

# VD\_OMNI AC.2021.0335 vom 10. Mai 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-05-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0335](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0335)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0335 du 10 mai 2022

IT: VD\_OMNI AC.2021.0335 del 10 maggio 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_/Municipalité de Chexbres, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ | Recours d'opposants contre le permis de construire un immeuble d'habitation. La norme limitant, pour les lucarnes, la hauteur de la face entre toiture aval et linteau, est respectée (c. 5). Les hauteurs au faîte et à la corniche n'étant pas conformes aux maximums de 14 m et 9 m respectivement, une dérogation est nécessaire. Celle-ci porte sur un dépassement de 1,27 m pour le faîte et de 1,63 m pour la corniche. Au vu de la forte déclivité de la parcelle, la moitié arrière du rez inférieur et la façade arrière du rez supérieur sont enterrées. Un refus de dérogation obligerait la constructrice à enfouir une part encore plus importante de ces niveaux dans le talus. L'octroi de la dérogation repose ainsi sur des circonstances objectives. Pour le surplus, le bâtiment projeté s'insérera sans rupture dommageable dans la ligne décroissante formée par les édifices existants. Enfin, la vue sur le lac des recourants, propriétaires d'une maison en amont, est préservée à suffisance, dès lors que leur balcon-terrasse dominera le faîte du projet. Tout bien pesé, la municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en considérant que la dérogation précitée n'était pas excessive au vu de la forme triangulaire de la parcelle, de sa déclivité particulièrement importante et des bâtiments environnants (c. 6). Elle n'a pas davantage commis d'abus en admettant que la toiture soit tronquée à trois-quarts de sa hauteur (c. 7). Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

Déposés 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 notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Par ailleurs, les recourants A. \_\_\_\_\_ (parcelle 148), C. \_\_\_\_\_ (parcelle 168), J. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ (parcelle 1666), sont propriétaires d'immeubles voisins de la parcelle destinée au projet et disposent sous cet angle de la qualité pour agir. Les recourants B. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ occupent les logements appartenant à leurs époux précités. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière.

### E. 2

de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend en particulier le droit pour le justiciable de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une

appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; TF 8C\_743/2020 du 30 juin 2021 consid. 5.2.1 et les références). b) En l'espèce, une inspection locale a déjà été menée lors de la procédure AC.2019.0043, procédure à laquelle ont participé tous les recourants de la cause traitée ce jour. Elle a en outre fait l'objet d'un compte-rendu détaillé, intégré au présent dossier. Celui-ci est ainsi suffisamment complet pour permettre à la Cour de céans, quand bien même seuls deux des membres de sa composition actuelle ont participé à dite inspection, de statuer en toute connaissance de cause. Il apparaît donc superflu de mener une inspection locale, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendus des recourants.

### **E. 3**

Les recourants reprochent à la municipalité d'avoir soumis les modifications du projet à une enquête complémentaire au lieu d'une enquête principale. a) aa) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est notamment régie par l'art. 109 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). 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. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. 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 (AC.2021.0041 du 14 avril 2022 consid. 3a/bb; AC.2021.0078 26 janvier 2022 consid. 3b; AC.2020.0181 du 1<sup>er</sup> décembre 2020 consid. 3a; AC.2019.0284 du 7 octobre 2020 consid. 2b; AC.2019.0087 du 2 juillet 2020 consid. 1a/aa). bb) L'art. 72b du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1) règle la procédure d'enquête complémentaire. Selon cette disposition, l'enquête complémentaire peut intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser, mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale (al. 1). Elle ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2). La procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits (al. 3). Ainsi, 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" (cf. art. 111 et 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. Enfin, les modifications qui dépassent le cadre de l'art. 72b RLATC doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique principale selon l'art. 109 LATC (cf. AC.2020.0081 du 21 juillet 2021 consid. 4a/bb). cc) Dans le cadre d'une enquête complémentaire, les oppositions ou recours éventuels ne peuvent porter que sur les modifications soumises à autorisation; elles ne peuvent pas remettre en cause l'entier du projet ayant fait l'objet d'un premier permis de construire. L'enquête complémentaire permet de sauvegarder la force de chose décidée des éléments du permis déjà délivré qui ne sont pas modifiés (cf. AC.2012.0385 du

