

## **VD\_OMNI AC.1996.0087 vom 7. April 1997**

VD Tribunal cantonal, 1997-04-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1996.0087](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1996.0087)

FR: VD\_OMNI AC.1996.0087 du 7 avril 1997

IT: VD\_OMNI AC.1996.0087 del 7 aprile 1997

### **Regeste**

NORBERT hoirs de Jean et crts c/Lausanne | La restriction au droit de bâtir inscrite comme servitude personnelle en faveur de la commune repose sur une convention privée (validité non litigieuse ici) ne conférant pas de droit ni d'obligation aux tiers qui n'y sont pas parties. Le système légal ne laisse pratiquement aucune place à des conventions entre la corporation publique et les particuliers. Les restrictions à la propriété exigent une base légale précise à interpréter limitativement, dans le sens le plus favorable aux propriétaires.

### **Erwägungen**

#### **E. 32**

al. 2 LJPA est à cet égard l'expression d'un principe général, v. RE 95/023 du 19 mai 1995, ATF 108 V 109). Le dépôt en leur nom du mémoire motivé du 23 avril 1996 devrait à cet égard probablement suffire à la sauvegarde de leurs droits. On peut cependant laisser la question formellement ouverte dès lors que de toute manière, d'autres copropriétaires de la PPE Léman 14 ont respecté quant à eux la double exigence de l'ancien art. 31 LJPA.

2. On peut également se demander si la recevabilité des moyens du recours doit s'examiner (sous réserve des exigences de l'art. 33 al. 2 LAT - ATF 118 Ib 26) au regard du critère de l'intérêt juridiquement protégé au sens de l'art. 37 LJPA dans sa teneur à la date du dépôt du recours ou s'il faut s'en remettre à la nouvelle teneur de l'art. 37 LJPA, entrée en vigueur le 1er mai 1996 (soit quelques jours après de le dépôt du recours), qui définit désormais la qualité pour recourir selon le critère de l'intérêt digne de protection. La section des recours du Tribunal administratif a jugé, s'agissant de la suppression de la voie de recours précédemment ouverte contre les prononcés sur frais et dépens du juge instructeur (ancienne teneur des art. 17, 33 et 52 LJPA), que si les nouvelles règles de procédure s'appliquent en principe dès leur entrée en vigueur à toutes les causes qui sont encore pendantes (ATF 111 V 46, 113 Ia 412; Grisel, Traité de droit administratif, vol. I, p. 1556), les possibilités de recours sont en revanche régies de façon particulière: leur sont applicables les règles en vigueur à l'échéance du délai de recours courant dès la notification de la décision attaquable ou encore à la date de celle-ci, à moins que le droit procédural en vigueur lorsque le juge statue soit plus favorable au recourant (Moor, Droit administratif, vol. I, 2ème édition, p. 171 et les renvois). En pratique, le Tribunal a en général appliqué le nouveau droit en constatant le plus souvent que cela restait sans influence sur le sort de la cause. En l'espèce, le tribunal appliquera la nouvelle teneur de l'art. 37 LJPA. Le bâtiment de l'avenue du Léman 14 étant directement contigu à la parcelle où devrait s'ériger le projet litigieux, ses propriétaires ont qualité pour recourir car, directement voisins, ils possèdent, pour soulever tout grief dont l'admission serait susceptible d'empêcher la construction litigieuse, un intérêt digne de protection au sens de la jurisprudence relative à l'art. 103 OJF dont le nouvel art. 37 LJPA reprend la teneur. La qualité pour recourir doit également être

accordée à Claude Werner parce qu'il est propriétaire d'une parcelle que longe la voie d'accès au parking du projet litigieux et parce qu'une partie des fenêtres de son immeuble donne sur la parcelle litigieuse. La question est plus délicate pour les copropriétaires de la PPE Léman 16 dont l'immeuble est séparé du projet litigieux, tant géographiquement que visuellement, par l'immeuble jumeau de la PPE Léman 14. Est également douteuse, pour des motifs analogues, la qualité pour recourir du propriétaire de la parcelle de l'avenue du Léman no 12. En outre, certains recourants ne sont pas propriétaires et la qualité d'administrateur d'une PPE ne paraît pas pouvoir leur procurer vocation pour agir à titre personnel. Il n'est cependant pas nécessaire de trancher dès lors que le recours est, dans la mesure indiquée ci-dessus, recevable de la part d'une partie au moins de ses auteurs.

3. Les recourants soutiennent que la convention passée en 1980 par la constructrice avec la Commune de Lausanne imposerait une distance de 10 mètres entre le bâtiment à édifier et le fonds voisin. Ce moyen est doublement mal fondé. Du point de vue des faits, la convention en question (il s'agit d'une restriction au droit de bâtir inscrite comme servitude personnelle au registre foncier en faveur de la Commune de Lausanne) ne prévoit pas une distance de 10 mètres, mais bien de 8 mètres comme le règlement communal d'ailleurs. En outre, comme le font valoir aussi bien la constructrice que l'autorité intimée, la servitude de restriction de bâtir est une convention privée qui ne confère pas de droit ni d'obligation aux tiers qui n'y sont pas parties, ces dernières étant exclusivement la commune et la constructrice à l'exclusion même du constructeur d'alors du bâtiment Fides. Au reste, les restrictions à la propriété qui résultent du droit des constructions et de l'aménagement du territoire sont des règles de droit public qui doivent reposer sur une base légale précise et dont l'interprétation doit être limitative, dans le sens le plus favorable aux propriétaires (art. 6 LATC; Droit vaudois de la construction, notes 1.3 et 1.4 sur cette disposition, ainsi que les références citées). Les particuliers ne peuvent pas déroger à ces règles par convention (art. 6 al. 1 LATC) et le système légal lui-même ne laisse pratiquement aucune place à des conventions entre la corporation publique et les particuliers, si ce n'est dans des hypothèses très particulières (péréquation réelle entre propriétaires assurée par convention, art. 51 al. 3 LATC; convention sur les frais d'étude d'un plan de quartier, art. 72 al. LATC; "convention" de précarité, art. 82 LATC). En l'espèce, il y a lieu de s'en tenir au principe de l'art. 6 al. 2 LATC selon lesquels l'autorité ne peut pas accorder des dérogations à des particuliers si ce n'est dans les limites de la loi, des règlements et des plans : la commune ne pourrait de toute façon pas accorder aux recourants, en l'absence d'une disposition dans le règlement communal, une augmentation de la distance aux limites prescrite par ce dernier. Quant à la validité de la servitude elle-même, qui modifie matériellement des règles de droit public sans respecter les formes de ce droit, elle n'est pas litigieuse en l'espèce. 4.

Les recourants soutiennent que le passage prévu au nord-est de la parcelle litigieuse devrait être proscrit en tant que dépendance située dans les espaces réglementaires (de 8 mètres selon l'art. 27 RPE) pour le motif qu'il porte préjudice aux voisins au sens de l'art. 39 al. 4 RATC. Ils rappellent que pour le moment, les voisins immédiats de la parcelle à construire jouissent de beaucoup de calme et de tranquillité, ce qui ne sera plus le cas si le projet crée un passage semi-public desservant le centre paroissial. Il est exact que le cheminement des véhicules sortant du parking souterrain, au sortir de la rampe couverte, passerait à proximité de l'angle nord ouest de la parcelle 6312 (Léman 14) et longerait la limite de la parcelle 6307 du recourant Claude Werner (Léman 10). a) L'art. 39 al. 1 à 4 RATC a la teneur suivante: A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités sont compétentes pour

autoriser, après enquête publique, sous réserve de l'article 111 de la loi, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal. Par dépendances de peu d'importance, on entend de petites constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci, comportant un rez-de-chaussée et ne dépassant pas trois mètres de hauteur à la corniche, mesurés depuis le terrain naturel, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. b)

Les recourants voient dans l'accès litigieux une dépendance au sens de l'art. 39 RATC. La jurisprudence (illustrée notamment par l'arrêt PPE Grande Eglantine AC 93/034 du 29 décembre 1993 connu des parties) considère au contraire que les accès ne sont pas des dépendances au sens de l'art. 39 RATC et qu'ils échappent à l'application des règles sur les distances à ménager entre bâtiments et limites de propriété (l'arrêt cité qualifie la rampe d'accès alors litigieuse de partie intégrante de la construction). Cependant, il est vrai que selon la jurisprudence également, 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. Cette règle jurisprudentielle posée (sans référence à l'art. 39 RATC) par l'ancienne commission cantonale de recours revient, comme l'observe un arrêt récent, à appliquer aux accès l'art. 39 al. 4 RATC, à tout le moins par analogie (arrêt AC 95/226 du 11 novembre 1996). c)

Dans les litiges en matières de constructions, il en va de la tranquillité et du calme comme de la vue. Comme le Tribunal administratif l'a rappelé encore récemment (AC 95/226 du 11 novembre 1996), 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, du 8 juin 1995, cons. 5). En matière de bruit, cela signifie que le propriétaire qui jouit d'une situation tranquille du fait que le fonds voisin du sien n'est pas encore construit ne peut prétendre s'opposer à une construction à moins que celle-ci ne lui porte une atteinte incompatible avec le droit public de la protection de l'environnement. Il en résulte que le problème des nuisances provoqué par l'accès au bâtiment litigieux doit s'analyser au regard des dispositions sur la protection contre le bruit. En effet, il faut considérer que cet accès, qu'on peut considérer comme entrant dans la catégorie des ouvrages visés par l'art. 39 al. 3 RATC (v. ég. l'art. 110 al. 1 et 2 du règlement communal, cité au considérant 6), ne cause pas de préjudice aux voisins au sens de l'art. 39 al. 4 RATC s'il s'avère que l'exploitation de cet accès au garage souterrain n'est pas susceptible de provoquer des nuisances sonores excessives au regard du droit fédéral sur la protection de l'environnement (voir dans le même sens l'arrêt du Tribunal fédéral du 12 août 1994 concernant PPE Grande-Eglantine, consid. 5 in fine). 5.

a) D'une manière générale, la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) a pour but la protection contre les atteintes nuisibles et incommodantes (art. 1 al. 1 LPE). Elle charge le Conseil

fédéral de fixer des valeurs limites d'immission qui déterminent le seuil à partir duquel les atteintes sont à considérer comme nuisibles et incommodantes (art. 13 LPE). La LPE précise aussi les critères devant servir à fixer ce seuil (art. 13 al. 2, art. 14 et 15 LPE; Kommentar USG, N. 37 et 42 ad art. 11 LPE). En matière de bruit, la LPE prévoit, outre la détermination des valeurs limites d'immission, la fixation de valeurs d'alarme et de valeurs de planification (art. 19 et 23 LPE). L'ensemble, désigné comme valeurs d'exposition au bruit (art. 2 al. 5 OPB), a ainsi la fonction suivante: - valeurs d'alarmes: supérieures aux valeurs d'immission, elles permettent d'apprécier l'urgence des assainissements (art. 19 LPE); - valeurs d'immission: elles sont fixées de manière que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE); - valeurs de planification: inférieures aux valeurs limites d'immission, elles assurent la protection des nouvelles zones à bâtir contre le bruit des nouvelles installations fixes et en vue de la planification de nouvelles zones à bâtir (art. 23 LPE). On rappellera en outre que le principe de prévention (art. 11 al. 2 LPE; v. ég. art. al. 2 LPE) exige que les émissions soient limitées dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que ce soit économiquement supportable. Cela signifie en bref que le fait que les valeurs d'exposition soient respectées n'emporte pas en soi un droit de créer des nuisances inférieures à ces valeurs (voir en outre sur ces questions AC 96/062 du 19 juin 1996, avec les références citées, qui rappelle que la doctrine récente admet qu'en pratique, la portée de l'art. 11 al. 2 LPE est absorbée par la règle de l'art. 25 LPE (astreignant les nouvelles installations fixes au respect des valeurs de planification) et que l'on ne peut exiger une limitation supplémentaire des émissions que si la dépense qui la permettrait est modeste). b) En l'espèce, considéré comme une installation fixe nouvelle, l'accès au parking souterrain litigieux (et le parking lui-même) ne peut être construit que si son bruit seul ne dépasse pas les valeurs de planification (art. 25 LPE; art. 7 al. 1 OPB). Les valeurs limites d'exposition au bruit des parcs à voiture couverts sont mentionnées au ch. 2 de l'annexe (bruit de l'industrie et des arts et métiers) de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Les valeurs de planification correspondante ne doivent pas dépasser 55 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit lorsque le degré de sensibilité II (non contesté en l'espèce) est applicable. Considérant que le parking extérieur existant était notablement modifié au sens de l'art. 8 al. 2 et 3 OPB, le service de lutte contre les nuisances a également examiné la question du respect des valeurs limite d'immission. Les déterminations du Service de lutte contre les nuisances du 14 février 1997 concluent, sur la base des données d'expérience en possession de ce service, que le trafic nocturne ne devrait pas dépasser la limite considérée, en particulier si la totalité des places sont réservées aux logements et collaborateurs permanents. Ces conclusions, communiquées aux recourants, ne sont pas contestées par eux, ainsi que l'audience l'a confirmé. Les recourants ont toutefois fait état de leurs doutes quant à l'usage auquel le parking souterrain sera affecté. Cela importe peu dès lors que les conclusions du Service de lutte contre les nuisances sont formulées de manière générale et que l'hypothèse selon laquelle le parking ne serait utilisé que par les usagers de l'immeuble n'est qu'un élément qui conforte ses conclusions. Au reste, on ne pourrait mettre en doute les conclusions du Service de lutte contre les nuisances que si le parking, au lieu d'être voué au parcage des usagers des lieux, devait être considéré comme un parking public. C'est en effet le va et vient des véhicules circulant à la recherche d'une place de parc qui pourrait alors provoquer une augmentation sensible des nuisances. On peut cependant exclure cette hypothèse compte tenu du nombre malgré tout restreint de places de parc et du fait que par exemple, le

parking souterrain sera muni d'une porte dont la présence montre bien que l'on se trouve en présence d'un parking privé. Ces remarques valent également pour ce qui concerne les conclusions du Service de lutte contre les nuisances selon lesquelles le trafic global généré par le projet de parking souterrain et par le parking extérieur ne devrait pas dépasser les valeurs limites d'immissions. On ne voit pas en effet comment 56 places de parc utilisées par les habitants des lieux ou des personnes travaillant dans le quartier pourraient générer dans la nuit un trafic excédent 165 mouvements au total. Les règles fédérales relatives à la protection contre le bruit étant ainsi respectées, on ne saurait considérer que les recourants seraient exposés, tant par la présence du parking souterrain lui-même que par son accès si on le considère comme une dépendance, à des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs au sens de la jurisprudence relative à l'art. 39 al. 4 RATC.

6. Les recourants font valoir que les deux escaliers extérieurs attenants à la façade est du bâtiment ne respectent pas la distance aux limites. Les escaliers en question sont effectivement tous deux compris entre la façade est de l'immeuble projeté et la limite de propriété qui sépare la parcelle de la constructrice de la parcelle 6312 (PPE Léman 14). Celui qui est situé au sud-est donne accès à l'abri de protection civile dans sa partie recouverte de terre. Cet escalier sort de terre à l'écart de la façade du bâtiment, à une distance d'environ 5 mètres de l'angle sud-est du corps de bâtiment projetée au sud est de la construction projetée. Sur le plan des aménagement extérieurs, la distance qui sépare son extrémité de la limite de parcelle est d'environ 2,50 mètres. Quant à l'escalier situé plus au nord le long de la façade du bâtiment, il ne donne pas accès dans le bâtiment: il s'agit d'un escalier extérieur permettant aux piétons de franchir la déclivité du terrain à cet endroit. D'après les explications fournies en audience, ce cheminement piétonnier permet d'accéder à l'entrée privée des appartements des prêtres et pourrait d'ailleurs être remplacé par un simple chemin. La municipalité se réfère à cet égard à l'art. 110 du règlement communal du 3 novembre 1942 concernant le plan d'extension (ci-dessous RPE) dont les al. 1 et 2 ont la teneur suivante : "Le règlement sur les constructions détermine les anticipations qui peuvent être tolérées sur le domaine public ou sur la limite des constructions. Lorsque des bâtiments sont implantés en arrière de la voie ou à l'intérieur d'une propriété, la Municipalité peut autoriser à bien plaisir, dans les espaces grevés d'interdiction de bâtir, des pavillons de jardin, escaliers d'entrée, sauts-de-loup, cour en contrebas, passerelles et balcons, murs, dallages, places de parc, emplacements pour conteneurs, portails." L'alinéa 3 permet en outre d'autoriser de même de petits garages privés. L'énumération figurant à l'art. 110 al. 2 RPE cité ci-dessus est si large qu'elle ne peut être considérée comme exhaustive. On ne saurait donc faire grief à la municipalité d'avoir considéré que l'escalier d'accès à l'abri de protection civile ainsi que l'escalier extérieur destiné aux piétons figuraient parmi les installations que l'art. 110 al. 2 RPE lui permet d'autoriser dans un espace frappé par la limite des constructions. On arriverait d'ailleurs à la même conclusion si, faute d'une disposition communale, la question devait être examinée au regard de l'art. 39 al. 3 RATC cité plus haut. Le moyen des recourants, qui n'y ont d'ailleurs pas insisté en audience, est ainsi mal fondé. 7.

Selon les recourants, la parcelle litigieuse ne serait pas équipée au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. Ils font valoir que l'accès à la rue Orient-Ville se fera par une rampe d'accès trop étroite pour que deux véhicules de taille moyenne puissent y croiser, ce qui entraînera des engorgements importants sur la rue Orient-Ville qui rejoint l'avenue du Léman quelques mètres plus loin. Il est de jurisprudence constante que l'accès exigé au titre de l'équipement d'une parcelle (art. 19 et 22 al. 2 lit. b LAT et 104 al. 3 LATC) n'a pas à présenter un caractère idéal, mais qu'il suffit au contraire que par sa

construction et son aménagement, il soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques raccordées à des dangers excessifs (voir par exemple RDAF 1993 p. 190). Ayant examiné les lieux, et tenant compte de ce qui a été dit plus haut sur l'usage qui sera fait des places extérieures et du parking projetés, le tribunal juge qu'il n'y a pas lieu de craindre les situations d'engorgement que les recourants se sont attachés à décrire en audience. Il est vrai que le cheminement qu'emprunteront les véhicules ne permet pas le croisement, si ce n'est sur la place située au sommet de la rampe souterraine, mais cette situation est compatible avec les exigences que l'on peut raisonnablement poser quant à l'accès à un parking qui n'est pas ouvert à un cercle indéterminé de personne. Quant au danger que les recourants voient, d'après les explications fournies à l'audience, dans le débouché de la rue Orient-Ville sur l'avenue du Léman, il ne peut pas, à supposer qu'il soit établi, être mis en rapport avec le projet litigieux. C'est donc à tort que les recourants soutiennent que la parcelle serait insuffisamment équipée.

8. Les recourants invoquent encore l'art. 86 LATC ainsi que l'art. 101 RPE qui concernent en substance l'esthétique et l'intégration dans l'environnement. Ils font valoir que la construction projetée aurait l'aspect de deux parallélépipèdes massifs superposés ne tenant pas compte du style harmonieux du quartier composé de belles maisons datant de la fin du siècle passé ou du début de ce siècle. Seul le bâtiment de Fides porterait une atteinte isolée à cette harmonie. Aux termes de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, c'est aux autorités municipales qu'il appartient au premier chef de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (voir notamment ATF 115 Ia 370, consid. 3, 115 Ia 363, consid. 2 c; 115 Ia 114, consid. 3d; ATF 101 Ia 213, consid. 6a, RDAF 1987, 155; voir aussi Droit vaudois de la construction, op. cit., note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit notamment veiller à ne pas appliquer la clause d'esthétique de telle sorte que cela viderait pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345 consid 4 b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF M. c/ Ormont-Dessus, du 1er novembre 1989; ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; ATF 101 Ia 213 ss; AC 93/125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal administratif observe une certaine retenue dans l'examen du problème en ce sens qu'il ne saurait substituer sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC 93/034 du 29 décembre 1993). En effet, l'autorité de recours n'en revoit que l'abus ou l'excès dans la mesure où il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des circonstances locales (art. 36 lit a LJPA; TA, arrêt AC 92/101, du 7 avril 1993). L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et

sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (voir notamment AC 93/240, du 19 avril 1994; AC 93/257 du 10 mai 1994; AC 96/180 du 26 septembre 1996). En l'espèce, le tribunal a parcouru le quartier en présence des parties afin de pouvoir apprécier concrètement le bien-fondé du moyen des recourants. Il ne peut que se rallier aux observations formulées en audience par l'architecte de la constructrice, qui relevait que le quartier est sans doute vieux d'un siècle environ, mais qu'on y observe en divers endroits des constructions plus récentes. On trouve en effet nombre de bâtiments des années 30, notamment le long de l'avenue de Rumine, sans compter le bâtiment Orient-Ville 10-12 lui-même, ainsi que des bâtiments plus récents et même quelques constructions très modernes comme le bâtiment de Fides ou celui qu'on entrevoit à travers les arbres à côté de l'église. On ne peut pas considérer, surtout si on tient compte de la retenue qui s'impose en la matière, que la construction prévue, en forme de L est de conception simple, dépare le quartier. Enfin, on peut même exclure que le volume du bâtiment projeté forme un contraste choquant avec les constructions existantes; en effet, les gabarits qui en signalent les dimensions sur place montrent que sa masse ne dépasse pas celle des bâtiments environnants et que l'implantation du projet dans la pente garantit une bonne intégration au quartier. En bref, le projet, examiné au regard de l'art. 86 LATC, échappe à la critique.

9. Les recourants font valoir que le bâtiment projeté aura une hauteur de 14,90 mètres à la corniche alors que l'art. 33 RPE limite cette hauteur à 14,50 mètres. En réalité, les façades du corps principal du bâtiment culminent bien à 14,50 mètres mais elles sont surmontées d'un élément ajouré formant une bande horizontale qui court tout autour du bâtiment dont il surplombe les façades en formant une saillie d'un mètre environ. L'autorité intimée expose dans sa réponse que cet élément est au bénéfice d'une dérogation au sens des art. 110a ou 111 RPE. Il n'y a pas lieu d'exiger la suppression de cet élément. Les recourants ne semblent d'ailleurs pas le demander. Ils n'en critiquent pas l'esthétique, à juste titre car cet élément allège l'aspect de la construction. L'art. 111 al. 1 lit. b RPE prévoit que la municipalité peut autoriser des dérogations, notamment quant à la hauteur des bâtiments, si elles sont justifiées par des motifs d'esthétique. Sur ce point, le tribunal juge, tout en rappelant que la plus grande retenue s'impose à lui à cet égard, que la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant cette dérogation. 10. Les moyens des recourants étant ainsi mal fondés, il y a lieu de rejeter le recours et de maintenir la décision attaquée. Un émoulement sera mis à la charge des recourants déboutés, qui devront des dépens aux deux autres parties assistées d'un avocat.

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