

VD_OMNI AC.1994.0178 vom 8. Juni 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1994.0178

FR: VD_OMNI AC.1994.0178 du 8 juin 1995

IT: VD_OMNI AC.1994.0178 del 8 giugno 1995

Regeste

PPE RESIDENCE TAMIA c/Lausanne | Pas besoin d'une enquête publique pour une réunion de biens-fonds. Le voisin a qualité pour incriminer une dérogation à une limite des constructions résultant d'un plan, si elle a un but d'AT. Légalité d'un niveau habitable supplémentaire en attique.

Erwägungen

E. 6

al. 2 LATC permet aux communes d'introduire dans leur règlement d'autres dispositions dérogatoires spécifiques qui "dans les limites autorisées par la loi, les règlements et les plans" sont exemptes de toute restriction quant à leur objet et à leur étendue. Cependant, sous peine de vider l'article 85 al. 1 LATC de sa substance, de telles dispositions ne sont admissibles que si elles énoncent avec précision les contours de la dérogation autorisée. Le degré de précision auquel doit satisfaire une disposition dérogatoire du droit communal fondée sur l'art. 6 al. 2 LATC pour échapper aux contraintes de l'art. 85 LATC dépend des circonstances. A cet égard, il ne paraît pas déraisonnable d'attacher un certain poids au fait que, selon le texte réglementaire, la dérogation considérée est applicable à une zone particulière (Didisheim, Modification de limites et dérogations en droit vaudois de la construction, RDAF 1991, p. 414 et ss) ou à un type de construction particulière (arrêt AC 92/073, du 26 février 1993) ou encore qu'elle permet de s'écarter d'une règle spécifique. Dans le cas particulier, l'art. 52 RC définit les éléments de construction qui peuvent empiéter sur le domaine public et sur le terrain frappé par la limite des constructions; il fixe de manière détaillée l'étendue de la dérogation en ce qui concerne la profondeur des parties en saillies (lit. a), leur hauteur minimale (lit. b) et leur largeur en plan (lit. c). La dérogation à la règle imposant le respect des limites de construction est définie de façon suffisamment précise pour ne pas violer l'art. 85 LATC. L'art. 52 RC constitue une base légale suffisante pour justifier l'octroi de dérogations aux règles relatives à l'implantation des constructions empiétant sur la limite des constructions sans que le constructeur doive établir la nécessité de recourir à une telle mesure. bb) Selon la recourante, la partie de l'immeuble qui empiéterait sur la limite des constructions ne présenterait aucune analogie avec les avant-corps visés par la disposition précitée dans la mesure où il ne s'agit pas d'éléments de construction venant compléter le bâtiment comme tel, mais de volumes formant avec ceux situés en deçà de la limite des constructions des pièces de séjour et des salles de bain. La Municipalité de Lausanne considère pour sa part les saillies en cause comme des bow-windows. Dans le langage courant, le bow-window est une fenêtre en saillie sur le mur d'une maison (Le Nouveau Petit Robert, éd. 1993, p. 255). Les bow-windows sont donc des éléments de construction qui peuvent prolonger le volume habitable d'un logement. Il est vrai que les empiètements litigieux sont plus que de simples fenêtres puisqu'ils prennent

place sur toute la surface des pièces qu'ils prolongent. On peut donc admettre que les anticipations litigieuses entrent dans une définition large, mais néanmoins admissible du bow-window; s'il fallait limiter l'usage de ce terme aux seules fenêtres en saillie sur la façade d'un bâtiment, il conviendrait à tout le moins de considérer ces éléments comme des "saillies analogues" au sens de l'art. 52 RC. bc) Les prescriptions fondant les dérogations, à l'instar des autres dispositions du droit des constructions ou de l'aménagement du territoire, ne doivent être interprétées ni restrictivement, ni extensivement, mais selon leur sens et leur but (ATF 108 Ia 79; ATF 99 Ib 395). Dans le cas particulier, en admettant des éléments en saillie, l'art. 52 RC poursuit essentiellement des buts d'esthétique par la rupture de la ligne de la construction qu'ils consacrent. Ces éléments ne compromettent pas l'élargissement futur du chemin de Beau-Rivage ou l'aménagement d'un trottoir que l'art. 50 RC tend justement à préserver, puisqu'ils se développent à partir des étages supérieurs de la construction projetée; l'intérêt public lié au respect des limites des constructions n'est donc pas violé. En outre, les décrochements en façade apportent une touche esthétique bienvenue dans le traitement architectural de la façade concernée. Pour le surplus, les éléments en saillie incriminés respectent en tous points les conditions dimensionnelles fixées à l'art. 52 RC. Dès lors, la municipalité n'a nullement trahi le sens et le but de la loi en accordant la dérogation requise. bd) Reste à examiner si l'octroi de la dérogation ne se heurte pas à l'intérêt privé des propriétaires voisins protégé par la loi applicable. Dans le cas particulier, les désagréments qui résultent de la proximité plus grande de la façade que ceux que les voisins directs devraient subir si les volumes concernés étaient alignés sur la limite des constructions, savoir essentiellement la perte d'ensoleillement et de vue, sont infimes. La recourante ne saurait dès lors invoquer une gêne sensible de nature à condamner le projet. En accordant la dérogation requise à l'art. 50 RC, la Municipalité de Lausanne n'a pas outrepassé la liberté d'appréciation que lui accordait l'art. 52 RC. Les griefs formulés sur cet aspect du projet se révèlent également infondés. 5.

