

VD_OMNI AC.1995.0030 vom 10. Mai 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1995.0030

FR: VD_OMNI AC.1995.0030 du 10 mai 1996

IT: VD_OMNI AC.1995.0030 del 10 maggio 1996

Regeste

ROSENMUND Pierre c/Paudex | Une embouchature admise au stade de l'autorisation préalable d'implantation ne peut être remise en cause par la suite. Confirmation d'une dérogation à la règle générale d'orientation des bâtiments.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 10.05.1996 AC.1995.0030

ROSENMUND Pierre c/Paudex | Une embouchature admise au stade de l'autorisation préalable d'implantation ne peut être remise en cause par la suite. Confirmation d'une dérogation à la règle générale d'orientation des bâtiments.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 10 mai 1996 sur le recours interjeté, le 17 février 1995, par Pierre ROSENMUND, dont le conseil est l'avocat Jacques Ballenegger, Place de la Palud 13, 1003 Lausanne contre la décision de la Municipalité de Paudex, du 14 février 1995, lui refusant l'autorisation de construire une villa. * * * * *
* * * * * Composition de la section: M. J.-A. Wyss, président; M. P. Blondel et M. P. Richard, assesseurs. Greffier: Mlle V. Leemann, ad hoc. Vu les faits suivants:

A. Pierre Rosenmund est propriétaire, sur le territoire de la Commune de Paudex, de deux biens-fonds d'un seul tenant, à savoir les parcelles nos 19 et 46. La parcelle no 46, qui occupe quelque 1730 mètres carrés, s'étire entre la route de Lausanne (Route du Lac) au nord et les rives du Léman au sud; pour le surplus, elle jouxte la parcelle no 47 (William et Gianni Baer) à l'est et les parcelles nos 19 et 23 (André et Janine Valazza) à l'ouest. Pour sa part, la parcelle no 19, également délimitée par la route du Lac au nord, totalise environ 1000 mètres carrés. En légère pente en direction du sud, la parcelle no 46, qui présente une forme oblongue très prononcée, est occupée dans sa partie supérieure par une maison d'habitation désaffectée et une annexe implantée en limite ouest. Les parcelles nos 47 et 23 sont elles aussi bâties. La parcelle no 19 est en revanche vierge de toute construction. B. Le territoire communal est soumis à un règlement du plan des zones et de police des constructions (ci-après RPZ) adopté par le Conseil communal dans ses séances du 8 octobre et 19 décembre 1985 et approuvé par le Conseil d'Etat le 5 juin 1987. A teneur du plan lié à ce règlement, les lieux font partie de la zone villas de moyenne densité, plus particulièrement régie par les art. 5.10 à 5.12 RPZ. L'extrémité méridionale de la parcelle no 46 est comprise - pour une surface de 403 mètres carrés - dans la zone inconstructible de protection des rives du lac, définie par le plan d'extension cantonal no 1 adopté par le Conseil d'Etat le 29 mars 1945. Les parcelles nos 46 et 19 sont toutes deux frappées d'une limite des constructions du 4 octobre 1955 au nord.

C. Après avoir présenté un premier projet de construction, Pierre Rosenmund et son épouse, Josiane, ont formulé, le 9 juillet 1993, une demande préalable d'implantation portant sur la construction d'une maison d'habitation. Cet ouvrage serait édifié sur la partie

inférieure de la parcelle no 46 dont les limites seraient modifiées pour permettre le maintien du bâtiment et de l'annexe existants et l'aménagement sur la partie occidentale de la parcelle no 19 d'un chemin d'accès. En substance, la partie inférieure de la parcelle no 46 serait rattachée à la portion ouest de la parcelle no 19, alors que la partie supérieure de la parcelle no 46 se verrait attribuer la portion est de la parcelle no 19. Autrement dit, le nouveau bien-fonds, qui s'étirerait depuis la route de Lausanne jusqu'au bord du lac, présenterait grosso modo la forme de deux rectangles décalés et reliés par un coude de quelque 5 mètres de large. Après division, les nouvelles parcelles totaliseraient respectivement 1722 mètres carrés (dont 1319 mètres carrés situés en zone à bâtir) et 1000 mètres carrés. Le bâtiment projeté présenterait une surface au sol de 177 mètres carrés. Son implantation, perpendiculaire aux courbes de niveaux, impliquerait l'octroi d'une dérogation à l'art. 5.2 RPZ imposant une orientation de la plus longue façade et du faîte principal parallèle aux courbes de niveaux. Ouverte du 30 juillet au 19 août 1993, l'enquête publique a suscité l'opposition des propriétaires voisins, William et Gianni Baer, ainsi que celle d'André Valazza. Par décision du 27 septembre 1993, la municipalité a écarté les oppositions susmentionnées et octroyé le permis d'implantation sollicité. André Valazza, d'une part, et Gianni et William Baer, d'autre part, ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif. Par arrêt du 19 mai 1994, le Tribunal a rejeté leurs pourvois et confirmé la décision municipale. Le 25 juillet 1994, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevables les recours formés à l'encontre de cet arrêt par André Valazza d'une part et William et Gianni Baer d'autre part. D.

