

## VD\_OMNI AC.1999.0024 vom 27. April 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-04-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1999.0024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0024)

FR: VD\_OMNI AC.1999.0024 du 27 avril 1999

IT: VD\_OMNI AC.1999.0024 del 27 aprile 1999

### Regeste

MÄUSLI et crts c/ Lausanne et J. LEUBA SA | Il n'y a pas à revenir sur l'appréciation du Service des parcs et promenades qui a renoncé à la création d'une place de jeu exigible selon l'art. 112c RPE (il n'y a pas d'arbre non plus) pour le motif que la constructrice prévoyait des aménagements (bassins, ruisseaux, biotopes) prévus dans les espaces verts bien fournis entre bâtiments.

### Erwägungen

#### E. 37

LJPA, à savoir celui de l'intérêt digne de protection, coïncide avec celui des art. 103 lit. a OJF et 48 lit. a LPA; dans ces conditions, il convient de se référer, pour l'interpréter et en cerner la portée, aux solutions dégagées par la jurisprudence fédérale. b) En procédure administrative fédérale, la qualité pour recourir est soumise aux mêmes conditions, qu'il s'agisse du recours de droit administratif au Tribunal fédéral (art. 103 lit. a OJF) ou du recours administratif à une autorité fédérale de recours (art. 48 lit. a LPA) (ATF 104 Ib 307 consid. 3 et les références citées; voir par exemple une décision du Conseil fédéral qui se réfère tant à la jurisprudence du Tribunal fédéral qu'à celle du gouvernement, JAAC 1997 no 22 p. 195; voir en outre ATF 116 Ib 450, consid. 2b, et 121 II 39, spéc. p. 43 s.). A donc qualité pour recourir quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose ainsi que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être influencée par le sort de la cause. Il y a cependant lieu, selon la jurisprudence récente, de prêter une attention particulière à ces exigences tendant à exclure l'action populaire lorsque comme en l'espèce, ce n'est pas le destinataire de la décision qui recourt mais un tiers (ATF 121 II 171, consid. 2b). L'intérêt digne de protection consiste en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant ou, en d'autres termes, dans le fait d'éviter un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Le recourant doit faire valoir un intérêt propre à l'annulation de la décision; le recours formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est en revanche irrecevable (ATF 120 Ib 48 consid. 2a, 59 consid. 1c, 120 V 39 consid. 2b, 119 Ib 179 consid. 1c, 118 Ib 614 consid. Ib et les arrêts cités; v. également ATF 121 Ib 39 consid. 1c aa). C'est au recourant qu'il appartient de démontrer l'existence d'un rapport étroit avec la contestation car l'exigence de motivation s'étend aussi à la question de la qualité pour recourir (voir par exemple JAAC 1997 no 22 p. 195; ATF 120 Ib 431 consid. 1). c) En matière d'autorisation de construire, la

qualité pour recourir est reconnue au voisin occupant une maison en raison de son intérêt pratique à ce que le voisinage immédiat de sa maison reste libre de construction (ATF 104 Ib 245 consid. 7d s'agissant d'une habitation; v. aussi ATF 121 II 171 consid. 2b; 115 Ib 508 consid. 5c, s'agissant d'un projet de parking) ou au voisin qui serait menacé d'immissions telles que le bruit (ATF 119 Ib 179 consid. 1c), les odeurs (ATF 103 Ib 144 consid. 4c) ou les inconvénients causés par le trafic (ATF 112 Ib 170 consid. 5b). En outre, la qualité pour agir doit être largement reconnue lorsque les effets de l'exploitation projetée (par exemple le bruit d'un stand de tir ou d'un aéroport) apparaissent clairement perceptibles comme tels, peuvent être déterminés sans expertise coûteuse et se distinguent des immissions générales, comme celles qui résultent de la circulation routière (ATF 113 Ib 228 cons. 1c); elle sera en revanche niée, même en cas d'augmentation prévisible, si cette dernière se mêle au trafic général et ne constitue pas une nuisance distincte (ATF 112 Ib 158 cons. 3 et ZBl 1990, 349). Le voisin est donc habilité à recourir lorsque le projet a des effets sur son fonds et qu'il sera plus exposé que quiconque à des inconvénients en cas de réalisation: il ne s'agit pas de se lier à une distance fixée en mètres mais de tenir compte de l'ensemble des circonstances (Wurzburger/Jomini, Le recours de droit administratif, texte d'un exposé présenté lors du séminaire de la FSA le 12 septembre 1996 sur les recours au Tribunal fédéral, p. 20; AC 95/153 du 6 novembre 1996; AC 96/183 du 13 janvier 1997). En revanche, on ne saurait admettre d'emblée que tout voisin peut recourir contre l'autorisation d'ériger une construction indépendamment de la question de savoir si elle lui cause un préjudice (AC 98/031 du 18 mai 1998, où a été déclaré irrecevable le recours d'un voisin qui invoquait les règles communales sur l'aménagement des combles tout en admettant que l'aménagement litigieux en l'espèce ne le dérangeait pas). En outre, le Tribunal fédéral a jugé récemment que lorsqu'un recours n'a pour but que de retarder la procédure de manière préjudiciable au constructeur, sans que le recourant ne fasse valoir des griefs matériels pouvant conduire à une autre décision qui lui serait plus favorable (par exemple en préservant sa propriété voisine d'un dommage), l'usage qui est fait de la voie de recours ne correspond pas à un intérêt digne de protection du recourant (ATF 123 III 101, consid. 2 c et d p. 105 s.; sur le rapport entre le préjudice que le recours sert à écarter et la qualité pour recourir, voir le commentaire de cet arrêt par Tercier, La rémunération liée au retrait du recours, Droit de la construction 4/97 p. 113, spéc. p. 116; voir un cas d'application dans l'arrêt AC 97/212 du 30 juin 1998 concernant le permis de construire l'usine d'incinération de Tridel SA à Lausanne). d) On rappellera enfin l'observation du Tribunal fédéral selon laquelle on ne parvient guère à éviter l'action populaire pourtant prohibée si l'on considère qu'un intérêt digne de protection est atteint dès que l'issue de la procédure où le recourant entend intervenir peut influencer sa sphère d'intérêt, soit lui procurer une utilité pratique ou lui épargner un inconvénient provoqué par la décision attaquée (ATF 109 Ib 203, consid. 4 c, concernant le recours d'un concurrent). Dans un arrêt récent (ATF 123 II 376, consid. 5 b aa et bb p. 382 s.), le Tribunal fédéral s'est référé à cet ATF 109 sans s'en départir (mais le tribunal de céans a jugé qu'il appelait une nouvelle analyse, AC 96/225 du 7 novembre 1997, RDAF 1998 I 197) en observant que la délimitation d'avec l'action populaire ne pouvait pas procéder d'une appréhension conceptuelle fondée sur une logique juridique rigoureuse, mais que cette délimitation devait se fonder sur une pratique raisonnable: cette limite doit être tracée séparément pour chaque domaine du droit (ATF 123 précité, p. 383; v. encore, plus récemment au sujet du recours du concurrent, ATF 125 I 7). La qualité pour recourir doit donc être examinée exclusivement en regard des moyens soulevés car ces moyens délimitent le cercle des atteintes dont le recourant pourrait se voir

