

## **VD\_OMNI AC.1998.0220 vom 1. Dezember 2000**

VD Tribunal cantonal, 2000-12-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1998.0220](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0220)

FR: VD\_OMNI AC.1998.0220 du 1 décembre 2000

IT: VD\_OMNI AC.1998.0220 del 1 dicembre 2000

### **Regeste**

KUHN Nicole, BUGNON Felicitas et ct c/Paudex | La décision par laquelle la municipalité octroie une dérogation peut être assortie de charges, ces dernières doivent cependant être conformes au principe de proportionnalité et présenter un rapport de connexité relativement étroit avec le projet mis à l'enquête.

### **Erwägungen**

#### **E. 47**

et 50; ZBl 1981, p. 165). Lorsque la charge a pour but de préciser le contenu de l'obligation principale telle qu'elle est posée par la loi, il n'est cependant pas nécessaire que la base légale soit explicite (Moor, p. 50, réf. citées). Depuis l'entrée en vigueur, le 17 janvier 1996, de l'art. 85 al. 2 LATC dans sa nouvelle teneur, la municipalité peut également assortir le permis de construire de conditions et de charges particulières lorsqu'elle octroie une dérogation. La décision de la municipalité doit à cet égard obéir à deux principes. Les conditions auxquelles l'octroi d'une autorisation est soumis doivent tout d'abord être conformes au principe de proportionnalité (v. arrêts AC 99/196 du 7 février 2000 et 97/139 du 18 décembre 1998. Ce dernier se concrétise essentiellement de deux façons: l'autorité ne saurait couvrir par des clauses accessoires des vices trop graves dont est affecté le projet; de même, elle ne saurait assortir le permis de conditions manifestement irréalisables ou disproportionnées par rapport au projet initial (Bovay, *ibid.*, références citées). Par ailleurs, conditions et charges doivent présenter un rapport de connexité relativement étroit avec le projet (*ibid.*, références citées). bb) La municipalité a invoqué à cet effet l'art. 81 RPGA pour faire droit aux dérogations requises; à teneur de dite disposition: "Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement. En particulier, lorsqu'il s'agit de favoriser une solution architecturale témoignant d'un effort particulier de recherche, elle peut accorder des dérogations à la proportion et à la situation des lucarnes ou à d'autres dispositions du présent règlement." Elle a fait application de l'art. 63 al. 2 RPGA lequel, élargit la marge de manoeuvre de la municipalité; pour autant que certaines conditions soient réunies - les aménagements doivent en effet s'intégrer aux éléments du paysage sans modifier fondamentalement le caractère du lieu - des remblais supérieurs au maximum réglementaire peuvent être admis. Dans le cas d'espèce, la municipalité a constaté à juste titre que cette condition-ci était réalisée. La villa de Nicole Kuhn, comme du reste celles des opposants, a en effet été bâtie sur le coteau morainique couvert de forêts avant d'être planté de vignes, site caractéristique de l'est lausannois. Or, force est de reconnaître que si ce coteau abrite aujourd'hui de nombreuses constructions, certaines apparaissent comme étant fort disparates et peuvent altérer la qualité du site; dans ces conditions, il serait audacieux de soutenir que les aménagements incriminés, qui, pour leur part, demeurent assez discrets, modifieraient