Le 12 septembre 1994, l'architecte Ugo Fovanna, agissant pour le compte de Pierre Rosenmund, a requis de la municipalité l'autorisation de construire une villa de style provençal sur la parcelle no 46. Ce projet, semblable au projet d'implantation autorisé le 27 septembre 1993, présenterait néanmoins des dimensions légèrement réduites à plusieurs égards. En substance, la surface bâtie serait réduite à 174,9 mètres carrés ; la hauteur au faîte initialement projetée à la cote 387,65 serait abaissée à la cote 387,44 ; et la hauteur de la sablière, en façade nord, serait ramenée à 1,50 mètres au lieu de 1,60 mètres. Le terrain naturel étant un peu plus élevé au nord de la construction projetée que du côté lac, le constructeur aménagerait partiellement l'intérieur de l'ouvrage en demi-niveaux. Du côté sud, le niveau inférieur entièrement dégagé au sud et partiellement à l'est serait occupé, à l'aval, par une piscine en partie recouverte, par une terrasse de quelque 25 mètres carrés et, à l'amont, par un abri-PC, une cave et des locaux techniques ; étant précisé qu'un sous-sol entièrement enterré serait également aménagé afin d'abriter la chaufferie et les installations techniques nécessitées par la réalisation de la piscine. Du côté nord, en revanche, le premier niveau comprendrait 2 places de parc intérieures à l'arrière du bâtiment. Puis serait aménagé un appartement de cinq pièces. Le séjour ainsi que le hall d'entrée, la cuisine, un vestiaire et une salle d'eau - légèrement décalés verticalement par rapport aux places de parc intérieures - correspondraient au deuxième étage en façade sud. Au niveau supérieur, quatre pièces habitables et deux salles d'eau correspondraient respectivement au deuxième étage en façade nord et au troisième en façade sud ; étant encore précisé que ce dernier niveau, également décalé verticalement, ne serait que partiellement aménagé dans la toiture au nord. Ouverte du 4 au 24 novembre 1994, l'enquête publique a suscité l'opposition des époux Valazza ainsi que celles de William et Gianni Baer, qui tous incriminaient le projet à divers titres. Le 24 novembre 1994, la CAMAC a communiqué à la municipalité la prise de position des services cantonaux intéressés : en bref, elle se bornait à inviter l'autorité municipale à assortir le permis de construire de certaines conditions. Par courrier recommandé du 14 février 1995,

la municipalité a informé le constructeur qu'elle avait décidé, dans sa séance du 13 février, de refuser le permis de construire sollicité : en bref elle considérait que le projet ne serait pas conforme à l'art. 13.18 RPZ qui limite la hauteur de la face supérieure de la panne sablière à 1 mètre au-dessus du niveau fini du plancher dans les combles habitables ; suivait l'indication des voies de droit. E.

