

## **VD\_OMNI AC.1995.0226 vom 11. November 1996**

VD Tribunal cantonal, 1996-11-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1995.0226](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1995.0226)

FR: VD\_OMNI AC.1995.0226 du 11 novembre 1996

IT: VD\_OMNI AC.1995.0226 del 11 novembre 1996

### **Regeste**

HAUTEFEUILLEE SA c/Lausanne | Le RPE de Lausanne ne contient aucune exigence en matière de place de parc mais comme l'art. 33a RPE in fine fait dépendre l'octroi d'une dérogation (concernant l'aménagement des combles) de la solution apportée au parcage des véhicules, la municipalité peut, par ce biais et en cas de dérogation, exiger une place par appartement.

### **Erwägungen**

#### **E. 6**

al. 2 LATC. bb) Dans l'arrêt AC 94/062 précité, le Tribunal administratif avait déjà relevé que les conditions posées par l'art. 33a RPE à l'octroi de la dérogation au nombre de niveaux habitables n'étaient guère précises (cons. 3a, cc). Il a toutefois dégagé de cette disposition le principe que la création de surfaces habitables dans les combles ne peut s'inscrire que dans les limites des gabarits fixés par le RPE ou les plans spéciaux applicables. Or, les prescriptions fondant les dérogations doivent, on l'a vu, être interprétées selon leur sens et leur but (v. dans ce sens ATF 108 Ia 79; 99 Ib 395). On constate que l'art. 33a RPE traduit la volonté du législateur de densifier le tissu bâti, d'utiliser les volumes existants dans les secteurs où l'ordre non contigu est prescrit 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 (v. arrêt AC 94/178, déjà cité, cons. 5). En audience, le représentant de la municipalité a du reste indiqué que cette disposition était destinée à la fois aux bâtiments existants, dont les propriétaires souhaiteraient valoriser les combles en les rendant habitables, et aux bâtiments projetés. La dérogation prévue à l'art. 33a RPE peut être accordée, on le rappelle, en tenant compte notamment de l'affectation envisagée, des aménagements extérieurs et de la solution apportée au parcage des véhicules. Le représentant de la municipalité a expliqué que, dans un quartier voué à l'habitation, la création d'un niveau supplémentaire destiné au logement constituait un premier élément positif. S'agissant des aménagements extérieurs, il a souligné que, s'agissant de bâtiments existants souhaitant bénéficier de la règle de l'art. 33a, l'application stricte des exigences minimales du Titre VIIbis du RPE apparaît souvent très contraignante; la formulation de l'art. 33a pour de tels bâtiments est donc loin d'être dépourvue de sens, même si elle paraît avoir une portée plus réduite pour des bâtiments neufs. Enfin, une densification sous la forme de surfaces de plancher supplémentaires dans les combles crée un besoin additionnel en places de parc; il est donc logique de prévoir, en contrepartie en quelque sorte de la dérogation, qu'un effort soit fourni en matière de places de parc, ce que le RPE ne permet par ailleurs pas. Au delà des explications du représentant de la municipalité sur la pratique de cette dernière, la tribunal relève encore que la formulation de l'art. 33a RPE ne permet pas d'exclure a priori l'octroi de toute dérogation