fondamentalement le caractère du lieu. Dans le but précisément de favoriser la solution architecturale choisie par les constructeurs et de réduire l'impact de ce dégagement chez les opposants, la municipalité a toutefois assorti l'octroi de la dérogation des quatre conditions querellées par Nicole Kuhn. Selon la municipalité, ces restrictions, dont Felicitas Bugnon et André Kudelski demandent le maintien, permettraient aux constructeurs de corriger et de sauvegarder les aménagements exécutés sans autorisation et éviter ainsi une remise en état des lieux. Nicole Kuhn soutient pour sa part que les charges qui lui sont imposées sont disproportionnées et apparaissent au surplus comme superfétatoires. L'essentiel est donc sur ce point d'apprécier la pesée des intérêts que consacre la décision attaquée. Nicole Kuhn ne s'est guère étendue sur l'intérêt des constructeurs à obtenir une dérogation à l'art. 63 al. 1 RPGA; il saute toutefois aux yeux qu'il s'agit essentiellement pour elle de bénéficier, par l'effet du dégagement de la verrière, de la vue depuis la piscine intérieure. On peut en outre relever que, grâce à l'aplanissement du terrain et à l'aménagement d'une terrasse côté est, adjacente à la verrière, Nicole Kuhn peut davantage jouir de sa propriété; côté sud en effet, mise à part une bande étroite de 2,50 mètres de largeur, à l'intérieur de laquelle une terrasse couverte a été aménagée, le terrain, planté de vignes, est en forte pente jusqu'à la voie CFF en aval. Au cours de la vision des lieux, le tribunal a pu se rendre compte de l'effet produit par ce dégagement depuis la propriété d'André Kudelski, de l'autre côté du Bellingard; un bâtiment de trois niveaux habitables semble avoir été érigé. En revanche, depuis la propriété de Felicitas Bugnon en amont, l'effet est, pour ainsi dire, négligeable, voire nul. Le remblaiement du terrain aménagé dans les limites prescrites à l'art. 63 RPGA (condition n° 3) constitue le pivot central des quatre charges imposées par la municipalité; la réalisation de ce dernier implique la création d'un mur de soutènement dans le sens de la pente du terrain naturel, parallèlement à la verrière. Il en résulte que la portée de la dérogation visant à dégager la verrière serait ainsi ramenée à la courette d'une largeur de 2 mètres (condition n° 1) dont les deux niveaux seraient reliées par un escalier (condition n° 2). Au delà du mur de soutènement, le terrain serait remblayé dans les limites prescrites à l'art. 63 RPGA, ce qui impliquerait le maintien de sa déclivité naturelle et la démolition du muret aménagé entre les deux niveaux. La condition n° 4 (plantations) contribue à réduire l'impact de la dérogation octroyée, essentiellement depuis la propriété d'André Kudelski. Il est, certes, indéniable que ces clauses accessoires du permis sont en connexité avec le projet; l'objectif visé par la municipalité est, par ces travaux, de réduire au maximum à l'égard du voisinage les effets du dégagement de la verrière réalisé par les constructeurs. Cet objectif concerne toutefois, on le voit, André Kudelski avant tout puisque la vision que celui-ci a de la construction litigieuse depuis sa propriété serait ainsi modifiée de façon sensible; en revanche, la situation de Felicitas Bugnon n'est pour ainsi dire guère, sinon pas du tout améliorée. Dans ces conditions, on peut sérieusement s'interroger sur l'adéquation de la mesure prise par la municipalité. Un résultat similaire pour André Kudelski peut déjà être obtenu par une la plantation d'une haie vive, buissonnante, suffisamment haute pour réduire, voire supprimer l'impact visuel de la construction litigieuse, sans pour autant priver Nicole Kuhn du bénéfice du dégagement de la verrière. Il est en revanche excessif d'exiger par surcroît de Nicole Kuhn qu'elle exécute des travaux aussi importants que ceux résultant des quatre charges accessoires à la décision querellée, ce d'autant plus que la portée de la dérogation octroyée s'en trouve considérablement réduite, puisque limitée en fait à la courette adjacente à la verrière. Or, l'intégration paysagère des aménagements imposés par la municipalité est plus que douteuse, sans que la sauvegarde des intérêts des voisins ne justifie une mesure aussi contraignante. Dans le cadre d'une pesée correcte des intérêts en

