

VD_OMNI AC.2022.0245 vom 20. September 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-09-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0245

FR: VD_OMNI AC.2022.0245 du 20 septembre 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0245 del 20 settembre 2023

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Vevey, C. _____ | Recours de voisins contre un projet de transformation et agrandissement d'un bâtiment sis en Vieille Ville de Vevey. - Rejet des griefs relatifs au droit d'être entendu (c. 2); - Les murs du 4e étage, de plus de 14 m, sont contraires au règlement. Les transformations aggravent l'atteinte à la réglementation et provoquent des inconvénients pour les voisins, de sorte que ces murs ne peuvent bénéficier de l'art. 80 al. 2 LATC. Grief admis (c. 3); - La surface extérieure du 4e étage constitue un toit, dont la pente est inférieure aux 22 degrés prescrits. Vu ses dimensions, la surface extérieure du 5e étage ne pouvait être considérée comme un balcon de peu d'importance; elle contrevient à l'interdiction des terrasses de toit. Grief admis (c. 4a et b). Question laissée ouverte de savoir si une dérogation à la pente de 22 degrés aurait pu être octroyée pour le pan nord de la toiture (c. 4c); - Les règles relatives à la hauteur de la façade nord (c. 5) et au nombre de niveaux maximum sont respectées (c. 6); - La cour intérieure ne provoque pas d'interruption de la contiguïté; le respect des distances aux limites n'a pas à être examiné (c. 7a). Les exigences relatives à la surface et à l'aération des courettes ne sont pas respectées, mais les transformations bénéficient de l'art. 80 al. 2 LATC (c. 7b et 7c); - Les modifications, prévues majoritairement sur le flanc nord du bâtiment, apparaissent à première vue compatibles avec les règles d'esthétique et d'intégration. Question laissée toutefois ouverte vu l'admission du recours (c. 8); - Pas de modification sensible des circonstances susceptible de justifier le contrôle préjudiciel du plan, compte tenu en particulier de la localisation de la parcelle (c. 9); - Rejet des griefs relatifs à la protection incendie (c. 10) et aux servitudes de vue et aux restrictions des droits à bâtir (c. 11).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève l'opposition à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD et suspendu pendant les fêtes (art. 96 LPA-VD), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Les recourants, qui sont copropriétaires de la parcelle voisine du projet et qui ont formé opposition lors de l'enquête publique, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il convient dès lors d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

D'un point de vue formel, les recourants invoquent la violation de leur droit d'être entendus sous plusieurs aspects. a) Ils se plaignent tout d'abord de la violation de leur droit à la

consultation du dossier, en lien avec des modifications du projet qui seraient intervenues sans leur être notifiées avant la reddition des décisions entreprises. aa) Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et art. 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01), comprend notamment le droit de consulter le dossier pour connaître préalablement les éléments dont dispose l'autorité et jouir ainsi d'une réelle possibilité de faire valoir ses arguments avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique. Le droit de consulter le dossier s'étend à toutes les pièces décisives (ATF 135 II 286 consid. 5.1; 132 II 485 consid. 3.2). L'autorité qui verse au dossier de nouvelles pièces dont elle entend se prévaloir dans son jugement est tenue en principe d'en aviser les parties, même si elle estime que les documents en question ne contiennent aucun nouvel élément de fait ou de droit (ATF 132 V 387 consid. 3; 114 Ia 97 consid. 2c). Le droit de consulter le dossier n'est en général accordé que sur demande (ATF 132 V 387 consid. 6.2). Les art. 33 à 36 LPA-VD précisent et concrétisent la portée de la garantie constitutionnelle précitée dans la procédure administrative. L'art. 33 al. 1 LPA-VD prévoit que les parties ont le droit d'être entendues avant toute décision les concernant et l'art. 35 al. 1 LPA-VD qu'elles peuvent en tout temps consulter le dossier de la procédure. Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du bien-fondé matériel de celle-ci. La jurisprudence admet toutefois que sa violation peut être réparée, conformément à la théorie dite de la guérison, lorsque le recourant a eu la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, revoyant toutes les questions qui auraient pu être soumises à l'autorité inférieure si celle-ci avait normalement entendu la partie; même en présence d'une grave violation du droit d'être entendu, il est exceptionnellement possible de renoncer au renvoi de la cause à l'autorité précédente lorsqu'une telle mesure apparaît vide de sens et prolongerait inutilement la procédure, au détriment de l'intérêt des parties à recevoir une décision dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1). bb) Il est vrai que les plans modifiés du projet n'ont pas été remis aux recourants avant la notification des décisions litigieuses, alors qu'ils portaient sur des points que ceux-ci avaient contestés dans leurs oppositions. Cela étant, les recourants ont pu se prononcer à cet égard et à plusieurs reprises dans les différentes écritures déposées au cours de la présente procédure. La CDAP disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, une éventuelle violation du droit d'être entendus des recourants – sous cet angle – doit être considérée comme réparée. Ce premier grief doit donc être écarté. b) Les recourants se plaignent encore de ce que ni le permis de construire litigieux, ni les conditions qui l'assortissent ne leur ont été notifiés avec la décision qui leur a été adressée le 24 juin 2022. aa) Selon l'art. 116 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. Cette disposition s'inscrit dans le cadre régi par l'art. 42 LPA-VD, qui exige en particulier que toute décision indique les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie (let. c). La décision de délivrer le permis de construire et celle de lever les oppositions doivent ainsi en principe intervenir simultanément (TF 1C_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.3). L'art. 116 LATC n'est toutefois pas violé lorsque les opposants, même s'ils se sont vu communiquer les décisions levant leurs oppositions sans le permis de construire, ont été avisés de l'existence de ce dernier et ont pu, ou auraient pu, en prendre connaissance et

se déterminer à ce propos; il faut alors également que le principe de la coordination matérielle ait été respecté, à savoir qu'il n'y ait pas de contradiction entre la décision de levée de l'opposition et le permis de construire (cf. art. 25a al. 2 let. d de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire - LAT; RS 700; TF 1C_65/2017 du

E. 5

octobre 20 consid. 5.5; CDAP AC.2020.0075 du 30 septembre 2020 consid. 3; AC.2019.0090 du 3 mars 2020 consid. 2a). bb) En l'espèce, l'autorité intimée s'est contentée, dans la décision du 24 juin 2022 adressée aux recourants, de lever leurs oppositions sans leur transmettre copie du permis de construire octroyé. Cela étant, elle y a expressément indiqué que le permis était délivré, à certaines conditions, en se référant en outre à la synthèse CAMAC du 22 juin 2021. Le dossier d'enquête, à disposition des recourants, comprenait cette synthèse délivrée presque un an auparavant. La décision de levée d'opposition était par ailleurs dûment motivée, répondait aux griefs soulevés par les recourants dans leur opposition; elle contenait les voies et délais de recours conformément aux exigences de l'art. 116 al. 2 LATC. Les recourants bénéficiaient ainsi de l'ensemble des éléments nécessaires pour faire valoir leurs droits en toute connaissance de cause devant la Cour de céans, ce qu'ils n'ont pas manqué de faire. Enfin, le dossier transmis à la CDAP dans la présente cause contient le permis de construire, délivré simultanément à la décision de levée des oppositions, de sorte que les recourants ont pu en prendre connaissance dans le cadre de la procédure de recours et se sont pleinement déterminés à cet égard. Il n'en résulte dès lors aucune violation ni de l'art. 116 al. 1 LATC, ni de l'art. 42 LPA-VD. Dans la mesure où il n'existe pas de contradiction entre le permis et la décision de levée des oppositions, le principe de la coordination matérielle est au surplus respecté. cc) Dans ces circonstances, quand bien même l'autorité intimée n'a pas observé l'exigence d'une notification simultanée, l'ensemble des droits que ce système tend à garantir a en l'occurrence été respecté. Tous les griefs relatifs au droit d'être entendu doivent ainsi être écartés. 3. S'agissant des griefs relatifs à la police des constructions, les recourants invoquent en premier lieu la violation de l'art. 8 RCVV, en lien avec la largeur du bâtiment. Selon eux, les murs des 3^e et 4^e étages se verraient allongés pour atteindre respectivement jusqu'à presque 17 mètres et plus de 15 mètres, contrevenant ainsi au règlement communal. a) L'art. 8 RCVV, relatif à la zone de l'ordre contigu et intitulé " Largeur des bâtiments, Murs mitoyens et aveugles ", a la teneur suivante: "Les murs mitoyens, murs aveugles ou murs en attente ne sont autorisés que sur une distance maximum de 14 m. mesurés horizontalement entre la façade placée sur l'alignement des constructions et la façade qui lui est parallèle, côté jardin ou cour, et à condition que l'angle formé par le mur et la perpendiculaire à l'alignement ne dépasse pas dix degrés en plan." Quant à l'art. 80 al. 1 et 2 LATC, qui porte sur les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, il est libellé comme suit: " 1 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. 2 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." Il faut rappeler que l'art. 80 al. 2 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire mais

qu'il prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (AC.2022.0179 du 26 mai 2023 consid. 3d). Les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière que dans le cadre de l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (AC.2022.0179 du 26 mai 2023 consid. 3d). b) En l'espèce, il ressort des plans produits par le constructeur, en particulier des coupes nord-sud et sud-nord dans leur dernière version, que les murs des rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^e et 3^e étages sont d'une dimension supérieure à 14 mètres. Dans la mesure toutefois où les murs de ces étages, tels que projetés, restent d'une largeur identique à celle du bâtiment existant, ils bénéficient de la garantie de la situation acquise de l'art. 80 al. 2 LATC. Les recourants n'indiquent pas en quoi la rénovation de ces étages, dans l'existant, constituerait un inconvénient pour le voisinage ou une aggravation de l'atteinte à la réglementation. Ces niveaux sont ainsi conformes aux art. 8 RCVV et 80 al. 2 LATC. Quant aux murs du 4^e étage, ils mesurent en l'occurrence 15 mètres et sont ainsi également d'une largeur supérieure aux 14 mètres fixés à l'art. 8 RCVV. Cela étant, à la différence de ceux des étages inférieurs, ces murs ne s'inscrivent pas intégralement dans le gabarit existant. En effet, le projet prévoit un allongement des murs du 4^e étage, dans sa partie nord où se situe la toiture actuelle. Cette surface supplémentaire, de 2.25 m² par mur, constitue ainsi une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur au sens de l'art. 80 al. 2 in fine LATC, qui provoque par ailleurs des inconvénients pour le voisinage. En effet, l'allongement de ces murs entraîne l'avancement du bâtiment litigieux sur la façade du bâtiment des recourants et permet la construction, au 5^e étage, d'un balcon de deux mètres de profondeur, le tout diminuant l'espace libre entre les bâtiments. c) Il en résulte que la longueur des murs du 4^e étage, de plus de 14 mètres, contrevient aux art. 8 RCVV et 80 al. 2 LATC. Au vu de ce qui précède, le grief y relatif doit ainsi être admis. 4. Le recourants invoquent encore la violation de l'art. 43 RCVV relatif aux toitures. Selon eux, le projet litigieux comporterait, au niveau des planchers des 4^e et 5^e étages, un toit plat ainsi qu'un toit en terrasse, pourtant interdits par la disposition précitée. Par ailleurs, l'inclinaison du pan nord de la toiture serait inférieure aux prescriptions de cet article. a) L'art. 43 RCVV est libellé ainsi: "Dans toutes les zones, la pente des toits ne dépassera pas 40 degrés, soit 84%. Est réservé l'art. 46. Dans les zones I, II et V, les toitures en terrasse sont interdites pour les constructions d'une hauteur supérieure à celle d'un rez-de-chaussée. La pente des toits n'y sera pas inférieure à 22 degrés, soit 40%. Dans les zones III et IV, la pente des toits des bâtiments d'habitation ne sera pas inférieure à 22 degrés." b) aa) Est tout d'abord litigieuse la question de savoir si les surfaces situées dans le prolongement des 4^e et 5^e étages constituent des toitures, respectivement des toitures en terrasse, aux sens de cette disposition. Pour la municipalité, le balcon du 5^e étage ne constitue pas un toit en terrasse et la surface située dans le prolongement du 4^e étage ne devrait pas être considérée comme une toiture. Elle rappelle au surplus que cette surface constituait un balcon dans le premier projet, supprimé pour des questions de vues à la suite des oppositions des recourants; pour elle, soulever ce grief serait à la limite de la bonne foi. bb) D'après la jurisprudence, lorsqu'une autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances

pertinentes et que celle-ci est dûment motivée, la juridiction de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (ATF 145 I 52 consid. 3.6; AC.2022.0409 du 30 juin 2023 consid. 3a; AC.2022.0193 du 8 février 2023 consid. 3a). L'art. 43 RVCC relève de l'esthétique des constructions (Titre IV du règlement). La liberté d'appréciation rappelée ci-dessus vaut également en matière d'esthétique des constructions (TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.2.2). Dès lors, la Cour s'impose en principe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'elle 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). Le règlement applicable ne définit pas les notions de "terrasse" et de "toit" ou de "toiture" (respectivement de "toit plat" ou de "toiture plate"). En matière de toiture, la jurisprudence s'est déjà référée à plusieurs reprises à la conception usuelle d'un toit et d'une terrasse (cf. Dictionnaire "Le Petit Robert, éd. 2013), selon laquelle un toit peut être défini comme une surface supérieure d'un édifice, inclinée ou horizontale, respectivement un agencement approprié de matériaux recouvrant une construction et la protégeant contre les intempéries; la toiture est l'ensemble constitué par la couverture d'un édifice et son armature. S'agissant de la terrasse, il s'agit d'une plateforme en plein air d'un étage de maison en retrait sur l'étage inférieur, ou encore d'une "toiture plate, accessible, parfois aménagée" (cf. AC.2017.0137 du 4 mai 2018 consid. 4c et AC.2010.0122 du 26 juillet 2011 consid. 4c). cc) En l'espèce, l'interprétation de la municipalité ne peut être suivie. S'agissant tout d'abord de la surface extérieure litigieuse du 4^e étage du bâtiment projeté, s'il est vrai qu'elle a remplacé le balcon initialement prévu pour des raisons de vues, il n'en demeure pas moins qu'elle représente, à l'endroit en cause, la surface supérieure du bâtiment et qu'elle fait partie de la couverture de l'édifice. Elle constitue dès lors bel et bien un toit au sens cité ci-dessus. Inaccessible et légèrement en pente, on peut admettre qu'elle ne soit pas qualifiée de toiture en terrasse interdite par le RCVV. Dans ce cas, sa pente étant inférieure aux 22 degrés prescrits, elle contrevient en revanche aux prescriptions minimales de l'art. 43 RCVV sous cet angle. En ce qui concerne la surface extérieure du 5^e étage, il convient d'emblée de constater qu'elle présente des dimensions supérieures à celles usuellement admises dans la définition du balcon. La jurisprudence qualifie en effet de balcon les éléments en saillie par rapport à la façade, d'une profondeur maximale de 1 m 50 (cf. AC.2022.0116 du 21 novembre 2022 consid. 4b/cc; AC.2021.0135 du 20 janvier 2022 c. 4 a/dd; AC.2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 4d). Or l'espace en question a une profondeur de 2 mètres. Il court par ailleurs sur toute la largeur de la façade. En outre, il représente, à l'endroit en cause, la couverture supérieure du bâtiment puisqu'il s'inscrit au-dessus d'un étage existant. Dans ces conditions, il ne répond pas à la définition de balcon de peu d'importance au sens de l'art. 46 al. 3 RCVV et contrevient à l'interdiction des toitures en terrasse résultant de l'art. 43 al. 2 RCVV. S'il est vrai, comme il a été observé lors de l'inspection locale, qu'il existe d'autres toitures en terrasse dans la zone I concernée, on ignore si celles-ci, situées dans un secteur de la vieille ville, sont antérieures ou postérieures à la réglementation. Quoi qu'il en soit, l'autorité intimée n'invoque ni ne prouve l'existence d'une pratique établie en la matière. Au final, l'interprétation qu'a faite la Municipalité de son règlement sur ce point n'est pas soutenable et elle a abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant la construction d'un « balcon » au 5^e étage de l'immeuble. dd) Au vu de ces éléments, les griefs des recourants

doivent être admis. c) Est encore litigieuse la question du respect de la règle de l'art. 43 RCVV relative à l'inclinaison des toits, qui exige une pente minimale de 22 degrés, soit 40%. Selon les recourants, le pan nord du projet contrevient à cette exigence, puisqu'il n'est incliné qu'à 17.9 degrés, et aucune dérogation ne saurait être admise à cet égard.

Subsidiairement, pour autant qu'une dérogation puisse être octroyée, les recourants invoquent la violation de l'art. 85a LATC. aa) Il ressort effectivement des plans produits au dossier (en particulier, cf. coupe nord-sud) que le pan nord de la toiture est de 17.9 degrés, soit inférieur par 4 degrés à la prescription de l'art. 43 RCVV. La municipalité a déclaré être consciente du non-respect de cet article sur ce point. On peut ainsi en déduire qu'elle entendait accorder une dérogation à cet égard, bien qu'aucune dérogation n'ait été mise à l'enquête publique. bb) Aux termes de l'art. 85 LATC, intitulé " Dérogations dans la zone à bâtir ", dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (al. 1); ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et de charges particulières (al. 2). Selon la jurisprudence, les dispositions dérogoires, telles que l'art. 85 LATC, 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 privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou encore une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (cf. ATF 112 Ib 51 consid. 5; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 3.2; TF 1C_257/2019 du 24 avril 2020 consid. 4.1). 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 (cf. AC.2019.0401 du

E. 6

Les recourants invoquent encore la violation des art. 14 et 44 RCVV, en lien avec le nombre de niveaux du bâtiment projeté. Selon eux, le bâtiment projeté comporterait cinq étages sur rez-de-chaussée et non quatre. Il prévoirait en outre un 4 e étage en attique, au-dessus de la corniche, ainsi qu'un étage de comble, ce qui contreviendrait aux dispositions précitées.

Pour la municipalité, le projet ne comporte en réalité que trois étages au-dessus du rez-de-chaussée, ainsi qu'un étage de combles, situées intégralement sous la corniche, ce que l'art. 44 RCVV autoriserait. a) La teneur de l'art. 14 RCVV a d'ores et déjà été exposée ci-dessus. Quant à l'art. 44 RCVV, il est libellé ainsi: "La Municipalité est compétente pour limiter les dimensions des parties de construction qui peuvent émerger de la toiture, notamment les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes, les antennes, etc. Les étages en attique, au-dessus de la corniche, sont autorisés dans les zones II, III et

IV. Ils sont interdits dans la zone I. Dans la zone V, ils ne sont autorisés que pour les bâtiments ayant une surface horizontale de plus de 250 m². L'attique doit s'inscrire dans le gabarit maximum des toitures fixé par l'article 43. Les lucarnes doivent être axées sur le milieu de la façade. Leurs largeurs additionnées ne doivent pas dépasser le tiers de la longueur de la façade correspondante. Les avant-toits ne seront pas interrompus au droit des lucarnes." b) Le règlement ne précise pas ce qu'il faut entendre par attique, ni par combles. L'attique est généralement défini comme un étage placé au sommet d'une construction et de proportion moindre que l'étage inférieur (cf. Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^e éd. 2010, p. 588; AC.2016.0411 du 21 août 2017 consid. 2c). Il s'inscrit dans l'espace réservé en principe à la toiture et aux combles (AC.2016.0411 du 21 août 2017 consid. 2c). Selon le Commentaire de l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (Commentaire AIHC, dans sa teneur au 3 septembre 2013, qui n'a toutefois pas été ratifié par le canton de Vaud), l'attique consiste en un étage supplémentaire aménagé sur un toit plat, placé sur un côté au moins en retrait d'une mesure déterminée de la façade de l'étage situé immédiatement au-dessous (Commentaire AIHC, ch. 6.4). Quant aux combles, la jurisprudence les définit comme une construction de bois, de fer ou de maçonnerie placée au-dessus d'un édifice pour en soutenir la couverture, c'est-à-dire, selon le langage courant, dans la charpente. Un étage de combles est un étage aménagé dans les combles. Dans ce sens, sont donc des combles les espaces, habitables ou non, aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage. Un niveau dont la dalle inférieure se trouve à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit est un étage de combles. Pour que l'espace sous la toiture soit qualifié de combles, la hauteur du mur d'embouchature, sur lequel la structure de la toiture prend appui, doit en principe être inférieure à un mètre, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal. Par définition, un logement réalisé entièrement dans la toiture est de dimensions plus réduites qu'un étage ordinaire délimité par les murs verticaux. La limitation de la hauteur du mur d'embouchature à un mètre tend à éviter que la construction de véritables murs sur la sablière ne transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit rester un étage de combles (AC.2016.0411 du 21 août 2017 consid. 2d; AC.2012.0241 du 17 juin 2013 consid. 2; cf. aussi Bovay et al., op. cit., glossaire, p. 604). Selon le Commentaire AIHC, les combles désignent un niveau dont aucune des hauteurs du pied de combles ne dépasse la dimension admise; lorsque les toits à une pente ou à deux pentes asymétriques sont admis, on peut définir une grande et une petite hauteur du pied de combles pour définir les combles (cf. Commentaire, ch. 6.3, et figures 6.3 à l'annexe 2 à l'AIHC). b) En l'espèce, le projet litigieux ne dispose pas de la même configuration du côté de sa façade nord et du côté de sa façade sud. Au sud, il comporte trois étages sur rez-de-chaussée, les planchers des 4^e et 5^e étages étant situés au-dessus de la corniche, intégralement sous la charpente, avec un mur d'embouchature de moins d'un mètre. Le bâtiment projeté dispose toutefois de pans asymétriques, le pan nord de sa toiture étant plus court que son pan sud, de telle sorte qu'au nord, la corniche est située plus haut. Selon l'interprétation de la municipalité, il conviendrait d'examiner le respect des règles en matière de nombre de niveaux en se plaçant du côté de la façade donnant sur la rue, en l'occurrence de la façade sud. Comme déjà relevé plus haut, les dispositions des art. 40 ss RCVV, dont l'art. 44 RCVV, ont pour objectif de garantir l'uniformité et l'intégration des constructions dans la zone I. Il en résulte que l'examen du respect des exigences de cet article à l'aune de ce qui est visible depuis la rue est judicieux. Par ailleurs, on relève que le règlement n'interdit pas les toitures asymétriques. Ainsi, compte tenu de la faible hauteur du

mur d'embouchature sud, inférieur à 1 mètre, et du fait que la majorité des niveaux 4 et 5 du bâtiment se situent dans la toiture, la municipalité pouvait retenir que ces niveaux étaient des combles habitables et non des étages supplémentaires. Cela correspond au demeurant à la définition des combles selon l'AIHC mentionnée plus haut. A défaut de toiture plate, il ne s'agit en tous les cas pas d'attiques. Il faut dès lors considérer que le projet litigieux, pourvu de trois étages sur rez-de-chaussée et de deux niveaux de combles habitables, autorisés par l'art. 14 RCVV, est conforme au règlement communal. c) Les griefs des recourants doivent dès lors être rejetés.

E. 7

Les recourants se plaignent encore du non-respect des distances aux limites prévues aux art. 7 let. a et 11 RCVV, en lien avec la façade nord du projet, soit celle qui donne sur la cour intérieure de la parcelle n o 460. Par ailleurs, ils estiment que cette courette ne respecterait pas non plus les art. 115 et 118 RCVV en matière de surface et d'aération. Selon eux, le projet viendrait aggraver un état de fait déjà non conforme à la réglementation communale, en violation de l'art. 80 al. 2 LATC. a) aa) Aux termes de l'art. 7 let. a RCVV, intitulé " Interruption de l'ordre contigu ", la municipalité peut autoriser des interruptions dans la contiguïté des constructions aux conditions suivantes: les espaces libres ainsi créés entre bâtiments doivent être de 12 mètres au moins. Quant à l'art. 11 RCVV, relatif aux distances aux limites, il prévoit que les façades non mitoyennes et non implantées sur l'alignement des constructions, doivent être éloignées des limites des propriétés voisines à une distance qui est au moins égale à la moitié de celles fixées par l'art. 20 RCVV. Selon cette dernière disposition, quel que soit le tracé des limites des propriétés et ses changements éventuels, les distances minimum D entre les façades des bâtiments, sont dans l'ordre non contigu les suivantes: "- entre «petites façades», c'est-à-dire les façades dont la longueur est inférieure ou égale à 14 m. D =

E. 12

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et, partant, à l'annulation des décisions entreprises. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). 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 cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (AC.2020.0344 du 16 mars 2022 consid. 8; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 15). Le constructeur doit ainsi supporter les frais de justice et être astreint au versement d'une indemnité de dépens aux recourants qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD et art. 10 et 11 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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