Par acte du 17 février 1995, Pierre Rosenmund a interjeté recours contre cette décision, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et à l'octroi du permis de construire. En substance, il fait valoir, s'agissant de la hauteur de la panne sablière, d'une part, qu'il s'agit d'un élément acquis qui a fait l'objet du permis d'implantation du 27 septembre 1993; et d'autre part, que le niveau incriminé ne constitue pas un niveau de combles, mais un premier étage partiellement inscrit dans la toiture non soumis à la restriction de l'art. 13.18 RPZ. Dans le délai imparti à cet effet, le recourant a versé une avance de frais de Fr. 1'500.-. La municipalité a procédé, le 23 mars 1995, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. En bref, elle maintient sa position. Les opposants Baer et Valazza ont fait part de leurs observations respectivement le 23 mars et le 6 avril 1995. Ils concluent également, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours ; pour le surplus, ils incriminent le projet à divers titres non invoqués par la municipalité. Le Tribunal administratif a tenu séance le 26 septembre 1995, à Paudex, en présence du recourant, Pierre Rosenmund, assisté de l'avocat Jacques Ballenegger ; pour la municipalité, de Charly Maurer, syndic, et Ernest Pochon, conseiller municipal, assistés de l'avocat Philippe Journot ; ainsi que des opposants William Baer, qui représentait également Gianni Baer, et André et Janine Valazza, assistés respectivement des avocats Daniel Pache et Jean-Pierre Gross. A cette occasion, la municipalité a produit un dossier de plans. Tentée, la conciliation a échoué. Maître Ballenegger a fait la dictée suivante au procès-verbal : "Le constructeur Pierre Rosenmund, considérant la durée des opérations de la procédure d'une part et l'absence de possibilité de conciliation d'autre part, complète ses conclusions en ce sens que les opposants William et Gianni Baer soient invités à déposer une garantie de Fr. 100'000.- (cent mille francs) et l'opposant André Valazza une garantie du même montant dans le délai que justice dira." Les opposants Valazza et Baer ont tous deux conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de ces nouvelles conclusions. La municipalité s'en est remise à justice. Le Tribunal a fait une visite des lieux en présence des parties et intéressés. Il a notifié le dispositif de son arrêt le 3 octobre 1995. Considérant en droit: 1.

Aux termes de l'art. 5.12 al. 1er RPZ, propre à la zone villas de moyenne densité, le nombre de niveaux habitables est limité à trois (rez - étage - combles) y compris les parties dégagées par la pente. L'art. 13.18 al. 1er RPZ, règle applicable à toutes les zones, prévoit que, lorsque l'aménagement de combles habitables est autorisé, la face supérieure de la panne sablière ou de tout autre disposition constructive en tenant lieu peut être située au maximum à 1.00 mètre au-dessus du niveau fini du plancher des combles habitables. Qualifiant le dernier niveau habitable projeté de combles, la municipalité soutient que le projet litigieux ne serait pas réglementaire, la hauteur à la sablière se situant à 1,50 mètre au-dessus du niveau fini du plancher en façade nord, soit bien au-delà du maximum autorisé par l'art. 13.18 al. 1er RPZ. Le constructeur soutient quant à lui que cet élément, réglé par le permis préalable d'implantation octroyé par la municipalité, ne saurait être remis en cause. a) Prévue à l'art. 119 LATC, la demande de permis préalable d'implantation tend à procurer au constructeur, après enquête publique, une autorisation réglant en principe non seulement la question de l'implantation proprement dite, mais aussi celle du volume, de la hauteur, voire de l'affectation de l'ouvrage projeté (voir Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne, 1994. note 1 ad art. 119 LATC). L'octroi d'un

