dont l'esthétique est discutable. En définitive, on ne saurait considérer, au vu des circonstances particulières des constructions sises sur la parcelle n° 807 et sur les parcelles voisines, que la véranda projetée aggraverait le défaut d'intégration du bâtiment ECA n° 7391a d'une manière que les dispositions du RPGA et de la LATC relatives à l'esthétique seraient violées. bb) L'autorité intimée fait également valoir que la réalisation de la véranda pénaliserait un dégagement considéré comme nécessaire autour de l'immeuble, dégagement qui serait réalisé sur toutes les autres parcelles du secteur. Le recourant considère quant à lui que ce dégagement relève de "l'utopie", tous les immeubles avoisinants disposant d'au moins une dépendance. En outre, les parcelles seraient séparées par des haies ou des arbustes. Lors de l'inspection locale, l'autorité intimée a exposé que le dégagement à conserver, auquel il est fait référence dans la décision querellée, porte sur la présence de jardins à l'arrière des constructions. Le quartier présenterait ainsi une typologie particulière, les habitations étant situées en bord de chemin avec un jardin à l'arrière de celle-ci. L'autorité a précisé que des petites constructions étaient envisageables dans celui-ci. La Cour de céans a pu constater lors de l'inspection locale que les parcelles du secteur, et en particulier celles voisines de la parcelle n° 807, comportent des dépendances installées dans les jardins des différentes propriétés. Celles-ci sont parfois situées en bordure de parcelle, comme c'est le cas sur les parcelles n os 806, 808, 800 ou 801 immédiatement voisines. Comme évoqué plus haut, il est manifeste que, dans son principe, la répartition de l'espace sur la parcelle n° 807 respecte celle désirée par la municipalité. Cela étant, il est également évident que celle entre la zone bâtie et la zone non bâtie est différente des parcelles immédiatement avoisinantes et de manière générale de celles comprises dans l'"îlot". En effet, le volume du bâtiment ECA n° 7391a est sensiblement plus important que celui des autres constructions. Toutefois, cela ne suffit pas à considérer que le dégagement désiré serait mis en péril par la construction de la véranda. Il convient sur ce point, avec le recourant, de considérer que la présence de multiples dépendances – certes a priori réglementaires – dans les jardins des parcelles voisines a tendance à effacer l'impression de dégagement que l'autorité municipale veut préserver. cc) Enfin, les descriptifs et objectifs figurant à l'ISOS pour le périmètre 12 portent essentiellement sur la structure du quartier et la répartition du bâti et du non-bâti. La véranda litigieuse ne contrevient en ce sens pas aux dispositions de l'ISOS. dd) En définitive, l'appréciation de l'autorité intimée ne peut être confirmée, même dans le cadre de son pouvoir très large. En effet, le projet, réglementaire, ne s'oppose pas à un intérêt public prépondérant qui devrait être préservé. 7. Les considérants qui précèdent entraînent l'admission du recours et la réforme de la décision querellée en ce sens que la construction de la véranda est

autorisée. Succombant, l'autorité intimée doit être chargée des frais (art. 49 al. 1 LPA-VD et 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Le recourant, qui a agi par l'intermédiaire d'un conseil, a droit à des dépens (art. 10 et 11 TFJDA).

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