lorsque l'une des trois conditions mentionnées expressément n'est pas remplie, ni même dans l'hypothèse où aucune ne le serait, mais que d'autres circonstances d'intérêt public justifieraient l'application de cette disposition (le texte de celle-ci, en utilisant la formule "notamment" , montre bien que d'autres hypothèses pourraient être envisagées). La municipalité peut, à l'inverse, se prévaloir d'une certaine liberté d'appréciation qui lui permettrait de refuser la réalisation d'un sixième niveau habitable, quand bien même les conditions de l'art. 33a RPE seraient toutes réalisées (v. d'ailleurs l'arrêt récent AC 94/245, du 1er novembre 1996, cons. 8). cc) On ne peut donc sur ce dernier point, rejoindre la constructrice pour laquelle il n'y aurait pas de place en l'occurrence pour une pesée des intérêts; au contraire, aucun intérêt public, ni des intérêts prépondérants de tiers, ne doivent s'opposer à la dérogation sollicitée (art. 85 al. 1 LATC). Le tribunal doit donc, tout en ménageant la liberté d'appréciation municipale, vérifier si l'autorité intimée a procédé à une pesée correcte des intérêts en présence. b) Dans la mesure où la question n'est pas soulevée, on laissera ouvert le point de savoir si le niveau supérieur est entièrement aménagé sous la toiture (v. RDAF 1989, 305); on admettra donc avoir affaire ici à un étage de comble - on ne voit pas trace ici d'un étage en attique -, de sorte que la municipalité est, avec raison, entrée en matière sur la demande de dérogation fondée sur l'art. 33a RPE. On examinera par conséquent si les conditions d'octroi de cette dernière sont bien remplies. aa) Au préalable, on observe que certains arguments avancés par la recourante pour s'opposer au projet incriminé relèvent exclusivement du droit privé (usage de servitude, préjudice résultant de la dénonciation des baux); cela échappe naturellement à la compétence du tribunal. bb) La recourante a tout d'abord soutenu que les aménagements extérieurs projetés ne répondaient pas aux exigences des articles 112a à 112g RPE, ce que contestent tant la municipalité que la constructrice. Sur ce point, on observe que pour chaque tranche ou fraction de 100 mètres carrés de surface brute de plancher, le constructeur a l'obligation d'aménager 20 mètres carrés en espaces verts, voies d'accès et places de stationnement non comprises (art. 112b RPE) et une surface de jeux de 1,30 m<sup>2</sup> (comprise dans les espaces verts), laquelle ne peut être inférieure à 20 m<sup>2</sup> (art. 112c RPE). La demande de permis indique une surface brute de planchers de 883 mètres carrés, ce qui impose à la constructrice d'aménager 180 m<sup>2</sup> au moins en espaces verts, dont 20 m<sup>2</sup> en surface de jeux. Or, sur le premier projet remontant à juin 1995, on note la mention suivante au crayon: "185,20 m<sup>2</sup> sans les places de parc" ; on retrouve donc les surfaces minimales prescrites. Quant au projet final, avec la modification de juin 1996, il respecte également cette exigence, puisque, vérification faite avec le concours de son assesseur spécialisé, le tribunal a relevé un périmètre total de 187,13 m<sup>2</sup> en espaces verts. Le chapitre VIIbis RPE n'est donc pas, contrairement à ce qu'indique la recourante, vidé de sa substance. En réalité, les griefs soulevés à l'encontre du projet incriminé semblent relever davantage de l'art. 86 LATC. Même si elle se garde de reprendre cette disposition à l'appui de ses conclusions, la recourante ne s'en prend pas moins à la disposition des aménagements extérieurs autour du bâtiment projeté, qu'elle juge trop ramassée sur le côté est de la parcelle. Or, le tribunal se doit de respecter la latitude de jugement que l'autorité municipale se voit conférer en la matière (cf. Moor, Droit administratif, I, Berne 1994, p. 379 et ss, not. 382). En conséquence, une grande prudence s'impose dans l'appréciation de ce grief, ce d'autant plus que la constructrice n'a fait, sur ce point, que répondre aux exigences de la direction communale des travaux et qu'il est au surplus parfaitement logique d'implanter les espaces verts et les places de jeux à l'écart de la circulation. cc) Les mêmes constatations valent pour les places de parc projetées. Telles qu'elles figurent sur la modification de juin 1996, les deux places projetées au nord-est de la