permis d'implantation a les mêmes effets juridiques - en ce qui concerne les éléments contenus dans cette autorisation - que celui du permis de construire. Autrement dit, si dans les deux ans après sa délivrance, le constructeur dépose une demande d'autorisation de construire pour un bâtiment dont le gabarit d'ensemble est conforme à l'avant-projet ayant fait l'objet de l'enquête préliminaire, cet élément ne peut être réexaminé par l'autorité, qui ne peut imposer que des modifications de détail au vu du projet définitif. En revanche, si le constructeur laisse son permis d'implantation se périmier ou s'il présente un projet qui ne respecte pas les conditions fixées par cette autorisation, l'autorité examine librement toutes les questions que soulève le projet, sans être liée par le permis d'implantation (voir Droit vaudois de la construction, déjà cité, note 2 ad art. 119 LATC). C'est donc au moment de l'enquête préliminaire, dite d'implantation, que les opposants doivent formuler leurs griefs à l'égard des éléments définis par l'avant-projet présenté car la décision municipale prise à l'issue de cette enquête portera, en règle générale, sur le principe de la construction, la position de l'ouvrage, sa masse, la forme globale de sa toiture, soit le gabarit d'ensemble du bâtiment, seules des modifications de détail pouvant être imposées ensuite au vu du projet définitif. Dans le cas particulier, la demande d'autorisation définitive ayant été déposée bien avant l'échéance légale de péremption du permis d'implantation, le constructeur avait donc le droit d'obtenir un permis de construire conforme à l'avant-projet admis par la municipalité. Contrairement à ce que prétend cette dernière, l'embouchature est un élément conditionnant la hauteur d'un ouvrage, qui ne saurait donc être remis en cause après avoir été autorisé au stade du permis d'implantation. A la lecture des plans, on remarque d'ailleurs que la hauteur entre la panne sablière et le plancher fini en façade nord - tout comme le gabarit d'ensemble du bâtiment - ont même été très légèrement réduits en sorte que les conditions fixées par le permis préalable d'implantation sont largement respectées. C'est donc à tort que la municipalité a refusé le permis de construire pour le motif tiré de l'art. 13.18 al. 1er RPZ. b) Quoiqu'il en soit, eût-on voulu réexaminer le projet litigieux sur ce point qu'il n'en demeurerait pas moins réglementaire. On l'a vu, le niveau supérieur, légèrement décalé verticalement, serait aménagé au-dessus d'un niveau - également décalé verticalement - qui, au nord, pourrait être qualifié de rez-de-chaussée, et au sud de 1er étage. Ce dernier surmonterait un niveau enterré dans sa partie arrière, et dont la partie avant, dégagée, constituerait, quant à elle, le niveau inférieur, du côté sud. Ce dernier niveau ne saurait manifestement pas être qualifié de niveau habitable : outre un abri-PC, des caves et la buanderie, il abriterait en effet une piscine, laquelle - à l'instar des carnotzets et salles de jeux pour enfants - n'est pas un local habitable (voir à cet égard la définition des locaux utilisables pour l'habitation ou le travail selon la norme ORL-EPF, in Droit vaudois de la construction, déjà cité, glossaire p. 365; voir également arrêt AC 92/0027). C'est dire que l'on se trouve en présence non pas de trois niveaux habitables, mais de deux niveaux habitables. Si l'on désirait reprendre la terminologie de l'art. 5.12 al. 1er RPZ, le niveau occupé notamment par la piscine devrait donc être qualifié de sous-sol; et les deux étages le surmontant - tous deux voués à l'habitation - devraient être qualifiés respectivement de rez-de-chaussée et de premier étage. La restriction posée par l'art. 13.18 al. 1er RPZ, qui ne vise que les combles habitables, n'est donc pas applicable en l'espèce. Au demeurant, la lecture des plans de façades, ainsi d'ailleurs que l'emplacement de la porte d'entrée (au niveau du séjour) permettent d'aboutir à la même conclusion, à savoir que le bâtiment projeté ne compte que deux niveaux habitables. 2. Au cours de la présente procédure, les parties opposantes ont fait valoir divers moyens ayant trait à l'implantation au sens technique du terme. Comme on l'a vu ci-dessus, l'octroi d'un permis préalable