présence, la municipalité devait plutôt se limiter à exiger de la constructrice qu'elle limite par des plantations côté est de sa parcelle l'impact visuel des aménagements réalisés en dérogation, sans la contraindre à des interventions trop onéreuses au vu du résultat recherché; à cet égard, la solution adoptée par la municipalité est disproportionnée. Celle-ci ne saurait toutefois se contenter de reproduire telle quelle la proposition transactionnelle de la recourante; un résultat optimal pour le voisinage pourrait en effet être obtenu par des plantations le long de la limite est de la propriété Kuhn (en évitant sans doute un effet de haie régulière), combinée éventuellement avec des plantations disséminées sur toute la portion est du terrain non aménagée. La proposition de la recourante quant aux essences pourrait en revanche être reprise dans cette nouvelle charge. c) On retire de ce qui précède que si l'autorisation du 20 novembre 1998 doit être maintenue - elle n'est du reste plus mise en cause -, les conditions dont elle est assorties seront mises à néant, la municipalité devant procéder à cet égard à une nouvelle notification. Sur un plan formel, il appert cependant que la municipalité a délivré l'autorisation précitée, quand bien même les plans mis à l'enquête (il s'agit ici de la troisième et dernière enquête complémentaire) sont partiellement inexacts, en ce sens qu'ils n'ont pas permis de se faire une idée de l'ampleur réelle des déblais exécutés par les constructeurs pour dégager la verrière de la piscine. aa) En l'occurrence, la décision attaquée consacre une violation claire des règles la procédure applicable en matière d'autorisation de construire. Selon l'art 108 al. 2 LATC en effet, le règlement cantonal et les règlements communaux déterminent, pour les divers modes de construction et catégories de travaux, les plans et pièces à produire avec la demande, ainsi que le nombre d'exemplaires requis; la demande n'est tenue pour régulièrement déposée que lorsque ces exigences sont remplies. L'art. 69 RATC précise pour sa part quelles sont les pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire; parmi ces dernières, à teneur du chiffre 3, "les coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé". Quant à la réglementation communale, on relève qu'à teneur de l'art. 15.1 RPZ, le dossier d'enquête devait comprendre obligatoirement, notamment: "le profil du terrain naturel dans l'axe du bâtiment ainsi que sur toutes les façades" (lit. a), ainsi que "l'indication des cotes d'altitude du terrain naturel à tous les angles du bâtiment" (lit. b). Ces exigences sont reprises à l'article 83 lit. a et b RPGA. A la suite de la troisième enquête complémentaire portant sur les aménagements extérieurs de leur villa, soit la quatrième enquête publique, les constructeurs avaient, lors de la séance du 10 mars 1998, accepté la proposition de la municipalité et pris l'engagement de déposer un plan effectif des travaux réalisés permettant d'établir la comparaison entre les travaux réalisés et les aménagements initialement autorisés. Or, les plans finalement joints au dossier d'enquête complémentaire n'ont pas répondu à l'attente de la municipalité puisque les modifications apportées par les constructeurs ne sont, à l'exception du mur de soutènement longeant la façade nord de la villa, pas clairement apparues. Il importe dans ces conditions de faire droit à la conclusion subsidiaire de la municipalité. Nicole Kuhn est donc invitée à fournir à la municipalité des plans et coupes des aménagements extérieurs réalisés sur sa parcelle; un délai suffisant lui sera imparti à cet effet, étant précisé qu'à défaut d'exécution, la municipalité pourra se substituer à la recourante, aux frais de celle-ci (art. 105 LATC). bb) Par ailleurs, au vu du renvoi de l'art. 85a LATC à l'art. 109 LATC, on peut admettre que, s'agissant, comme en l'espèce, d'une dérogation qui n'est pas de minime importance, le constructeur n'est pas affranchi de l'obligation de mise à l'enquête. Ce nonobstant, la municipalité a tout de même délivré l'autorisation requise tout en l'assortissant de charges, il est vrai. Cela étant, ce serait faire preuve d'une rigueur bien excessive que de se contenter de constater que cette

irrégularité d'ordre formel conduit à elle seule à l'annulation de la décision municipale. Il est en effet difficile de ne pas admettre que les voisins se sont faits une parfaite idée de la chose (v. sur ce point, Bovay, op. cit., p. 75-76); en tout état de cause, ils ne prétendent pas avoir subi, du chef de ce qui précède, le moindre préjudice dans l'exercice de leurs droits procéduraux, ni qu'ils n'ont pas pu exercer pleinement leur droit d'être entendu. Du reste, les relevés effectués par l'ingénieur-géomètre Daniel Mosini le 30 mars 1998, versés à la procédure, ont permis aux recourants Bugnon et Kudelski de constater le bien-fondé de leurs allégués quant à la différence subsistant entre les plans mis à l'enquête et la réalité quant à la hauteur des déblais aménagés. Ainsi, l'ouverture a posteriori d'une cinquième enquête complémentaire, si elle aurait sans nul doute atteint son objectif, apparaît-elle comme superfétatoire (v. dans le même sens, arrêts AC 99/095 du 3 novembre 1999, 97/231 du 28 avril 1998, 96/160 du 22 avril 1997). 4. a) Les considérants qui précèdent conduisent ainsi le tribunal à admettre partiellement le recours de Nicole Kuhn et, dans la mesure où il a encore un objet, de rejeter celui de Felicitas Bugnon et André Kudelski. La décision de la Municipalité de Paudex du 20 novembre 1998 sera donc annulée en tant qu'elle assortit la dérogation des quatre charges susindiquées mais confirmée au surplus; la cause lui sera en revanche renvoyée pour nouvelle notification conformément aux considérants qui précèdent. b) L'émolument de justice sera arrêté à 3'000 francs. Bien que Nicole Kuhn obtienne, au moins en partie, gain de cause, il se justifie, vu l'art. 55 al. 2 LJPA, de mettre à sa charge les deux tiers de cet émolument dans la mesure où, d'une part, les aménagements n'ont pas été réalisés conformément à l'enquête et, d'autre part, les plans mis à l'enquête complémentaire se sont révélés inexacts. Dès lors, il se justifie de mettre à la charge de Felicitas Bugnon et d'André Kudelski, qui succombent, le tiers restant de cet émolument. Au surplus, il ne sera pas alloué de dépens.

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