parcelle sont implantées à 2,30 m. de la limite de la parcelle 5581; toutefois la servitude no 462'251 est opposable à la recourante qui, du reste, ne critique pas l'implantation sous cet angle, mais bien en raison de leur accès qu'elle juge impossible, car débordant sur la limite de servitude. Or, comme l'observent à juste titre la municipalité et la constructrice, la modification de juin 1996 fait que, sous l'angle de l'art. 104 al. 3 LATC, cet accès demeure dans l'assiette de la servitude. Au surplus, il n'apparaît pas que la configuration de ces deux places en épi implique des manoeuvres délicates pour les usagers. Quant au dix places disposées dans le garage souterrain, la recourante ne les remet pas en cause; on ne s'y attardera donc pas. Reste le reproche fait au projet de ne pas prévoir des emplacements en suffisance pour les habitants et les usagers du bâtiment projeté; or, on cherche en vain dans la réglementation communale une exigence quelconque en la matière, fondée sur l'art. 47 lit. g LATC; cela signifie que le constructeur d'un bâtiment conforme aux règles de la zone n'a aucune obligation à cet égard. L'art. 33a RPE in fine fait toutefois dépendre l'octroi de la dérogation de la solution apportée au parcage des véhicules, de sorte que la municipalité peut dès lors, par ce biais, exiger du constructeur d'un bâtiment comportant un niveau habitable supplémentaire, qu'une place par appartement soit assurée dans le cadre de son projet; cette exigence est ici respectée. On ne saurait en revanche, comme tend à le faire la recourante, imposer au constructeur qu'il crée un nombre de places de stationnement supplémentaire. Le représentant de la municipalité a indiqué que la pratique de la municipalité en la matière a toujours été de limiter ses exigences à une seule place de stationnement par appartement aménagé, s'agissant comme en l'espèce de bâtiments voués exclusivement à l'habitation; cette pratique n'apparaît en l'occurrence en rien critiquable. L'exigence posée ici, pour un quartier tel que celui de Montchoisi, apparaît déjà comme élevée, de sorte que l'on peut tenir pour parfaitement admissible l'absence de places visiteurs, ceux-ci étant renvoyés à se parquer sur le domaine public. dd) Enfin, la recourante a ensuite fait grief à la municipalité d'avoir mal interprété l'art. 33a RPE; pour elle, l'octroi d'une dérogation ne se justifie que si, en sus des conditions minimales énoncées expressément par cette disposition, la construction projetée présente d'autres avantages. Ce faisant, la recourante se méprend sur le sens à donner à l'art. 33a RPE; sans doute, la municipalité aurait-elle pu, dans ses exigences, aller au-delà des conditions expressément énoncées par cette disposition; dans le cas d'espèce, cependant, aucun motif objectif ne justifiait une telle solution, ce d'autant que, contrairement à ce qu'affirme la recourante, le projet résout le problème des aménagements extérieurs et des circulations de manière satisfaisante, notamment au regard de l'état des droits réels existants. Il n'y a par ailleurs aucun intérêt public à refuser à titre dérogatoire la réalisation d'un niveau habitable supplémentaire qui satisfait les conditions spécifiques attachées à son aménagement. Cela étant, contrairement à ce que la recourante expose, il n'apparaît pas que la municipalité ait excédé les limites du pouvoir d'appréciation dont elle dispose en l'occurrence, en accordant la dérogation requise. En s'opposant à la réalisation du dernier niveau, la recourante vise apparemment, quoi qu'elle s'en défende, à protéger la vue dont certains de ses locataires 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; arrêt AC 94/178, déjà cité, cons. 5). Or, à cet égard, on a vu que le projet respecte les prescriptions relatives à la hauteur définies à l'art. 33 RPE; de même, il n'est pas invoqué que les règles sur les distances fixées à l'art. 27 RPE ne seraient ici pas observées, s'agissant du bâtiment principal en tout cas. 3. Le projet incriminé prévoit la réalisation d'une construction souterraine, en limite de propriété avec la parcelle 5581, destinée à abriter dix places de stationnement. La recourante ne s'en prend pas directement à cet ouvrage, qui ne contrevient pas à ses intérêts. Elle s'en prend en revanche à l'implantation de la rampe d'accès contournant le bâtiment projeté par le nord-ouest. Elle soutient ainsi que l'ouvrage n'est pas autorisable, en tant qu'il prévoit l'implantation d'une construction en deçà de la distance réglementaire avec les propriétés voisines; elle fait valoir également, dans le même sens, la mention LATC inscrite ensuite du fractionnement qui a donné naissance aux parcelles 5'581 et 5'807 dans leur configuration actuelle. a) S'agissant tout d'abord du statut de la construction incriminée, on relève que dans un arrêt du 12 août 1994, dans la cause PPE X. c/ TA VD, F. et Lausanne, le Tribunal fédéral a considéré qu'une rampe d'accès à un garage souterrain n'était pas une construction distincte du bâtiment principal, mais une des parties intégrantes de celui-ci, de sorte qu'elle ne rentrait pas dans le champ d'application de l'art. 39 RATC (cons. 5c). De jurisprudence constante, il est toutefois admis que les voies d'accès, y compris celles à un garage souterrain, échappent à l'application des règles sur les distances à ménager entre bâtiments et limites de propriété, dans la mesure où elles constituent un équipement de la construction; leur implantation n'est donc pas soumise à d'autres restrictions que celles de l'exigence d'un titre juridique lorsqu'elles empruntent la propriété d'autrui (art. 104 al. 3 in fine LATC), et de leur adéquation à l'usage pour lequel elles sont prévues (art. 19 al. 1 LAT; v. arrêt AC 93/034 du 29 décembre 1993, consid. 4, références citées). Ces aménagements peuvent donc en principe prendre place en bordure immédiate de la limite de propriété, pour autant qu'ils ne soient pas source de nuisances excessives et qu'ils ne compromettent pas la sécurité des usagers (v. CCRC, prononcés nos 6866 du 27 mars 1991, C. c/Crans-près-Céligny et 6280 du 19 décembre 1989, O.-D. c/Nyon). Dans un arrêt AC 7481 du 5 juin 1992, le Tribunal administratif a jugé qu'il en allait de même pour les accès souterrains. Il n'y a en effet aucune raison de traiter ces ouvrages plus sévèrement que ceux réalisés en plein air; au contraire, les premiers sont, en principe, moins susceptibles de nuire aux intérêts des propriétaires voisins (nuisances sonores réduites, voies inexistantes, absence de modification du terrain naturel; v. cons. 5); toujours selon l'arrêt, la construction d'un accès souterrain dans les espaces réglementaires n'est donc pas prohibée par l'art. 84 LATC (ni, peut-on ajouter ici, par l'art. 110b RPE). On peut résumer la jurisprudence qui précède en ce sens que les accès, lorsqu'ils prennent place en limite de propriété, ne sont pas admissibles lorsqu'ils sont la source de nuisances qui ne sont pas supportables sans sacrifices excessifs; cela revient à appliquer l'art. 39 al. 4 RATC, à tout le moins par analogie. b) En l'espèce, on constate, côté nord, l'aménagement d'une rampe à ciel ouvert d'une pente de 14%, sur une surface d'environ 50 mètres carrés. La rampe d'accès projetée est implantée en son point le plus proche de la limite de la parcelle 5581 à 2,50 m. de celle-ci, c'est-à-dire qu'elle se trouve en deçà de la limite réglementaire de 6 mètres prescrite à l'article 27 RPE, deuxième phrase. Compte tenu de la jurisprudence précitée relative en particulier aux accès à ciel ouvert, il n'est pas douteux que la municipalité a autorisé à juste titre la rampe litigieuse; on relève en effet que la recourante, qui n'invoque aucun préjudice à cet égard, d'une part, n'explique pas en quoi l'utilisation par dix usagers d'une rampe d'une largeur de 2,58 mètres serait problématique, d'autre part, fait valoir en vain que les conditions prescrites par

l'article 110b RPE ne seraient pas réalisées in casu, cette disposition n'étant pas applicable.

c) Quant au mur de soutènement qui borde la rampe d'accès, pour autant que l'on doive examiner sa réglementarité séparément de la rampe elle-même, on constate que ce dernier est certes implanté à 2,30 m. de la limite de la parcelle voisine, donc dans les espaces où la construction est prohibée. On peut toutefois estimer, dans la mesure où, hors-sol, la hauteur de ce mur est limitée à 95 centimètres, que son statut est défini par l'art. 39 al. 3 RATC, de sorte qu'il est soumis au régime des dépendances. Or, dans ce cadre, on ne voit pas en quoi l'édification de ce mur créerait des inconvénients appréciables pour le voisinage (cf. RDAF 1986, 330; 1988, 425); en tout cas, la recourante n'allègue, ni ne démontre quoi que ce soit à cet égard. 4.

Les considérants qui précèdent conduisent par conséquent le tribunal à n'admettre que très partiellement le recours; en effet la décision attaquée sera réformée, le permis pouvant être délivré, non pas pour le projet autorisé par la décision municipale du 28 septembre 1995, mais pour le projet tel qu'il résulte sur le plan no 236/02 A, modifié en juin 1996, soit postérieurement au dépôt du recours; en application de l'art. 117 LATC, cette modification ne nécessite pas de nouvelle enquête. La recourante, qui, ce nonobstant, succombe sur la quasi-totalité de ses griefs, verra mis à sa charge un émolument légèrement réduit, dont le montant est arrêté à 2'000 francs (art. 55 al. 1 LJPA); au surplus, la municipalité, dont la décision est maintenue, et la constructrice, qui sont toutes deux représentées par un mandataire, ont droit à des dépens réduits quelque peu et fixés à 1'500 francs.

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