d'implantation, après enquête publique, a pour effet de régler définitivement en principe non seulement les questions relatives à l'implantation proprement dite de l'ouvrage projeté, mais également celles ayant trait à son volume, à sa hauteur, à la forme de sa toiture, soit le gabarit d'ensemble du bâtiment. Par conséquent, les éléments définis au stade de l'avant-projet ne sauraient en principe plus être réexaminés au stade du permis de construire. Quoi qu'il en soit, voulut-on revoir le projet définitif sur les différents points invoqués par les parties opposantes qu'il n'en demeurerait pas moins réglementaire, comme on va le voir. a) Selon l'art. 5.3 RPZ, la distance minimale entre bâtiment et limite de propriété voisine est fixée à 6 mètres. L'art. 13.5 RPZ précise que la distance entre bâtiment et limite de propriété est calculée perpendiculairement au milieu de la façade ou de chaque élément de celle-ci (al. 1er); lorsque la façade se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire peut être réduite de 1 mètre à l'angle le plus rapproché, à condition que la distance réglementaire soit respectée dans l'axe de la façade ainsi qu'à tous les autres angles du bâtiment (al. 2). A l'audience, les opposants ont fait valoir que le décrochement en forme de saillie triangulaire projeté en façade est, qui s'implanterait à 5 mètres de la limite de propriété à l'angle le plus rapproché, violerait ces dispositions. A lire les plans des différents étages de la villa, la partie litigieuse de la façade est ne constitue manifestement pas un élément séparé du reste du bâtiment, mais résulte uniquement d'un choix architectural. Il s'agit donc bien d'un angle de façade, qui se présente de manière oblique par rapport à la limite de propriété et qui de surcroît respecte la distance réglementaire; étant précisé que la distance usuelle de 6 mètres est par ailleurs également respectée dans l'axe de la façade ainsi qu'à tous les autres angles de la construction. Manifestement, rien ici ne justifie que l'on s'écarte de l'appréciation qui avait été faite par le Tribunal administratif dans son arrêt du 19 mai 1994 dans le cadre du recours interjeté contre l'avant-projet admis par la municipalité. Ce grief doit donc être rejeté. b) Les recourants prétendent que c'est à tort que la municipalité a octroyé une dérogation aux principes d'orientation des bâtiments imposés par la réglementation communale en autorisant une orientation perpendiculaire aux courbes de niveaux. Le siège de la matière se trouve à l'art. 5.2 RPZ, règle applicable dans toute la zone de villas, aux termes duquel " la plus longue façade ainsi que le faîte principal sont parallèles aux courbes de niveaux, sauf dérogations admises par la Municipalité en raison de la topographie particulière des lieux ". aa) L'octroi d'une dérogation doit permettre à l'autorité d'assouplir les exigences d'un règlement lorsque, dans un cas particulier, leur application stricte se révélerait contraire à l'intérêt public ou porterait une atteinte excessive aux intérêts des propriétaires sans que l'intérêt public ou celui des voisins le justifient. C'est une question de droit, que le Tribunal revoit librement, de déterminer si les conditions particulières de nature à justifier l'octroi d'une dérogation sont remplies ou non (voir notamment P. Moor, " Droit administratif " vol. I, Berne 1988, p. 277; voir aussi A. Macheret, " La dérogation en droit public de la construction. Règle ou exception ? ", in Mélanges Grisel, Neuchâtel 1983, p. 557 et ss). La première question qui se pose ici est donc celle de savoir de quelle manière doit être interprétée la notion de " topographie particulière des lieux " prévue par l'art. 5.2 RPZ. Manifestement, une interprétation de cette notion ne tenant compte que du relief du terrain serait trop restrictive et viderait la clause dérogatoire d'une grande partie de sa portée. C'est donc avec raison que la municipalité a admis que la configuration d'un bien-fonds pouvait également justifier l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 5.2 RPZ. bb) Les opposants ne prétendent pas le contraire; en revanche, ils soutiennent que l'octroi d'une dérogation à l'art. 5.2 RPZ n'est envisageable que lorsque l'application rigoureuse de la loi aurait pour