Propre à la zone urbaine de l'ordre non contigu, l'art. 33 RPE limite le nombre de niveaux habitables à cinq, y compris le rez. Aux termes de l'art. 33a RPE, la Municipalité peut autoriser, en plus des cinq niveaux définis par l'article 33, l'aménagement de surfaces supplémentaires de plancher utile dans les combles ou les attiques d'immeubles existants ou projetés, en tenant notamment compte de l'affectation envisagée, des aménagements extérieurs et de la solution apportée au parcage des véhicules. La recourante considère que la Municipalité de Lausanne a abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant l'association constructrice à réaliser un sixième niveau habitable en attique en dérogation à l'art. 33 RPE. A ses yeux, les conditions spécifiques subordonnées à l'octroi de la dérogation relatives aux aménagements extérieurs et au problème du stationnement ne seraient pas réunies et la Municipalité de Lausanne aurait dû refuser la délivrance du permis de construire pour ce motif. Elle s'en prend en particulier à la réalisation du parking souterrain qui entraînerait une modification profonde de la topographie existante du terrain excédant le cadre de ce que l'art. 110b RPE autorise et au problème du stationnement. La Municipalité de Lausanne soutient que l'on n'est pas en présence d'une véritable dérogation. Cette question peut être laissée ouverte dans la mesure où le projet remplit les conditions spécifiques d'octroi de la dérogation sans pour autant exposer la recourante à des inconvénients intolérables. La question des aménagements extérieurs et de la modification que la réalisation du parking souterrain apporterait à la topographie existante des lieux a déjà été examinée au considérant 3a ci-dessus, auquel l'on peut se référer intégralement. Le problème du stationnement a également trouvé une solution rationnelle puisque le parking souterrain aurait une capacité

suffisante pour accueillir les six places de stationnement qu'il conviendrait de réaliser pour desservir les quatre logements projetés au niveau de l'attique. Pour le surplus, il a déjà été répondu au moyen tiré de l'absence de places de parc extérieures à destination des visiteurs et des véhicules de service au considérant 3c ci-dessus. Aucun intérêt public ne s'oppose en outre à l'octroi de la dérogation sollicitée. Les prescriptions fondant les dérogations doivent, on l'a vu, être interprétées selon leur sens et leur but (ATF 108 Ia 79; ATF 99 Ib 395). L'art. 33a RPE traduit la volonté du législateur de densifier le tissu bâti et de rationaliser l'espace disponible à la construction; il contribue en ce sens à assurer un aménagement et une utilisation judicieux et mesurés du territoire conformément au but poursuivi par l'art. 1er LATC. Il n'y a donc aucun intérêt public à refuser à titre dérogatoire la réalisation d'un niveau habitable supplémentaire qui satisfait les conditions spécifiques attachées à son aménagement. En s'opposant à la réalisation de l'attique, la recourante vise en réalité principalement à protéger la vue dont certains de ses membres jouissent actuellement sur le Lac et les Alpes; or, la vue est une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne saurait être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale du droit communal. En l'absence d'une telle norme, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions (prononcé CCRC n° 6636, du 15 août 1990). Or, le projet respecterait les prescriptions relatives à la hauteur définies aux art. 34 et ss RPE. La visite des lieux a permis de relativiser le désagrément que la construction projetée causerait aux voisins. Les deux copropriétaires particulièrement concernés ont leur vue déjà masquée par le bâtiment locatif érigé sur la parcelle n° 5448 propriété des Retraites populaires. Ils conserveraient une très large part de la vue dont ils bénéficient actuellement sur le Lac et les Alpes. Tout bien pesé, le préjudice que subiraient les recourants resterait dans des proportions parfaitement admissibles au regard de l'intérêt privé de l'association constructrice à réaliser un projet conforme aux prescriptions de police des constructions. Enfin, la perte d'ensoleillement due à cet élément de construction resterait dans les limites acceptables au regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral qui a jugé grave une perte de 3h20 à 4h40 d'ensoleillement pour l'ensemble des copropriétaires concernés (ATF 99 Ia 126 = JT 1975 I 129). Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté en tant qu'il porte sur l'octroi d'une dérogation. 6.

La recourante ne conteste pas que la surface totale des espaces verts existants ou aménagés sur les deux biens-fonds dépasserait le minimum exigé par l'art. 112b RPE. Selon elle, les talus situés le long de la limite est de la parcelle n° 7398 ne devraient pas être considérés comme des "surfaces appropriées en espaces verts" au sens de l'art. 112a RPE; elle conteste également que le besoin en espaces verts postulé par la construction à ériger sur la parcelle n° 7398 puisse être satisfait par des surfaces prises sur la parcelle n° 5447 en raison de la topographie des lieux qui les rendrait inaccessibles depuis l'aval. Les dispositions topiques sont les suivantes : "Article 112a Pour toute construction nouvelle ou pour tout bâtiment faisant l'objet d'un agrandissement important, de transformations importantes ou d'un changement d'affectation, le propriétaire doit : - aménager une surface appropriée en espaces verts; s'il s'agit de bâtiments d'habitation, les espaces verts comprendront des places de jeux pour les enfants, conformément aux normes de l'article 112c; - planter un ou plusieurs arbres d'essence majeure, selon l'article 112d. Ces aménagements seront réalisés par le propriétaire, à ses frais et sur son terrain, en arrière de la limite des constructions. Là où a été mis en vigueur une double limite d'artère et des

constructions, l'aménagement d'espaces verts est autorisé entre ces deux limites". "Article 112b Chaque tranche ou fraction de 100 m² de surface de plancher brut habitable, murs extérieurs compris, mais sans tenir compte des caves et des combles non habitables, entraîne l'obligation d'aménager une surface de 20 m² en espaces verts; les voies d'accès et les places de stationnement ne sont pas comprises dans le calcul de cette surface". La réunion des parcelles n° 5447 et 7398 est une condition assortie à la délivrance du permis de construire. Le besoin en espaces verts postulé par le projet et l'emplacement de ces derniers doivent être examinés en fonction de l'état parcellaire futur. Aucun motif juridique ne s'oppose à ce que les surfaces de la parcelle n° 5447 soient prises en considération dans le calcul des espaces verts requis par le projet de mise en valeur de la parcelle n° 7398. L'argumentation de la recourante sur ce point est dénuée de toute pertinence.

L'aménagement d'espaces verts plantés d'arbres en zone à bâtir tend à réserver suffisamment d'espaces libres entre les constructions, de manière à assurer une qualité de vie agréable dans le milieu bâti (cf art. 3 al. 2 lit. e LAT). Dans cette optique, il importe peu que les espaces verts soient accessibles ou non au public. Le législateur a clairement distingué les places de jeux pour enfants qui doivent être librement accessibles et les espaces verts. Il n'entendait donc pas réserver expressément ces surfaces à l'usage des habitants de l'immeuble, mais essentiellement réserver des espaces propres à accueillir une végétation. Or, on ne saurait prétendre que les talus situés en limite est de la parcelle n° 7398 sont impropres à recevoir de la végétation. La même constatation s'impose s'agissant des espaces verts implantés au pied du mur de soutènement formant actuellement la limite entre les deux parcelles n° 5447. Le recours doit en conséquence être rejeté sur ce point.

7. Selon la recourante, l'emplacement réservé à l'aire de jeux dans le cadre du projet consacrerait une violation de l'art. 112c al. 2 RPE selon lequel les places de jeux doivent être situées dans des endroits appropriés et le plus à l'écart possible de la circulation et des véhicules. Le projet prévoit l'aménagement d'une aire de jeux de 48 mètres carrés sur la dalle-toiture du parking souterrain entre la façade est du bâtiment projeté et le mur formant la limite de propriété est. Celle-ci serait accessible depuis le bâtiment projeté sans danger pour leurs occupants; elle est à l'écart du chemin de Beau-Rivage et du chemin d'accès au parking souterrain; elle est protégée des nuisances du trafic en provenance du chemin de Beau-Rivage par l'immeuble projeté. Il est vrai en revanche qu'en raison de sa masse relativement imposante, ce dernier diminuera la durée d'ensoleillement de l'aire de jeux en fin d'après-midi; cet inconvénient ne saurait cependant à lui seul faire obstacle à un aménagement qui répond aux conditions spécifiques de l'art. 112c RPE. Le recours se révèle mal fondé sur ce point également. 8.

A l'examen de la synthèse de la Centrale des autorisations du 8 avril 1994 et de la décision attaquée du 11 août 1994, la recourante n'est pas convaincue que le projet respecterait les normes applicables en matière de protection contre le bruit sur la base du degré de sensibilité II. Interpellé à ce sujet, le Service de lutte contre les nuisances a considéré qu'en fonction de l'état de la technique et de la situation des bâtiments les plus exposés, les nuisances sonores produites par le projet (ventilation et chauffage) pouvaient respecter sans problème particulier les valeurs de planification pour le degré de sensibilité II. En ce qui concerne les nuisances sonores liées à l'accès au parking et sur la base de l'estimation du trafic journalier, une détermination obligatoire des niveaux sonores n'était pas nécessaire. Pour le surplus, il conclut au respect des exigences de l'art. 9 OPB en fonction du trafic généré par le projet. Le Service de lutte contre les nuisances, qui est le service spécialisé en matière de protection contre le bruit (art. 5 du règlement d'application du 8 novembre 1989 de la loi sur la protection de

l'environnement), dispose d'une expérience suffisante pour estimer qu'en fonction des différents éléments propres au projet, aucune étude de bruit ne se justifie. Le Tribunal administratif n'a ainsi pas de raison de mettre en doute cette appréciation, ce d'autant moins que la recourante n'a avancé aucun argument de nature à la remettre en cause. Le Service de lutte contre les nuisances a également précisé les points que la constructrice devait respecter de manière à ne pas enfreindre les prescriptions sur la protection de l'air. Il a confirmé à l'audience que le projet ne remettait pas en cause le plan des mesures de l'agglomération lausannoise actuellement en consultation auprès des communes et des autres organismes intéressés. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de redouter une violation des normes applicables en matière de protection de l'environnement. En tant qu'il s'en prend aux nuisances liées à la présence du parking souterrain, le recours s'avère mal fondé.

9. La recourante critique enfin l'esthétique du projet et la volonté du propriétaire de tirer le profit maximum des possibilités de construire offertes par la réglementation. Dans une jurisprudence récente destinée à la publication (arrêt AC 93/292, du 22 février 1995), le Tribunal administratif a jugé que les prescriptions régissant exclusivement l'esthétique des constructions avaient été instituées dans l'intérêt public et qu'un propriétaire voisin - fût-il immédiat - ne saurait s'en prévaloir utilement puisque, quand bien même il aurait un intérêt de fait à leur application, il ne se trouve pas dans leur champ de protection. Force est donc de déclarer ce moyen de recours irrecevable, pour défaut de légitimation active. Sur le fond, on relèvera que le secteur considéré est déjà largement bâti d'immeubles locatifs d'un gabarit analogue à celui critiqué et présentant une orientation semblable à celle projetée. Dans ces conditions, la Municipalité de Lausanne pouvait admettre le projet sans pour autant violer la clause d'esthétique. 10.

Les considérants qui précèdent conduisent ainsi au rejet du recours, dans la mesure où il est recevable. Conformément à l'art. 55 LJPA, un émolument de justice que le tribunal arrête à Fr. 3'000.-- doit être mis à la charge de la recourante. L'association constructrice qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat a droit à des dépens, que le tribunal fixe à Fr. 1'500.--, à charge de la recourante. Conformément à la pratique du tribunal de céans confirmée sur recours de droit public par le Tribunal fédéral (ATF non publié Commune de Lausanne c/Société de l'E. SA du 30 janvier 1992), l'octroi de dépens à la Municipalité de Lausanne ne se justifie pas dans la mesure où elle dispose d'une infrastructure suffisamment développée pour assurer la défense de ses intérêts sans l'assistance d'un avocat.

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