reconnaître un intérêt digne de protection à tenter de se prémunir. En effet, même si les inconvénients liés à un projet constituent en général l'objet même de la discussion sur la délivrance de l'autorisation requise, on ne peut pas échapper à la nécessité de procéder à une appréciation sommaire de ces inconvénients au stade de la décision sur la qualité pour recourir (dans ce sens ATF 121 II 176, consid. 3a p. 180). Il faut tenir compte de l'importance relative de l'inconvénient invoqué par le justiciable et délimiter le cercle des personnes habilitées à recourir de manière à ne pas ouvrir la voie à l'action populaire (ATF 121 II 176 précité, consid. 2 c et d p. 179 s., qui rappelle à cet égard le sort différent réservé respectivement au recours des voisins d'une fabrique utilisant la biotechnologie génétique, en raison du risque d'accident, et au recours de voisins d'une ligne de chemin de fer invoquant le risque engendré par la construction pour l'approvisionnement en eau potable, jugé insuffisant pour fonder leur qualité pour recourir). e) Au terme de ce long rappel, on renoncera à soumettre le procédé des recourants, qui ne sont pas assistés d'un avocat, à d'importantes exigences formelles. Certes, les conclusions qu'ils prennent en déclarant vouloir être informés, obtenir des justifications ou une analyse du bruit cohérente sont irrecevables, car elles ne tendent pas à faire modifier le dispositif de la décision attaquée, qui consiste en la délivrance d'un permis de construire. Mais on peut se contenter, pour leur reconnaître la qualité pour recourir, du fait qu'ils se plaignent des places de parc en déclarant que le projet modifié ne répond pas mieux au problème des nuisances évoqué dans leur opposition. De même, la question du préjudice pour le voisinage qu'ils évoquent (en se référant d'ailleurs directement à l'art. 39 RATC sur les dépendances et à l'art. 110b RPE sur les dérogations aux distances à la limite pour les constructions souterraines) permet également d'entrer en matière sur leur recours puisqu'ils paraissent touchés plus que tout autre justiciable. Enfin et surtout, les recourants soutiennent que les liaisons couvertes entre les constructions aval et amont ne peuvent pas être considérées comme un accollement de villas en sens de l'art. 54 RPE. Ce moyen tend à faire condamner globalement le projet, du moins pour ce qui concerne les bâtiments C à H. On remarquera au passage que c'est surtout les propriétaires de la parcelle 14'005 qui se plaignaient dans leur opposition de la présence du bâtiment B immédiatement en face de leurs fenêtres, alors que précisément pour ce bâtiment-là, la question de l'art. 54 RPE relative aux villas accolées ne se pose pas, puisque les bâtiments A et B ont une configuration différente des autres. Cependant, par économie de moyens (et parce que, comme on le verra, cela n'influe pas sur le sort de la cause), on renoncera à distinguer entre les recourants, pour ce qui concerne la qualité pour agir, malgré le fait que la parcelle litigieuse est longue de 180 mètres et que tous les recourants ne sont pas touchés dans la même mesure, selon leur emplacement, par les différents éléments du projet. 2.

Le permis de construire précédemment délivré et entré en force à la suite de la décision du juge instructeur du 14 juillet 1995 prenant acte du retrait du recours est aujourd'hui périmé en raison de l'échéance du délai prévu par l'art. 118 LATC. Il n'y a donc plus lieu de se référer à la teneur du projet autorisé à l'époque. On peut cependant se référer si nécessaire aux constatations du Service de lutte contre les nuisances auxquelles ce dernier (sous son nouveau nom de Service de l'environnement et de l'énergie) se réfère dans ses déterminations déposées dans la présente cause. 3.

Les recourants invoquent une violation de l'art. 54 RPE. a) Le plan d'extension communal 445, approuvé par le Conseil d'Etat le 26 juillet 1963, permet des constructions à destination touristique (motel, station-service) au bord de la route cantonale et, pour ce qui concerne la portion de périmètre litigieuse dans la présente cause, il se borne à renvoyer aux dispositions de la zone villa du règlement communal concernant le plan d'extension du 3

novembre 1942 (RPE), approuvé en dernier lieu par le conseil d'Etat le 21 janvier 1997. La seule règle qu'instaure la légende du plan d'extension communal 445 est la suivante: "Zone villa. Les dispositions du RPE sont applicables. L'art. 51 est modifié en ce sens que la distance aux voisins est portée à 6 mètres pour les villas comptant plus d'un rez-de-chaussée." Dans le titre III du RPE qui régit les différentes zones du territoire communal, la zone de villas fait l'objet du chapitre 5. Ce chapitre 5 a été modifié en 1962 et plusieurs de ses dispositions l'ont été à nouveau lors des modifications approuvées par le Conseil d'Etat le 23 octobre 1992 et le 10 septembre 1993. Si l'on confronte les règles actuellement en vigueur du chapitre 5 à leur teneur antérieure à cette dernière modification (en se référant à cet égard à la réédition 1976 du RPE), on obtient ce qui suit : Texte avant révision 1992-1993 Texte en vigueur Chapitre V Zone de villas Chapitre V Zone de villas

Art. 49 Définition L'ordre non contigu est obligatoire. Il est caractérisé par: art. 49 Définition La zone de villas est une zone de faible densité, elle est caractérisée par: a) l'implantation et la distance à observer entre les constructions situées sur le même terrain; a) l'implantation et la distance à observer entre les constructions; b) la limitation du nombre d'étages; b) la limitation du nombre d'étages; c) la limitation de la surface bâtie par rapport à la superficie du terrain; c) la limitation de la surface bâtie par rapport à la surface de la parcelle comprise dans la zone; d) la limitation du nombre de logements. d) la limitation du nombre de logements.

Art. 50 Implantation Art. 50 Implantation Les art. 24, 25 et 26 sont applicables. La limite des constructions détermine une limite que ne doivent pas dépasser les constructions. Art. 50a Niveau des fondations et seuils Les fondations et les seuils d'entrée sont disposés de telle façon que, lorsque la voie aura la largeur prévue par les limites des constructions, aucun frais ou travaux supplémentaires n'incombent à la Commune du fait d'une différence éventuelle de niveau. Art. 51 Distance aux voisins Art. 51 Distance aux limites de propriété La plus courte distance entre les constructions et les limites de la propriété voisine est de 5 mètres. Cette distance est mesurée uniformément dans tous les sens, dans l'axe de la façade. La plus courte distance entre les constructions et les limites de la propriété voisine est de 5 mètres. L'art. 29 est applicable par analogie; toutefois, le point de la façade le plus rapproché de la ligne oblique doit en être éloigné d'au moins 4 mètres. Entre deux bâtiments, situés sur la même propriété, les distances réglementaires sont additionnées. En cas de modification des limites de propriété, la distance entre bâtiments est fixée sans tenir compte des limites nouvelles lorsque celles-ci auraient pour effet de réduire la distance réglementaire. Cette distance est de 10 mètres au minimum. Art. 51a Façade oblique Lorsque la façade du bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire peut être mesurée du milieu de la façade et perpendiculairement à la limite de propriété, à condition que l'angle de cette façade le plus rapproché de la limite en soit éloigné au moins de 4 mètres et que l'angle le plus éloigné soit à la distance réglementaire augmentée de la valeur du rapprochement dont bénéficie l'angle le plus proche de la limite. Un seul angle par façade peut bénéficier de cette disposition. Art. 51b Distance entre bâtiments La distance minimum entre deux bâtiments situés sur la même propriété est de 10 mètres. Art. 51c Modification de limites de propriété S'il y a eu modification des limites de propriété, la distance entre bâtiments est fixée conformément à l'article 51b sans tenir compte des limites nouvelles lorsque celles-ci auraient pour effet de réduire la distance réglementaire. Art. 52 Nombre d'étages Le nombre d'étages est limité à un rez-de-chaussée, un premier étage et un étage de combles. La surface de l'étage de combles, mesurée au plafond, ne peut excéder les 3/5 de la surface du premier étage. Art. 52 Nombre de niveaux Le nombre de niveaux est limité à deux étages complets

et un étage partiel de combles ou attique. La surface brute de plancher de l'étage partiel mesurée au plafond réel ou fictif situé à 2,40 mètres au-dessus du niveau du sol fini ne peut excéder les trois cinquièmes de la surface du deuxième niveau. Cette surface peut aussi être répartie entre le niveau de combles ou attique et un niveau inférieur supplémentaire dégagé par la pente du terrain. Art. 53 Superficie construite Art. 53 Coefficient d'occupation du sol La surface du bâtiment ne peut excéder le 1/6 de la surface totale de la parcelle. La surface bâtie est mesurée sur le plan du rez-de-chaussée. Il n'est pas tenu compte, dans le calcul des surfaces bâties, des terrasses non couvertes, des seuils, perrons et balcons. Si une partie du terrain compris dans la surface réglementaire d'une parcelle déjà bâtie est détachée de cette parcelle, cette partie de terrain ne peut pas être prise en considération pour le calcul de la superficie constructible d'une autre parcelle. La surface du bâtiment ne peut excéder le sixième de la surface de la parcelle comprise dans la zone (sous déduction des surfaces soumises au régime forêt). Elle doit être mesurée par projection sur le plan horizontal de tous les éléments construits fermés. Art. 53bis Le nombre de logements est limité à deux par villa. Art. 53a Le nombre de logements est limité à trois par villa. Art. 54 Nombre de logements. Villas mitoyennes Art. 54 La Municipalité peut autoriser la construction simultanée de villas mitoyennes, à condition que la longueur totale de ces villas ne dépasse pas 30 mètres. Les dispositions prévues aux articles 50, 51 et 53 sont applicables. La Municipalité peut autoriser la construction d'un bâtiment comprenant plusieurs villas accolées, à condition que la longueur totale de ce bâtiment ne dépasse pas 30 mètres. Les dispositions prévues aux articles 50, 50a, 51, 51a, 51b, 52, 53 et 53a sont applicables." Art. 54bis Chacune des villas mitoyennes ne peut avoir qu'un seul logement. Le nombre des étages est limité à un rez-de-chaussée et à un premier étage. Art. 54bis Abrogé Art. 55 Dans le cas où les constructeurs n'exécutent qu'une partie seulement d'un groupe de villas mitoyennes, laissant ainsi un mur mitoyen aveugle, la Municipalité est en droit de les obliger à construire le solde dans un délai fixé par elle. Tant que la construction n'est pas totalement exécutée, la Municipalité peut refuser le permis d'habiter. Au surplus, l'article 116 est réservé." Art 55 Abrogé b)

Les recourants soutiennent que les liaisons couvertes entre les constructions aval et amont ne peuvent pas être considérées comme un accollement de villas au sens de l'art. 54 RPE. Ce moyen concerne les bâtiments C à H du projet. Les recourants en concluent implicitement que pour chacun de ceux-ci, la construction amont et la construction aval doivent être considérées comme des bâtiments séparés entre lesquels devrait être respectée la distance minimum que prévoit le RPE entre deux bâtiments situés sur la même parcelle. Or l'espace qu'occupe ce couvert n'est que de 3 mètres selon le projet. De son côté, l'autorité communale considère au contraire que la liaison couverte permet de considérer qu'on est en présence de villas accolées au sens de l'art. 54 RPE. Dans sa réponse au recours, elle fait valoir que le règlement utilise le mot de villas "accolées" dans le dessein de permettre des décrochements, pour des motifs de nature esthétique, ouvrant ainsi la porte à des solutions plus souples et plus agréables que des barres de bâtiments de 30 mètres. Elle indique que, depuis la révision de 1992, elle manifeste sa volonté d'avoir des possibilités de décrochement en plan et en élévation et qu'en l'espèce, cela permet une solution architecturale beaucoup plus élégante que le projet de 1995. Selon les explications en audience du représentant de l'administration communale, la révision du règlement de 1992 procède de la volonté de renoncer à utiliser la notion de mitoyenneté, ceci dans le but de permettre une interprétation plus souple du règlement communal. Toujours selon ces explications, la pratique de l'autorité communale admet par exemple que des villas reliées par leurs garages sont accolées au sens de l'art. 54 RPE.

c) De manière générale et dans le sens de l'autorité communale, on retiendra que la jurisprudence admet que là où la réglementation communale autorise un bâtiment unique de même volume que celui occupé par plusieurs constructions accolées, rien ne s'oppose à la construction d'un ensemble d'éléments comptant pour une unité dans le calcul des distances jusqu'aux limites ou encore des distances entre bâtiments (AC 92/101 du 7 avril 1993, RDAF 1995 p. 285; AC 91/263 du 25 janvier 1993). Il n'en reste pas moins qu'au premier abord, et s'il fallait s'en référer à l'interprétation que la jurisprudence a dû développer pour d'autres règlements communaux au sujet de la notion de bâtiment et de celle d'ordre non contigu, on pourrait considérer que l'on se trouve, pour chacun des bâtiments C à H, en présence non pas d'un seul bâtiment mais de deux bâtiments différents implantés dans la pente à 3 mètres de distance et reliés par un couvert. Il faut cependant rappeler, comme le tribunal l'a fait dans l'arrêt AC 98/043 qui a été communiqué aux parties, que les principes développés par la jurisprudence cantonale pour trancher les difficultés d'interprétation suscitées par certains règlements communaux ne doivent pas avoir pour effet de supplanter le règlement édicté par d'autres législateurs communaux, ni de restreindre la latitude de jugement de l'autorité communale: pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal, il convient de s'en référer d'abord au système réglementaire élaboré par le législateur communal, étant précisé que l'autorité communale dispose à cet égard d'une certaine liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter. Dans la cause AC 98/043 était litigieuse, dans le même cadre réglementaire lausannois, l'admissibilité d'un bâtiment long de 30 mètres divisé en quatre segments de plusieurs logements chacun (10 logements au total), auquel était fait le grief de présenter une façade massive l'apparentant à un locatif plutôt qu'à des villas accolées; le tribunal, considérant que dans le RPE lausannois, la zone villa évolue vers la densification et que les constructions autorisées s'éloignent de la villa individuelle pour se rapprocher de l'habitat dit groupé, a retenu que les caractéristiques du projet (mur de refend séparant les parties habitables des différents segments, accès séparés) étaient suffisantes pour l'admettre comme villas séparées mais néanmoins accolées, et que faute de disposition le prévoyant, il n'était pas possible d'imposer au constructeur des décrochements ou des différences de niveau pour marquer plus nettement la séparation entre les différentes villas. Le litige se présente de manière inverse en l'espèce où est contestée la décision de l'autorité communale d'admettre les projets litigieux des bâtiments C à H comme villas accolées, malgré la séparation que constitue le couvert qui relie deux des logements au troisième sur une distance de 3 mètres. Pour déterminer si l'interprétation communale litigieuse se tient dans la marge de manoeuvre qu'il convient de laisser à l'autorité communale, il faut, comme on l'a vu, s'en référer d'abord au système réglementaire élaboré par le législateur communal. On observe à cet égard que le RPE lausannois a abandonné lors de la révision de 1992 la règle imposant formellement l'ordre non contigu à l'art. 49 RPE, de même que toute référence à la notion de villa mitoyenne à l'art. 54 RPE. Il est donc inutile de s'en référer à la définition au demeurant complexe et fluctuante que la jurisprudence avait élaborées pour des notions telles que la "villa mitoyenne", la "villa jumelée" ou la "villa unique de deux appartements", ainsi que pour la notion de bâtiment dans l'ordre non contigu (voir notamment RDAF 1993 p. 195, RDAF 1995 p. 285, RDAF 1996 p. 100, ainsi que les autres arrêts cités dans l'arrêt AC 98/043 communiqué aux parties; v. encore AC 96/173 du 30 janvier 1997 qui prend en compte un "faisceau de critères" allant jusqu'aux objectifs du plan directeur cantonal et aux impératifs de l'aménagement du territoire selon les art. 1 et 3 LAT). L'examen des travaux préparatoires de la révision du RPE de 1992 montre que le

préavis municipal, destiné à adapter le RPE à la nouvelle LATC de 1985 et à la jurisprudence rendue, proposait notamment de remplacer l'expression "villa mitoyenne" par "villa contiguë" (Bulletin officiel du conseil communal - BOCC - 1992 I p. 408 et 449); c'est la commission du conseil communal qui a amendé le projet pour adopter la désignation de "villas accolées" et porter en outre de un à trois le nombre de logements autorisés dans chacune de ces villas (ces amendements adoptés par le conseil communal ont nécessité une enquête complémentaire et un nouveau débat, BOCC 1993 I p. 1000 ss.). Compte tenu de l'attention que le législateur communal vouait à la jurisprudence cantonale (voir par exemple l'intervention du conseiller communal Ballenegger au sujet de la clause d'esthétique), il faut admettre avec le représentant de l'administration communale que le choix de la désignation de "villas accolées" avait effectivement pour but de permettre une interprétation plus souple que ne le permettait les autres désignations (notamment le terme "mitoyen") déjà soumises à l'exégèse de la jurisprudence cantonale. La question qui se pose est finalement de savoir quelle est la liaison minimale que deux villas doivent présenter entre elles pour pouvoir encore être considérées comme des villas accolées au sens de l'art. 54 du RPE lausannois, et non comme deux villas séparées soumises au respect de la distance réglementaire entre elles. A cet égard, on relèvera d'emblée que le terme "accolé" ne saurait impliquer que les façades soient mitoyennes sur toute leur surface. Comme l'expose la commune, le règlement n'exclut pas des décrochements horizontaux ou verticaux et ceux-ci peuvent même paraître souhaitables pour alléger l'ensemble. En l'espèce, où les éléments C à H du projet ont tous une longueur de quelque 26 mètres, le décalage en plan et en élévation permet de mieux dégager les uns des autres, notamment en utilisant la pente naturelle du terrain, les différents logements et leurs terrasses extérieures respectives. La césure constituée par le couvert qui relie les deux logements aval au logement amont contribue à cet allègement et l'espace de trois mètres seulement qui sépare les façades au dessus du couvert ne soulève pas, même dans l'axe nord-sud où il est seul apparent, l'impression de constructions indépendantes souffrant d'une proximité excessive. Le traitement identique des façades, des chaînes d'angle et des pignons munis d'un berceau assure au contraire l'impression d'un ensemble cohérent. Certes, on aurait pu envisager que l'autorité exige une mitoyenneté plus prononcée en préconisant que les différents logements se touchent directement par une façade mitoyenne en tout ou en partie, par exemple par suppression de l'intervalle qu'occupe le couvert (il n'y a pas de fenêtres au rez ni à l'étage dans la partie des façades qui se font face à cet endroit, si bien qu'on pourrait probablement rapprocher les deux éléments sans grande modification de leur configuration interne). Toutefois, cette solution aurait provoqué une diminution du dégagement des différents logements et aurait conféré une apparence plus lourde au projet. En admettant le projet, la municipalité a donné la préférence à une solution qui favorise une meilleure utilisation de l'espace extérieur et allège l'apparence de bâtiments C à H, tout en sauvegardant la possibilité d'affecter le terrain à l'habitat groupé. Considérant qu'il n'a pas à substituer son appréciation à celle de la commune sur la notion de villas accolées et que la municipalité bénéficie au contraire d'une certaine latitude de jugement dans cette interprétation, le tribunal administratif juge que la décision attaquée constitue une interprétation admissible du règlement communal. Le recours est donc mal fondé sur ce point. 4. Les recourants faisaient valoir dans leur recours du 9 février 1999 que les dérogations accordées relatives à la distance aux limites et entre bâtiments contredisent l'art. 110b RPE et l'art. 39 RATC par le fait qu'il y a préjudice pour le voisinage. Ils ont rappelé ce moyen dans leur écriture du 27 février 1999. Ils ont cependant déclaré à l'audience qu'ils renonçaient à ce

moyen. a) Par rapport à la limite de propriété des différents recourants, le bâtiment B projeté (le bâtiment A n'entre pas en considération car il est à l'opposé de la parcelle) se trouve à une distance de 6,10 mètres d'après le plan de situation. Pour les bâtiments C à H, cette distance est de 8 mètres pour ce qui concerne la façade des bâtiments et de 6,9 mètres pour ce qui concerne la face découverte des garages souterrains. La distance minimale de 6 mètres prévue par le plan d'extension communal 445 est donc respectée. Ce n'est apparemment pas par rapport à cette distance-là que les recourants se plaignaient d'une dérogation. Ils critiquaient en effet la distance qui sépare les garages projetés non pas de leurs propres parcelles, mais des autres constructions. Celles-ci seraient donc selon eux, compte tenu de la position des garages souterrains, trop proches entre elles.

b) Ainsi que cela ressort de l'état de fait du présent arrêt, les intervalles compris entre les bâtiments C à H sont de 17,03 mètres et dans chacun de ces intervalles sont construits deux des trois garages enterrés dont chaque bâtiment est doté. La distance entre ces garages enterrés et le bâtiment suivant est de 10,82 mètres. C'est à juste titre que les recourants ont renoncé à voir là une dérogation, octroyée selon l'art. 110b RPE, car la distance entre bâtiments prévue par l'art. 51b RPE est de 10 mètres. Le Tribunal se réfère à cet égard à ce qu'il a déjà jugé dans l'arrêt AC 98/043 du 30 septembre 1998 (considérant 9 b) dont une copie a été versée au dossier et communiquée aux parties. Il est exact que l'art. 51 al. 3 RPE dans son ancienne teneur prévoyait qu'entre deux bâtiments situés sur la même propriété les distances réglementaires sont additionnées. Cette disposition n'est cependant plus en vigueur et actuellement, l'art. 51b RPE prévoit une distance fixe de 10 mètres. Il faut s'en tenir au texte réglementaire. En effet, comme le tribunal en a déjà jugé dans d'autres arrêts, les règles de police des constructions et d'aménagement du territoire constituent des restrictions à la propriété privée soumises à l'exigence d'une base légale. On ne saurait donner à ces règles une interprétation plus contraignante que ce que leur texte même prévoit. Tel est notamment le cas lorsque le texte adopté par le législateur (communal en l'occurrence) ne contient pas une restriction qu'il eût été aisé d'introduire de manière expresse dans la norme (voir par exemple AC 98/051 du 7 septembre 1998 et les exemples cités, notamment pour les surcombles admissibles en plus des combles habitables à Lausanne). En l'espèce, le tribunal juge que le justiciable doit pouvoir se fier au texte clair de l'art. 51b RPE sans avoir à rechercher si une interprétation historique ne justifierait pas une restriction supplémentaire. La distance de 10,82 mètres est donc conforme aux dispositions applicables. c)

Au surplus, on observera que, même si la distance exigible était de 12 mètres comme les recourants le soutiennent, la municipalité aurait la compétence d'y déroger (art. 85 LATC) aux conditions de l'art. 110b RPE, dont la teneur est la suivante: Art. 110b Pour des constructions souterraines ou semi-enterrées, la Municipalité peut déroger aux règles sur la distance aux limites et entre bâtiments et sur le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol pour autant que : - la topographie existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée et qu'il n'en résulte pas de préjudice pour le voisinage; - le nombre de places de parc ne dépasse pas les besoins de l'immeuble existant ou projet. Ces constructions n'entrent pas dans le calcul des dimensions maximales des bâtiments et peuvent déborder les périmètres d'implantation. Ces constructions ne peuvent en aucun cas être habitables. Cette disposition, comme beaucoup d'autres dispositions du même genre (voir par exemple l'art. 39 LATC), vise à préserver les intérêts des voisins contre les inconvénients des constructions qui seraient situées à trop faible distance de la leur sur les parcelles voisines. En l'espèce cependant, on ne voit guère comment les recourants pourraient prétendre subir un préjudice, alors que la distance à

laquelle il serait dérogé n'est pas celle qui sépare leur parcelle du projet, mais celle qui sépare certains éléments du projet entre eux. 5. Dans leur recours du 9 février 1998, les recourants demandent en substance des explications sur le raccordement du terrain de leurs parcelles avec celui de la constructrice. La question a été longuement examinée durant l'inspection locale, où les représentants de la constructrice ont fourni divers renseignements sur le niveau du chemin dont l'empierrement est en cours de réalisation, ainsi qu'en salle sur le vu des plans. On retiendra des explications fournies que le niveau du terrain fini sur le chemin en limite de propriété ne dépassera pas celui du terrain actuel, sauf à l'extrémité nord où un muret, en retrait de la limite de propriété, soutiendra le décrochement du terrain. Les recourants ont admis en audience qu'on pouvait s'en remettre à la constructrice quant au respect de ces indications. Quand bien même la qualité des plans fournis par la constructrice laisse à désirer (la profusion des couleurs y dissimule de nombreuses incertitudes qui empêchent par exemple de retrouver l'emplacement des coupes sur le plan de situation), on peut effectivement considérer que le litige est vidé sur ce point.