conséquence de rendre un bien-fonds inconstructible. Certes, en raison de son caractère exceptionnel, l'octroi d'une dérogation suppose l'existence d'une situation spéciale rendant inopportune la stricte application de la norme. Toutefois, le critère ne doit pas être aussi absolu que le cas extrême visé par les opposants, sous peine d'aller à l'encontre du but de la cautèle ou de la rendre pratiquement lettre morte. Une exception doit être envisageable chaque fois qu'il n'existe pas de rapport raisonnable entre la limitation de propriété et le résultat recherché (ATF 111 Ia 27; ATF 101 Ia 511). Dans le cas concret, assujettir le projet aux exigences de l'art. 5.2 RPZ reviendrait à priver le constructeur de près de la moitié de son potentiel constructible. En effet, on a vu que, suite à un remaniement parcellaire, le bien-fonds projeté, qui présenterait une surface constructible de 1'319 mètres carrés, s'étirerait depuis la route cantonale jusqu'au bord du lac, grosso modo sous la forme de deux rectangles décalés et reliés par un coude de quelque 5 mètres de large. Or, le cumul des prescriptions régissant les distances jusqu'aux limites, de celle imposant une surface bâtie minimale (80 mètres carrés selon l'art. 5.11 al. 1er RPZ) et de la limite des constructions du 4 octobre 1955 rendrait ce futur bien-fonds quasiment inconstructible dans sa partie nord. Par ailleurs, en raison de la configuration de la partie sud de la future parcelle, une stricte application de l'art. 5.2 RPZ n'autoriserait qu'une emprise au sol de l'ordre de 80 mètres carrés, soit moins de la moitié du coefficient d'occupation du sol maximum admis dans la zone considérée (197,8 mètres carrés) à teneur de l'art. 5.11 al. 2 RPZ. Or, moyennant octroi d'une dérogation, un bâtiment parfaitement réglementaire occupant une surface au sol de 175 mètres carrés pourrait être édifié, comme le démontre le projet litigieux. En présence d'une atteinte aussi importante, il est indiscutablement permis d'entrer en matière sur le principe d'une dérogation. cc) Rappelant les possibilités de bâtir qu'offre le parcellaire existant, les opposants contestent encore qu'une autorisation exceptionnelle puisse être octroyée ici, le constructeur s'étant, par le biais du nouveau fractionnement imaginé, mis lui-même dans une situation visant à créer les conditions d'octroi d'une dérogation. Certes, la forme donnée à une parcelle ne doit pas conduire à un découpage à ce point insolite et artificiel qu'il mettrait en péril les buts visés par la planification, à savoir une densification saine et harmonieuse du territoire. En particulier, un morcellement ne doit pas permettre au propriétaire de créer une situation insolite qui lui permettrait de densifier à l'excès une partie d'un secteur, cependant que d'autres demeurerait vierges. Dans le cas particulier, force est de constater toutefois que dans ses contours actuels, la parcelle no 46 présente déjà une forme relativement allongée. Par ailleurs, le fractionnement projeté permettrait aux bâtiments existants sur la partie supérieure de la parcelle no 46 de retrouver un statut réglementaire tant s'agissant du respect des règles relatives aux distances que de celle relative à la surface minimum constructible. Dans ces conditions, on se trouve loin d'un abus de droit et le remaniement choisi par le constructeur ne saurait faire obstacle au principe d'une dérogation. dd) Quel que soit l'intérêt privé qui la justifie, une dérogation ne pourra être concédée que si elle ne porte pas atteinte à un intérêt public prépondérant (Macheret, déjà cité, p. 564). Pour juger du caractère admissible de l'atteinte, l'autorité doit ainsi procéder à une pesée des intérêts; elle tiendra compte notamment des intérêts des voisins, juridiquement protégés par la règle normalement applicable. Le Tribunal de céans ne revoit que sous l'angle de l'abus ou de l'excès du pouvoir d'appréciation le résultat de la pondération effectuée par l'autorité inférieure; ce qui revient à examiner si la dérogation sollicitée peut être octroyée au regard des circonstances concrètes, et par quelles mesures il y a lieu de tenir compte de la situation exceptionnelle (ATF 97 I 134: P. Moor, op cit. p. 277; A. Macheret, op cit. p. 557 ss). Tout