11 octobre 2013 consid. 2; AC.2012.0265 du 17 décembre 2012 consid. 2 et les références citées). Cette configuration correspond à l'hypothèse la plus fréquente dans laquelle le constructeur, en cours de travaux, soit après l'obtention du permis de construire, envisage des modifications de son projet (AC.1993.0172 du 1<sup>er</sup> février 1994 consid. 3). La jurisprudence prévoit néanmoins que si le recours contre un permis de construire est admis et le permis annulé, la procédure de l'enquête complémentaire peut aussi être suivie lorsque les modifications d'éléments de peu d'importance permettent de rendre le projet conforme à la réglementation communale, ou lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (AC.1993.0172 du 1<sup>er</sup> février 1994 consid. 3; voir aussi AC.2018.0420 du 13 mai 2020 consid. 7a; AC.2019.0133 du 25 février 2020 consid. 1a). Dans un tel cas, dès lors qu'aucun permis n'a encore été délivré, aucun élément du projet ne bénéficie de la force de chose décidée. En particulier, on ne peut dénier aux opposants le droit de faire examiner les griefs soulevés lors de l'enquête "principale" lorsque le permis de construire, refusé à l'issue de l'enquête "principale", est finalement délivré à l'issue de l'enquête "complémentaire" (cf. AC.2014.0015 du 30 juin 2014 consid. 2b; AC.2013.0180 du 17 octobre 2013 consid. 2b; AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 2; AC.2012.0043-AC.2012.0265 du 17 décembre 2012 consid. 2). b) aa) En l'occurrence, le projet de construction d'un bâtiment d'habitation sur la parcelle 146 a d'abord fait l'objet d'une enquête principale (CAMAC 178951) ayant abouti à l'octroi du permis de construire, contesté par les opposants devant la CDAP. Dans un deuxième temps, des modifications ont été mises à l'enquête complémentaire (CAMAC 185879) et ont bénéficié d'un permis de construire, permis également attaqué devant la CDAP. Les deux recours ont été admis et les deux permis de construire annulés. Les parties se sont ainsi retrouvées dans la situation qui prévalait à l'issue des enquêtes publiques, mais avant les délivrances des permis de construire. En troisième lieu, de nouvelles modifications ont été mises à l'enquête complémentaire sur la base de plans du 20 janvier 2021 (CAMAC 200476), qui ont derechef mené à l'octroi d'un permis de construire, de même déferé par les opposants devant la CDAP et faisant l'objet de la présente cause. bb) Il convient d'examiner si les modifications projetées selon les plans du 20 janvier 2021 pouvaient, sur le principe, être mises à l'enquête complémentaire plutôt que principale. Il ressort des plans précités que la grande lucarne sur le pan nord sera remplacée par deux plus petites. L'immeuble sera enfoncé dans le terrain, la corniche et la faîte seront abaissés et la forme de la toiture sera changée: d'abord à deux pans réunis sur une panne faîtière, le toit sera désormais coupé par un terrasson. Pour le surplus, l'emprise du garage souterrain sera diminuée. En d'autres termes, les modifications vont dans le sens d'un moindre impact du projet et tendent à supprimer ou à corriger les éléments critiqués par les opposants - et par la CDAP. Sous cet angle, il n'y a donc rien à redire au choix de la municipalité de porter ces modifications à l'enquête publique complémentaire, non pas principale. cc) Les recourants affirment toutefois que la procédure n'en serait pas moins viciée, au motif qu'elle aurait dissuadé tous tiers potentiellement intéressés à agir contre le projet. L'intitulé de l'enquête et les teintes apposées sur les plans auraient en effet laissé entendre à tout un chacun que la construction de l'immeuble avait déjà été autorisée, selon décision ayant force de chose décidée, et que seules les modifications pouvaient encore être contestées. Aux yeux des recourants, les plans auraient dû présenter uniquement le troisième projet, sans la comparaison aux projets antérieurs, pour que le justiciable puisse réellement savoir que le projet pouvait être contesté dans sa globalité. Conformément à la jurisprudence exposée ci-dessus (consid. 3a/cc), dès lors qu'aucun permis de construire n'a encore été délivré - ou, plus exactement,

que les permis délivrés ont été annulés par la CDAP - aucun élément du projet ne bénéficie de la force de chose décidée. Par conséquent, les recourants, qui ont tous participé aux procédures d'opposition et de recours antérieures, sont en droit de contester l'ensemble de l'ouvrage. Or, ils ne prétendent pas avoir été empêchés de porter leurs griefs sur la totalité du projet, de sorte que l'on ne distingue pas en quoi le choix d'une enquête complémentaire les aurait lésés. En réalité, et comme ils l'indiquent eux-mêmes, les recourants se limitent à dénoncer une atteinte qu'auraient subie - hypothétiquement - des tiers. Or, un tel moyen est irrecevable (AC.1997.0212 du 30 juin 1998 consid. 8b/aa; AC.1996.0180 du 26 septembre 1996 consid. 15; AC.1993.0172 du 1<sup>er</sup> février 1994 consid. 3).

#### **E. 4**

Sur le fond, dans son arrêt du 27 novembre 2020 (AC.2019.0043) relatif au même bâtiment projeté, la CDAP a tenu pour conformes à la réglementation, au terme de considérants détaillés, le nombre de places de parc, les balcons latéraux tels que modifiés à l'enquête complémentaire, la distance à la limite de propriété et les découpes pratiquées aux angles du pan sud du toit. Les recourants ne remettent plus en cause ces éléments, de sorte que leur licéité doit être confirmée. En ce qui concerne les limites des constructions, la CDAP a jugé dans l'arrêt précité qu'elles étaient respectées par les places de stationnement extérieures et les murs de soutènement, sous réserve de la signature d'une convention de précarité. En revanche, faute d'observer la distance de 3 m à la voie publique, le garage souterrain était illicite. Le présent projet a manifestement rendu ces éléments conformes, dès lors qu'une convention de précarité a été signée et que l'emprise du garage souterrain a été reculée à suffisance. Les recourants ne le contestent pas. La licéité de ces éléments doit par conséquent être désormais reconnue. La CDAP a encore considéré que la municipalité n'avait pas traité à suffisance la question de l'abattage des arbres. Depuis, le dossier a été complété. Il s'avère en particulier que trois arbres protégés seront abattus et cinq nouveaux sujets plantés. Les recourants ne reviennent pas sur ce point et l'on ne discerne pas d'emblée en quoi cet abattage ne respecterait pas l'art. 6 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; BLV 450.11) , l'art. 15 du règlement d'application du 22 mars 1989 de la LPNMS (RLPNMS; BLV 450.11.1) ou les dispositions du règlement de protection des arbres de la commune. Il est ainsi retenu que le projet respecte désormais les normes de protection des arbres. En revanche, les recourants contestent la hauteur des lucarnes sises sur le pan nord du bâtiment, la hauteur du bâtiment et la forme de la toiture. Ils s'inquiètent également des conséquences du projet sur le trafic. Ces points sont examinés ci-après.

#### **E. 5**

Les recourants se plaignent de la hauteur des lucarnes prévues. a) Le RPE régleme les lucarnes à l'art.

##### **E. 5.4**

Esthétique Par leur forme, leur volume, l'architecture de leurs façades (rythme et forme des percements), leurs toitures, leurs couleurs et les matériaux utilisés, les constructions nouvelles doivent s'intégrer au quartier de façon à former un tout homogène. La Municipalité peut exiger que les bâtiments de plus de 15 m. de longueur soient décrochés en plan et/ou en élévation. L'importance de ces décrochements est fixée pour chaque cas. Par ailleurs, le chapitre du RPE applicable à toutes les zones dispose encore, s'agissant des toitures et de l'esthétique: Art. 48.- Harmonie des toitures La Municipalité peut imposer

l'orientation des faîtes, la dimension des avants- toits et des superstructures, la pente des toitures et la couverture de celles-ci, notamment pour tenir compte de celles des bâtiments voisins et du caractère de la zone dans laquelle ils sont construits. Art. 49.- Formes des toitures et mode de couverture Sous réserve des dépendances, des constructions d'intérêt public, des bâtiments à usage artisanal, industriel ou agricole, les toitures sont obligatoirement à plusieurs pans, d'une pente minimale de 30%. En cas de pans inégaux, la surface du pan le plus petit ne peut être inférieure à la moitié de celle du pan le plus important qui doit obligatoirement abriter la partie aval du bâtiment. Le faîte est obligatoirement plus élevé que la corniche. La couverture est obligatoirement réalisée en tuiles de terre cuite ou en un matériau brun d'apparence semblable à celle de la tuile, les dispositions relatives à la zone village étant réservées. Enfin, au plan cantonal, l'art. 86 LATC prévoit que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1), et qu'elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Selon la jurisprudence, le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf. art. 98 let. a LPA-VD). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. AC.2021.0101 du 21 juin 2021 consid. 3b; AC.2020.0246 du 21 mai 2021 consid. 5a/dd; AC.2020.0235 du 20 mai 2021 consid. 10a/dd). c) Aux yeux des recourants, le RPE imposerait les toitures à pan et, a contrario, interdirait les toits-terrasses, sans possibilité de dérogation. Le terrasson prévu serait donc illicite. En outre, lorsque, comme en l'espèce, le règlement communal régirait sans ambiguïté les typologies des toits admis, il ne serait pas possible d'opérer un mélange des genres dans le seul et unique but d'en tirer un avantage en termes de volumes de construction. Au demeurant, un tel terrasson ne s'intégrerait en rien dans le bâti environnant, qui ne comprendrait aucun toit de ce type. Ainsi, toujours selon les recourants, les constructrices auraient usé de cet artifice dans le seul et unique but de réduire la hauteur du bâtiment tout en maintenant un étage supplémentaire, pour des motifs qui ne seraient absolument pas dignes de protection au regard de ceux des recourants. d) Il n'est pas certain d'emblée que l'aménagement d'un terrasson sur le faîte d'une toiture aux trois-quarts de celle-ci constitue une violation de l'obligation de prévoir une toiture en pente au sens de l'art.

### **E. 5.5**

al. 1 RPE. Quoi qu'il en soit, l'al. 2 de la même disposition autorise expressément la municipalité à imposer, pour des raisons d'unité, d'esthétique ou d'intégration, l'orientation des faîtes, le type de toiture (nombre de pans), la dimension des avant-toits ainsi que la couleur et la texture des tuiles. En l'espèce, la municipalité pouvait ainsi, sans abuser de sa large latitude d'appréciation, autoriser la création d'un terrasson afin de faciliter l'aménagement de niveaux hors sol dans un terrain en forte pente, tout en ménageant les intérêts des voisins. Il faut répéter à cet égard que la coupure laisse intacts les trois-quarts

des pans, d'une déclivité de 67%, de sorte que la pente réglementaire est largement respectée. Au demeurant, lors de l'audience du 30 juin 2020, la municipalité a confirmé qu'il existait déjà d'autres toits villageois comportant des terrassons. A cela s'ajoute que l'environnement bâti, hétéroclite, ne mérite pas de protection particulière en termes d'harmonie ou d'unité. L'arrêt AC.2006.0232 du 7 mai 2007 (consid. 4c) cité par les recourants ne conduit pas à une autre conclusion. En particulier, dans cette affaire, le règlement communal exigeait expressément que la forme des toits réponde à l'une de quatre typologies, précisément décrites. La municipalité avait ainsi refusé à juste titre le permis de construire pour un projet recourant à un mélange de deux typologies. Les recourants invoquent de même en vain l'arrêt AC.2009.0288 du 21 septembre 2010 (consid. 2c). La CDAP avait certes annulé le permis de construire en raison d'un terrasson prévu aux deux-tiers de la toiture, mais, contrairement à la présente cause, le projet était prévu dans un secteur sensible, soumis à l'ISOS, où la réglementation interdisait expressément les toits plats, sans compter que la municipalité n'indiquait pas d'application possible d'une disposition similaire à celle de l'art. 5.5 al. 2 RPE. Il sied ainsi de confirmer que l'autorité intimée pouvait, sans abuser de sa marge d'appréciation, autoriser la forme de la toiture projetée.

#### **E. 5.6**

RPE, est déterminante la hauteur maximale de 1,20 m entre toiture aval et linteau (défini comme la traverse horizontale formant la partie supérieure de la fenêtre, soutenant la maçonnerie), à savoir sans compter ni toiture aval ni linteau. Par ailleurs, selon la jurisprudence, la hauteur entre le (bas du) linteau et le niveau fini de la toiture ne constitue pas un abus de droit lorsqu'elle est de 0,5 m. En d'autres termes, la hauteur totale de la lucarne ne devrait pas dépasser 1,70 m. Or, mesure prise sur le plan, la hauteur des lucarnes prévues sur le pan nord - ou sur le pan sud -, telle que définie ci-dessus, correspond précisément aux maximums susmentionnés, de 1,20 m et 1,70 m (voir également le compte-rendu d'audience, p. 3). Ce grief doit par conséquent être rejeté.

#### **E. 6**

Les recourants considèrent illicite la hauteur de l'immeuble contesté. a) En zone village, le RPE réglemente les hauteurs à l'art. 5.3 RPE, ainsi libellé (voir également les art. 5.4 et 5.5 RPE relatifs à l'esthétique et à la forme des toitures): 5.3 Hauteurs : La hauteur à la corniche mesurée au chéneau ne peut excéder 9 m. et la hauteur au faîte 14 m. au point le plus défavorable, dès le niveau du terrain naturel ou du terrain futur aménagé en déblai, accès au sous-sol de largeur limitée exceptés. Exceptionnellement, la Municipalité peut fixer des hauteurs différentes pour des raisons d'intégration ou d'harmonie ou pour tenir compte de la topographie des lieux, notamment lorsqu'il existe une grande différence de niveau entre la voie et le terrain constructible. En principe par conséquent, la hauteur à la corniche ne peut excéder 9 m et la hauteur au faîte 14 m. b) En préambule, on relève qu'au regard des projets annulés par la CDAP (CAMAC 178951 et 185879; AC.2019.0043), le nouveau projet fixe à juste titre le niveau \*0,00\* au rez inférieur (au lieu du rez supérieur), soit à 561,86 msm. Il prévoit un enfoncement du bâtiment dans le terrain de 1,02 m et la création d'un terrasson coupant la toiture environ aux trois-quarts de la hauteur du pan. En valeur absolue, la corniche a ainsi été abaissée de 1,1 m, soit à 572 msm, et la hauteur du faîte a été diminuée de 2,54 m, soit à 577,13 msm (cf. supra, let. G). Cela étant, la corniche est prévue à 10,63 m au-dessus du niveau de référence, de sorte qu'elle excède de 1,63 m le maximum réglementaire de 9 m. Quant au faîte, il est projeté à 15,27 m au-dessus du niveau

de référence, en débordant ainsi de 1,27 m le maximum réglementaire de 14 m. Une dérogation au sens de l'art. 5.3 RPE est ainsi nécessaire, comme l'a retenu à raison la municipalité. Il reste à déterminer si l'octroi de cette dérogation était fondée. c) Les dérogations sont réglées en première ligne par l'art. 85 al. 1 LATC, selon lequel: " dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférentes peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers ". La Commune de Chexbres a fait usage de cette faculté à la deuxième phrase de l'art. 5.3 RPE, ainsi libellée: " exceptionnellement, la Municipalité peut fixer des hauteurs différentes pour des raisons d'intégration ou d'harmonie ou pour tenir compte de la topographie des lieux, notamment lorsqu'il existe une grande différence de niveau entre la voie et le terrain constructible ". De manière générale, l'octroi d'une dérogation dans le domaine de la police des constructions sert avant tout à éviter des solutions trop rigoureuses en présence d'une situation spéciale ainsi que des solutions peu souhaitables en matière d'aménagement ou de construction et par là même, d'éviter des solutions qui seraient contraires à l'intérêt public. 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. 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. 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 à 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 justifier une dérogation (cf. ATF 120 II 112 consid. 3b/aa; 118 Ia 175 consid. 2d; 108 Ia 74 consid. 4a; TF 1C\_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.1.3; CDAP AC.2018.0096 du 18 mars 2019 consid. 4d/bb; AC.2017.0014 du 18 mai 2017 consid. 5a; AC.2014.0331 du 1 er juillet 2016 consid. 3a et les références). d) Pour les recourants, l'ampleur de la dérogation accordée serait trop importante et, surtout, ne serait fondée sur aucun intérêt digne de protection. Or, on ne saurait exiger d'eux qu'ils subissent, en termes d'atteinte à l'esthétique et d'impression d'écrasement, les inconvénients d'une construction dépassant les dimensions autorisées. De plus, les constructrices ne démontreraient pas en quoi le refus de la dérogation requise aurait pour elles des conséquences excessivement rigoureuses. En réalité, toujours selon les recourants, le seul et unique but des constructrices serait de dégager un étage supplémentaire, ce que viserait justement à éviter le règlement communal en prévoyant des hauteurs maximales. De leur avis, un tel motif économique ne saurait prédominer. e) Comme déjà exposé dans l'arrêt AC.2019.0043 précédent, la forme triangulaire de la parcelle ainsi que sa forte déclivité, voire la hauteur - dont la municipalité a toutefois indiqué à l'audience qu'elle était illicite - des immeubles érigés à l'ouest peuvent justifier une certaine dérogation à la règle stricte de l'art. 5.3, 1 ère phrase. Au vu de la forte déclivité de la parcelle, la moitié arrière du rez inférieur (occupée par des caves et réduits) est entièrement enterrée. Il en va de même de la façade arrière du rez supérieur. Les

volumes bénéficiant de lumière et de façades exposées à l'air sont ainsi réduits. Un refus de dérogation obligerait par conséquent la constructrice à enfouir une part encore plus importante de ces niveaux dans le talus. L'octroi de la dérogation repose dès lors sur des circonstances objectives. Par ailleurs, le bâtiment projeté s'insérera sans rupture dommageable dans la ligne décroissante formée par les édifices existants. En effet, à l'ouest, le bâtiment ECA 675 sis sur la parcelle 150 comporte un faîte à 580,43 msm et une corniche à 574,03 msm. Il est dès lors de 3,30 m plus élevé que le bâtiment projeté s'agissant du faîte (à 577,13 msm), respectivement de 2,03 m s'agissant de la corniche (à 572 msm). A l'est, le bâtiment voisin ECA 611 sis sur la parcelle 171 est pour sa part plus bas que le projet litigieux, de 7 m, respectivement de 1,97 m (le faîte le plus proche est coté à 570,13 msm, le suivant à 575,16 msm; cf. avant-projet du 23 mars 2018, façade nord, et arrêt AC.2019.0043). Les recourants propriétaires de la parcelle 148 se plaignent d'une diminution de leur vue sur le lac. Leur bâtiment est implanté à quelque 20 m du futur immeuble, en amont de la route de Chardonne. Son premier niveau (le rez) n'est pas aménagé à hauteur de la chaussée, mais sur un terre-plein surplombant celle-ci et soutenu par un mur. Or, la chaussée est cotée, mesure prise sur le plan, entre 574,00 et 574,50 msm. Par conséquent, compte tenu de la hauteur du terre-plein et de celle du rez, le balcon-terrasse des recourants, situé au deuxième niveau (l'étage), dominera le faîte du projet coté à 577,13 msm. La vue sur le lac est ainsi préservée à suffisance. Quant aux autres recourants, soit leur propriété est cette fois située encore plus en amont que la parcelle 148, de sorte que l'impact de la dérogation accordée sera tout à fait minime (parcelle 1666), soit, au contraire, leur propriété est en aval du bâtiment, au sud (parcelle 168), si bien que l'on ne distingue pas davantage en quoi la dérogation accordée leur occasionnerait un inconvénient significatif. Tout bien pesé, la municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en considérant que la dérogation précitée n'était pas excessive au vu de la forme triangulaire de la parcelle, de sa déclivité particulièrement importante et des bâtiments environnants.

#### **E. 7**

Les recourants s'en prennent à la modification de la forme de la toiture. a) Le projet initial comportait une toiture à deux pans, d'une pente de 67%, se rejoignant comme usuellement sur la panne faîtière. Désormais, les constructrices prévoient, sans changer la pente de la toiture, de tronquer celle-ci aux trois-quarts de sa hauteur, en créant de la sorte un terrasson. b) Dans la zone village de Chexbres, la forme des toitures est régie par l'art. 5.5 RPE, ainsi libellé:

#### **E. 8**

Enfin, les recourants considèrent qu'il demeurerait une problématique liée au nombre de voitures présentes sur le site, à proximité de l'école, dont la cour serait utilisée comme parking par le public lors de manifestations et par les membres des sociétés locales les soirs de semaine. A cela s'ajouterait, outre la traversée quotidienne du village par les pendulaires, le trafic de dépose des élèves, alors même que de nombreux enfants emprunteraient les deux accès menant à la route de Chardonne au nord de la parcelle. a) Les recourants ont déjà soutenu, dans la procédure précédente AC.2019.0043, que l'accès routier au bâtiment ne bénéficierait pas de conditions de visibilité permettant d'assurer la sécurité des véhicules et des piétons. Le tronçon serait particulièrement dangereux, du fait de son intense fréquentation, de la présence d'un carrefour (rue du Bourg / chemin de la Croisée) ainsi que d'une école et d'une garderie. A cette occasion, la CDAP a retenu, en substance, que l'accès

ici contesté relie la parcelle litigieuse d'abord au chemin de la Croisée, puis, de manière quasi immédiate, à la rue du Bourg. Il constitue un "accès riverain" au sens de la norme VSS 40 050 (cf. let. A ch. 1 et 3 de la norme). La CDAP a considéré notamment que les conditions de visibilité du débouché de la route selon la norme VSS 40 273a étaient respectées. Il y avait dès lors lieu de retenir que l'accès prévu répondait aux conditions de sécurité, hormis circonstances exceptionnelles. Or, de telles circonstances faisaient défaut: il existait certes une école à proximité immédiate, sur la parcelle 171 au sud-est, mais les écoliers disposaient, à l'est de l'école, d'un passage officiel et sécurisé par-dessus la voie de chemin de fer et, à l'ouest, de trottoirs et d'un passage piéton. Par ailleurs, s'il était vrai que le trottoir longeant la limite sud de la parcelle 146 traverserait l'accès à celle-ci, le danger découlant de la quinzaine de véhicules liés à ladite parcelle n'était pas excessif compte tenu de la bonne visibilité dont bénéficieraient les uns et les autres. Pour le surplus, si le représentant de la municipalité avait indiqué à l'audience que certains parents auraient la fâcheuse habitude de déposer leurs enfants au bord de la route et que la municipalité chercherait à améliorer la sécurité des lieux, il appartenait précisément à l'autorité de travailler encore sur ces aspects de sécurité, non pas aux constructrices de renoncer à leur projet. La CDAP rappelait à cet égard que les voies d'accès n'avaient pas à être idéales. b) L'argumentation des recourants ne permet pas de revenir sur cette appréciation. Au contraire, il sied de répéter qu'au vu de la configuration de l'accès, les 16 places de stationnement ne sont pas de nature à créer une insécurité propre à interdire l'édification du bâtiment en cause. Les doléances des recourants se rapportent plus à une politique générale du trafic qu'au projet litigieux. Elles n'ont donc pas à être traitées dans le présent recours.

#### **E. 9**

Vu ce qui précède, le recours est mal fondé. La décision de la municipalité doit être confirmée, aux frais des recourants, qui succombent. Ceux-ci supporteront également des indemnités de dépens en faveur des constructrices et de la municipalité.

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