6. Les recourants se plaignent des nuisances qu'ils imputent aux places de parc, dont 16 sont prévues par la constructrice le long de la limite de leurs différentes propriétés, en général groupées en enfilade par trois. Ils font aussi valoir que dans le précédent projet, la voie d'accès se trouvait à l'opposé de leurs parcelles, ce qui réduisait considérablement les nuisances. a)

Les recourants invoquent l'art. 39 RATC dont les alinéas 1 à 4 ont 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." On rappellera que l'art. 39 al. 4 RATC signifie selon une jurisprudence bien établie de longue date que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifice excessif par le voisin (v. les références citées par Bovay, RDAF 1990 p. 255 in fine ainsi que, plus récemment, AC 96/142 du 4 juillet 1997 déjà cité; AC 96/247 du 4 avril 1997; AC 96/125 du 16 avril 1997). b)

Le Tribunal administratif a déjà jugé (arrêt AC 00/7462 du 13 mai 1992) que les places de parc, bien qu'assimilées aux dépendances proprement dites (art. 39 al. 3 RATC) et soumises aux mêmes règles (notamment quant au lien avec le bâtiment principal, et à la limitation des nuisances pour le voisinage), ne sont pas limitées aussi strictement dans leur surface que les petites constructions au sens de l'art. 39 al. 2 RATC. Ainsi la Commission de recours en matière de constructions a-t-elle autorisé, en limite de propriété, l'aménagement de quatorze places de stationnement liées à un bâtiment locatif en zone de moyenne densité (prononcé no 5328, 31 juillet 1987, F. Jaquier et crts c/ Pully) et celui de treize places liées à une entreprise de charpente en zone du village (prononcé no 5585, 22 juillet 1988, E. Favre c/ Saint-Barthélémy). Le tribunal a jugé qu'il n'y avait pas de raison de s'écarter de cette jurisprudence. Par ailleurs, un pouvoir

d'appréciation important doit être laissé à la municipalité quant au nombre de places de stationnement autorisées à l'air libre, en fonction de l'importance du bâtiment principal et des nuisances causées au voisinage (AC 96/087 du 7 avril 1997, communiqué aux parties, concernant 15 garages pour voitures et 22 places de parc extérieures en degré de sensibilité II au bruit; AC 96/142 du 4 juillet 1997 concernant 12 places à Lausanne, RDAF 1999 I p. 119; AC 97/231 du 28 avril 1998; AC 00/7462 précité; cf. par ailleurs, CCRC, prononcés nos 5328, 31 juillet 1987, F. J. et crts c/Pully; 5585, 22 juillet 1988, E. F. c/Saint-Barthélémy). Comme le rappelle l'arrêt AC 96/087 du 7 avril 1997 qui a été communiqué aux parties, l'art. 39 RATC s'applique aussi aux accès (v. ég. AC 95/226 du 11 novembre 1996). c)

Dans les litiges en matière de constructions, il en va de la tranquillité et du calme comme de la vue. Comme le Tribunal administratif l'a régulièrement rappelé (AC 95/226 du 11 novembre 1996; AC 96/087 du 7 avril 1997), 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 no 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 provoquées par les places de parc et la voie d'accès doit s'analyser au regard des dispositions sur la protection contre le bruit. En effet, il faut considérer que ces ouvrages, entrant dans la catégorie de l'art. 39 al. 3 RATC, ne causent pas de préjudice aux voisins au sens de l'art.

### **E. 39**

al. 4 RATC s'il s'avère que leur exploitation 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 la cause AC 93/034 PPE Grande-Eglantine, consid. 5 in fine, ainsi que l'arrêt AC 96/087 du 7 avril 1997 du tribunal administratif - communiqué aux parties - qui s'y réfère). d)

Dans ses déterminations relatives au projet de 1995, le Service cantonal de lutte contre les nuisances (aujourd'hui Service de l'environnement et de l'énergie) s'était prononcé en faveur du projet en retenant comme hypothèse la création de 48 places de parc. Dans ses déterminations du 15 mars 1999, il retient 22 places extérieures et 23 places extérieures et se réfère néanmoins à sa précédente appréciation. Il résulte par ailleurs de la dernière modification du projet, pour laquelle le permis de construire a été accordé, que le nombre de places extérieures a été réduit à 18. aa)

L'art. 9 OPB prévoit ce qui suit: "L'exploitation d'installations fixes nouvelles ou notablement modifiées ne doit pas entraîner: a. Un dépassement des valeurs limites d'immission consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication ou b. La perception d'immissions de bruit plus élevées en raison de l'utilisation accrue d'une voie de communication nécessitant un assainissement." Partant toujours de l'estimation qu'il avait faite en fonction du précédent projet de 1995 dans lequel le nombre de place était plus important que dans le projet litigieux, le SEVEN retient que le projet litigieux provoquera un trafic supplémentaire de 500 véhicules par jour sur la route cantonale (par rapport au

trafic existant qui est de 12'400 véhicules et 400 camions selon les chiffres fournis à l'audience). Il en déduit que le projet ne provoquera pas une perception d'immission de bruit plus élevée pour l'ensemble des riverains de la RC 448, l'augmentation de la charge sonore étant inférieure à 0,2 dB(A). bb)

En ce qui concerne le bruit généré par le chemin d'accès, le SEVEN se réfère aussi à sa précédente appréciation, qui retenait une charge sonore de 47 dB(A) de jour et 39 dB(A) de nuit. Il en conclut que les valeurs de planification de l'annexe 6 OPB (55 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit en degré II de sensibilité au bruit) seront respectées. cc)

A l'audience, le recourant Mäusli a versé au dossier un document du 17 avril 1999 dans lequel il a procédé à de nouveaux calculs montrant selon lui un dépassement des valeurs limites. Il y déclare tenir compte de la combinaison des niveaux d'immission provenant de la route cantonale après construction du mur anti-bruit (ce mur est prévu en relation avec la construction de l'évitement de Cheseaux), du chemin d'accès au quartier parallèle à ce mur (soit du tronçon situé le long de la route cantonale) et du chemin d'accès projeté le long des parcelles des recourants (soit le long des villas projetées). C'est à tort que le recourant procède dans ses calculs à une "addition" des émissions provenant de l'exploitation de la "nouvelle installation", d'une part, et de l'accroissement du trafic routier d'autre part. En effet, comme le Tribunal fédéral l'a rappelé dans un arrêt récent (1A.92 /1998 du 30 décembre 1998 concernant une installation de compostage à Lavigny, cause AC 97/095), les art. 7 et 9 OPB n'exigent pas une estimation combinée des deux sources de bruit. Dans ces conditions, le tribunal décide qu'il n'y a pas lieu de soumettre le document du recourant aux autres parties pour qu'elles se déterminent. En effet, le recourant y part de manière erronée de l'idée qu'il y aurait lieu d'additionner les différentes sources de bruit. Comme le tribunal a déjà eu l'occasion de le rappeler (AC 98/161 du 27 novembre 1998), les valeurs de planification s'imposent aux constructions nouvelles considérées "à elles seules" (art. 25 al. 1 LPE) et même si l'on avait affaire à des bruits de même genre (ce n'est pas le cas s'agissant du bruit du chemin d'accès qui relève de l'annexe 6 OPB par rapport au bruit du trafic routier soumis à l'annexe 3), il n'y aurait pas lieu d'additionner les immissions de bruit s'agissant du respect des valeurs de planification par les nouvelles installations: c'est ce que prévoit expressément l'art. 40 al. 2 OPB. Or, les valeurs limites de planification ne sont pas dépassées pour ce qui concerne le bruit du chemin. Il n'y a pas lieu non plus d'additionner le bruit du chemin d'accès produit à l'amont et à l'aval des maisons des recourants car leurs façades correspondantes (est et ouest) ne sont pas soumises simultanément à ces deux sources de bruit. Quant à l'art. 9 OPB, il prend en compte les valeurs limites d'immission (et non de planification) et il suffit de constater que du point de vue de l'utilisation accrue des voies de communication, le projet ne provoquera pas une perception d'immission de bruit plus élevée pour les riverains. e)

Pour ce qui concerne l'implantation des places de parc, on rappellera que leur position en limite de propriété provient d'une modification du projet (dont les recourants ont reçu le plan) par rapport à la situation mise à l'enquête, où les places de parc extérieures étaient prévues dans l'espace compris entre les différents bâtiments projetés. A chacun des emplacements précédemment occupé par les places de parc apparaît, dans la version finalement autorisée, une pièce d'eau où se jette une rivière artificielle longeant le bâtiment situé au sud, alimentée par une pompe de refoulement. Il n'y a pas à revenir sur l'appréciation du Service des parcs et promenades qui a renoncé à la création d'une place de jeu exigible selon l'art. 112c RPE pour le motif que la constructrice prévoyait des aménagements (bassins, ruisseaux, biotopes) prévus dans les espaces verts bien fournis entre bâtiments. f)

Pour terminer, on rappellera que lors de l'inspection locale,

le recourant Mäusli a attiré l'attention sur la configuration de son jardin: il est propriétaire du logement constituant l'extrémité est du bâtiment de la parcelle 14'007; le rez-de-chaussée de ce logement est situé en contrebas du terrain naturel dont le niveau est encore visible le long de la limite sud de sa parcelle (aménagé en jardin potager), ainsi qu'à l'est en limite de propriété sur la parcelle de la constructrice. En raison de cette différence de niveau, le terrain a été excavé autour de la maison pour ménager un jardin plat bordé à l'est par un talus en forte pente qui soutient le terrain de la parcelle de la constructrice. Le recourant a attiré l'attention sur le fait qu'en raison de cette configuration, les places de parc prévues en limite de propriété surplomberont son jardin. Le tribunal observe que la présence des places de parc prévues a pour effet d'éloigner de la limite de propriété la surface de la chaussée servant au passage de véhicules sur le chemin d'accès, ce qui est de nature à atténuer quelque peu les inconvénients de la circulation. Pour le surplus, le tribunal constate que c'est l'excavation exécutée pour créer le jardin du recourant qui a pour effet de le placer en situation d'être surplombé par les aménagements de la parcelle voisine à l'amont. On ne saurait astreindre la constructrice à prendre des mesures préventives supplémentaires pour préserver le recourant de cette situation, qui résulte de l'aménagement de la propre parcelle du recourant. 7. Vu ce qui précède, le recours sera rejeté aux frais des recourants, qui verseront des dépens aux intimées assistées d'un mandataire rémunéré.

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