comme les dispositions sur l'esthétique et l'intégration des constructions, les prescriptions communales sur l'orientation générale des bâtiments tendent à protéger l'aspect des localités. En ce sens, elles ne sont pas édictées dans l'intérêt des particuliers, mais dans l'intérêt général exclusivement; en principe, ceux-ci ne sauraient prétendre subir un préjudice du fait de la violation de cette réglementation. Selon la récente jurisprudence du Tribunal administratif, de manière générale, un voisin n'a par conséquent pas la qualité pour invoquer un moyen tiré de l'art. 86 LATC ou de l'un de ses dérivés de droit communal (voir arrêts AC 93/0292, du 22 février 1995; AC 94/0217, du 7 avril 1995). On peut néanmoins se demander si cette jurisprudence ne devrait pas être nuancée lorsque des voisins invoquent ce type de moyen en soutenant qu'une dérogation aurait été accordée à tort. Quoiqu'il en soit, la question peut rester ouverte compte tenu de la solution qui doit être retenue sur le fond. Selon une jurisprudence bien établie du Tribunal fédéral, une intervention des autorités fondée sur l'art. 86 LATC ou l'un de ses dérivés ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux: ce sont en effet ces textes qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement d'une localité. Ainsi, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou l'un de ses dérivés ne peut se justifier que par un intérêt juridique prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (voir ATF 115 Ia 114; ATF 115 Ia 363). Le bon aspect des localités, tout comme l'esthétique ou l'intégration des constructions proprement dit, relève en premier lieu du pouvoir d'appréciation des autorités municipales (ATF 115 Ia 370, consid. 3). En conséquence, le Tribunal administratif se doit de s'imposer une certaine retenue dans ce domaine et ne peut censurer qu'un abus de cette liberté d'appréciation. Ces principes sont aussi valables s'agissant d'une règle d'orientation, qui vise un but analogue aux dispositions régissant l'esthétique. Dans le cas concret, force est de constater, comme l'avait relevé le Tribunal administratif dans son arrêt du 19 mai 1994, que le projet litigieux n'utiliserait pas les possibilités offertes par la réglementation communale de manière excessive ou abusive. En effet, ses dimensions, son volume et son implantation respecteraient largement les prescriptions en vigueur dans la zone concernée. Comparées à d'autres constructions du voisinage, ses proportions ne seraient pas choquantes et la longueur des façades qui dérogeraient à l'art. 5.2 RPZ ne serait pas exagérée compte tenu du caractère des lieux. Enfin le faîte du toit à deux pans serait parallèle aux courbes de niveaux et donc aux rives du lac en sorte que l'observateur situé en aval sera préservé de " l'effet de proue " que le législateur communal a voulu éviter. Du point de vue architectural, même si le projet litigieux se distance quelque peu des constructions avoisinantes - par son style provençal - il n'en demeure pas moins que cet ouvrage s'intégrerait de manière satisfaisante à l'aspect général du secteur. Dans ces conditions, on doit admettre avec la municipalité que l'ouvrage litigieux pouvait bénéficier d'une dérogation sans porter atteinte au caractère des lieux. Au demeurant ce n'est pas véritablement l'aspect architectural ou la volumétrie du bâtiment projeté que les parties opposantes incriminent. En réalité, les opposants cherchent essentiellement à protéger la vue dont ils jouissent actuellement; 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 bâtiments et limites de

propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions (voir arrêt AC 92/073, du 26 février 1993, AC 93/127, du 24 juin 1994). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de constructions nouvelles a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. Dans le cas d'espèce, le règlement communal ne contient aucune norme spéciale tendant à la protection des intérêts des voisins à cet égard. Les prescriptions communales relatives aux distances et à la hauteur du projet litigieux seraient quant à elles respectées. A cela s'ajoute que, visite des lieux faite, l'atteinte portée à la vue dont jouissent les parties opposantes sera minime, ils conserveront en effet la plus grande partie du panorama dont ils bénéficient actuellement sur le lac. ee) En définitive, c'est donc à juste titre que la municipalité a octroyé la dérogation sollicitée. c) Les opposants se plaignent encore d'une violation de l'art. 5.11 al. 2 RPZ, qui limite à 0,15 le coefficient d'occupation du sol. Cet argument ne résiste pas à l'examen. Après modification du parcellaire existant, le constructeur disposera en effet d'une surface constructible de 1722 mètres carrés, dont 403 mètres carrés en zone de verdure, ce qui donne droit à un coefficient d'occupation du sol de près de 198 mètres carrés. Or le projet litigieux - vérifications faites - ne totaliserait que quelque 175 mètres carrés, y compris la surface de la terrasse recouvrant la piscine projetée. Ce moyen doit donc être rejeté lui aussi. 3.

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours, ce qui rend sans objet les conclusions en demande de sûretés présentées par le constructeur à l'audience; conclusions qui, au demeurant, n'étaient manifestement pas fondées eu égard au fait que le permis de construire avait été refusé par la municipalité. Cela étant, un émolument de justice doit être mis à la charge des parties opposantes, qui verseront également des dépens au constructeur. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est admis. II. La décision de la Municipalité de Paudex du 14 février 1995 est annulée. III. a) Un émolument de justice de 2'000 (deux mille) francs est mis à la charge des opposants William et Gianni Baer, solidairement entre eux. b) Un émolument de justice de 2'000 (deux mille) francs est mis à la charge des opposants André et Janine Valazza, solidairement entre eux. IV. a) Une somme de 750 (sept cent cinquante) francs est allouée au recourant Pierre Rosenmund à titre de dépens à la charge des opposants William et Gianni Baer, solidairement entre eux. b) Une somme de 750 (sept cent cinquante) francs est allouée au recourant Pierre Rosenmund à titre de dépens à la charge des opposants André et Janine Valazza, solidairement entre eux. fo/Lausanne, le 10 mai 1996 Le

président:

Le greffier: Le présent

arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint