

## **VD\_OMNI AC.2000.0086 vom 29. November 2000**

VD Tribunal cantonal, 2000-11-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2000.0086](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0086)

FR: VD\_OMNI AC.2000.0086 du 29 novembre 2000

IT: VD\_OMNI AC.2000.0086 del 29 novembre 2000

### **Regeste**

Association de la maison du Désert et crts c/Lausanne | Sur la base d'une pesée de l'ensemble des intérêts en cause, l'atteinte à la vue depuis le site n'implique pas de violation des art. 4 et 46 LPNMS, ceci même si certaines parties du site figurent à l'inventaire de l'art. 49 LPNMS.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

de la loi du 15 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. L'art. 37 al. 1 LJPA, dans la teneur que lui a donnée la novelle du 26 février 1996, a abandonné le critère de l'intérêt juridiquement protégé pour retenir celui de l'intérêt digne de protection. L'objectif central était d'introduire une harmonisation du régime de la qualité pour recourir, abandonnant les distinctions qui devaient être faites auparavant suivant que le droit fédéral ou le droit cantonal était applicable (cf. TA, arrêt AC 97/0010 du 2 avril 1997). La teneur de l'art 37 al. 1 LJPA correspond désormais à celle de l'art. 103 al. 1 lit. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJF). On peut dès lors se référer à la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à cette disposition pour définir l'étendue du cercle des administrés autorisés à contester devant le Tribunal administratif une décision susceptible de recours au sens de l'art. 29 LJPA (TA, arrêts du 30 novembre 1999, AC 98/098 et du 18 octobre 2000, AC 99/0143). b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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; il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est en revanche irrecevable (cf. ATF Ib 48 consid. 2a, 59 consid. 1c, 120 V 39 consid. 2b, 119 Ib 179 consid. 1c, 118 Ib 614 consid. 1b et les arrêts cités; voir également TA, arrêt du 2 avril 1997, AC 97/0010). c) Nathalie Noverraz et Philippe Huguenin habitent la maison de maître du domaine du Désert ( ci après: La Maison du Désert) sur la base d'un prêt à usage conclu avec l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF) qui est elle-même au bénéfice d'une convention de prêt à usage avec la Commune de Lausanne, propriétaire de la Maison du Désert. L'ALJF met à disposition des logements en concluant initialement un contrat jusqu'à la fin de l'année en cours. Ces contrats sont ensuite prolongés d'année en année tant que la personne concernée remplit les critères fixés par l'association. Nathalie Noverraz habite la Maison du Désert depuis avril 1993 et Philippe Huguenin

depuis septembre 1995, leur contrat ayant été reconduit chaque année par l'ALJF. La Maison du Désert se trouve à proximité du site prévu pour la construction litigieuse. Selon la jurisprudence du tribunal, un locataire aurait dans cette hypothèse la qualité pour recourir au même titre qu'un propriétaire (RDAF 1997 I p. 234). Bien qu'ils ne soient pas au bénéfice d'un contrat de bail, Nathalie Noverraz et Philippe Huguenin habitent la Maison du Désert de manière stable depuis plusieurs années au bénéfice d'un titre juridique et avec l'accord du propriétaire. Ils ont par conséquent un intérêt comparable à celui d'un locataire à ce que le permis de construire le bâtiment litigieux soit annulé. Partant, la qualité pour recourir doit leur être reconnue sans qu'il soit nécessaire d'examiner la nature exacte du droit qui, sur le plan du droit civil, les autorise à demeurer dans la Maison du Désert. Il se justifie donc d'entrer en matière sur le fond sans qu'il soit nécessaire d'examiner la qualité pour recourir de l'Association de la Maison du Désert. 2. Les recourants

estiment que l'addenda au plan de quartier de 1988 devrait être examiné à titre préjudiciel par le tribunal en raison de modifications importantes des circonstances intervenues depuis l'adoption de ce plan en 1988. Ils invoquent à cet égard l'adoption du plan directeur communal en 1994 qui prévoit le maintien et la valorisation des vues principales ainsi que la protection et la mise en valeur des espaces et des jardins d'intérêt historique. Ils invoquent également le crédit voté en 1998 par le Conseil communal pour la restauration du parc historique du Désert ainsi que l'interpellation urgente déposée au mois de juillet 2000 devant le Conseil communal demandant à la municipalité d'engager des négociations avec le promoteur pour modifier le projet litigieux. Les recourants estiment par conséquent que la municipalité aurait du refuser le permis de construire en application de l'art. 77 LATC. a) Le juge ne peut pas examiner à titre préjudiciel, dans le cadre d'une procédure d'autorisation de bâtir, la légalité d'un plan de zones. Un plan d'affectation ne peut être attaqué à l'occasion d'un cas d'application que si le propriétaire ne pouvait pas percevoir clairement, lors de l'adoption du plan, les restrictions de propriété qui lui étaient imposées, s'il ne disposait d'aucun moyen de défense ou si, depuis l'adoption du plan, les circonstances se sont modifiées à un point tel que l'intérêt public au maintien de ces restrictions pourrait avoir disparu (RDAF 1993 p. 78 et références citées). Il résulte de ce qui précède que seul le propriétaire peut, dans des cas tout à fait exceptionnels, invoquer le fait qu'un plan n'est plus adapté aux circonstances actuelles. Même dans cette hypothèse, il n'appartient pas à l'autorité judiciaire de dire quelle serait l'affectation adéquate. S'agissant d'un domaine relevant de l'autonomie communale, l'autorité judiciaire ne saurait par exemple imposer un projet de construction contraire à un règlement en vigueur alors même qu'il serait approuvé par la municipalité de la commune intéressée, car une telle intervention reviendrait non seulement à compromettre les droits de participation reconnus aux citoyens de la commune en matière de planification (art. 4 al. 2 LAT), mais aussi à ignorer les attributions des autorités communales et du gouvernement cantonal en tant qu'autorité d'approbation (RDAF 1993 p. 79 et références citées). Dans le cas d'espèce, la qualité des recourants pour remettre en question à ce stade la planification existante est douteuse dès lors que cette faculté n'appartient en principe qu'au propriétaire de la parcelle dont l'affectation est en cause. Ce point peut toutefois rester indécis. En effet, les motifs invoqués à l'encontre du plan de quartier concernent exclusivement la protection du domaine du Désert. Or, le seul lien qui existe entre le plan et le site du Désert concerne l'atteinte susceptible d'être portée à la vue sur le lac et le jura en raison des gabarits autorisés. Au surplus, le plan contesté ne régit en rien l'affectation du domaine, dont il est éloigné de plusieurs dizaines de mètres. Au regard des exigences très strictes posées par la jurisprudence, les motifs invoqués ne sont

dès lors pas suffisants pour remettre en cause le plan au stade de la procédure d'autorisation de construire. Le conseil des recourants a demandé lors de l'audience finale, puis postérieurement à cette audience, que l'instruction soit complétée sur la question du crédit voté pour la réfection du parc du Désert ainsi qu'en ce qui concerne les suites données à l'interpellation déposée devant le Conseil communal. Le Tribunal n'a pas donné suite à cette requête dès lors que, d'une part, l'existence de ce crédit et de la démarche devant le Conseil communal n'est pas contestée et que, d'autre part, ces éléments ne sont pas susceptibles de justifier un examen préjudiciel et une remise en cause du plan de quartier au lieu dit "Le Désert". Au surplus, ces éléments ne sont manifestement pas pertinents s'agissant de l'examen de la conformité du projet litigieux au plan de quartier qui doit être effectué par le Tribunal. b) En relation avec le moyen qui précède, les recourants font valoir que la municipalité aurait dû s'opposer au projet litigieux en faisant application de l'art. 77 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Cette disposition prévoit que le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. On a vu ci-dessus que les motifs invoqués par les recourants ne sont pas suffisants pour remettre en cause la planification existante au stade du permis de construire. Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation s'agissant de l'aménagement de son territoire, la municipalité était dès lors en droit de ne pas entrer en matière sur la demande de modification de la planification formulée par les recourants. Partant, la municipalité n'a pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant de recourir à l'art. 77 LATC.

3. Les recourants relèvent l'intérêt historique et architectural de la campagne du Désert, à savoir non seulement des habitations (ferme et maison de maître), mais également du parc attenant avec notamment le plan d'eau et l'allée de tilleuls. Selon eux, ces éléments formeraient un ensemble méritant protection au sens des art. 4 et 46 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Ils soulignent que la construction litigieuse masquera la seule vue s'ouvrant depuis la campagne du Désert vers l'ouest sur le lac et le Jura, en violation de ces dispositions. Ils ajoutent que la construction litigieuse s'inscrit en rupture avec la logique qui a présidé à l'aménagement originel en terrasses de la campagne du Désert. a) L'art. 4 LPNMS figure dans le chapitre de la loi consacré à la protection générale de la nature et des sites. Il dispose que sont protégés conformément à la loi tous les objets, soit tous les territoires, paysages, sites, localités, immeubles, meubles, qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général, notamment esthétique, historique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent. Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère. L'art. 46 LPNMS se trouve pour sa part dans le chapitre de la loi consacré à la protection générale des monuments historiques et des antiquités. Il dispose que sont protégés conformément à la loi tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et les antiquités immobilières et mobilières, trouvés dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif. Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords. Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère. b) L'intérêt de la campagne du Désert en tant que tel sur le plan historique et architectural n'est pas contesté. Cet intérêt s'est notamment concrétisé par l'inscription de la maison de maître et de la ferme à l'inventaire prévu par l'art. 49 LPNMS. Le projet de construction litigieux se situe à plusieurs dizaines de mètres en aval du secteur

protégé, dont il est séparé par le chemin de Pierrefleur. Ce projet ne porte par conséquent pas atteinte au domaine du Désert en tant que tel. Au surplus, ce domaine se trouve dans un quartier fortement urbanisé qui comprend essentiellement des bâtiments locatifs modernes de plusieurs étages, dont certains ont été édifiés en exécution du plan de quartier "Le Désert". Il a par conséquent été porté atteinte depuis longtemps au principe originel d'aménagement en terrasses du site du Désert et l'intégration du bâtiment projeté dans le quartier ne soulève pas de difficulté particulière au regard de l'environnement bâti. Cette construction sera d'ailleurs moins élevée que plusieurs bâtiments existants, dont certains sont même plus proches du domaine du Désert. Aucune atteinte ne sera au surplus portée aux éléments qui ont justifié les mesures de protection de la campagne du Désert prises sur la base de la LPNMS, notamment la mise à l'inventaire de la ferme et de la maison de maître. C'est d'ailleurs pour assurer la protection de ces éléments que les droits à bâtir de l'hoirie propriétaire ont été reportés sur une autre parcelle, de l'autre côté du chemin de Pierrefleur. La seule atteinte pouvant entrer en considération touche à la vue sur le lac et le Jura depuis certaines parties du domaine. Lors de l'inspection locale, il a notamment été constaté que le champ de vision sera diminué depuis le potager qui se trouve devant la maison de maître. La construction litigieuse sera en revanche sans effet sur la vue existant depuis la plus grande partie du parc dès lors que la vision sur le lac et le jura est déjà largement bouchée par les constructions existantes. Au surplus, même si le tribunal n'a pas pu procéder à la visite des lieux en raison de travaux actuellement en cours, il apparaît que la vue ne sera pas affectée depuis la maison de maître, en tous les cas depuis les locaux se trouvant dans la partie supérieure de la maison. De manière générale, l'atteinte à la vue ne sera pas telle qu'elle justifie de remettre en cause une construction qui, d'une part, est conforme à la planification en vigueur et, d'autre part, résulte d'un compromis qui a été précisément mis en place pour sauvegarder les éléments de valeur de la campagne du Désert. La pesée d'intérêts effectuée par l'autorité intimée à cet égard n'est par conséquent pas critiquable. Le résultat de cette pesée d'intérêts n'est pas remis en cause par les réserves émises par le Conservateur des monuments historiques dès lors que ces réserves portent également exclusivement sur la question de la vue et que le projet de construction litigieux n'impliquera au surplus aucune atteinte pour les objets portés à l'inventaires LPNMS. 4. Les recourants relèvent que, selon le rapport-préavis de la municipalité no 121 du 3 février 1988 relatif à l'addenda au plan de quartier "Le Désert", la hauteur des immeubles prévus sur la parcelle 2987 sera limitée pour tenir compte des échappées depuis les abords de la maison de maître en direction de l'ouest. Ils estiment par conséquent que la hauteur du bâtiment projeté n'est pas admissible. Le plan de quartier au lieu dit "Le Désert" est un plan d'aménagement de détail qui fixe notamment la hauteur maximum des bâtiments. C'est par conséquent dans le cadre de la procédure qui a abouti à l'adoption de ce plan que devaient être invoquées les éventuelles contradictions entre le préavis de la municipalité et les gabarits prévus par le projet de plan de quartier. La procédure d'autorisation de bâtir, quant à elle, sert à vérifier si les installations ou constructions sont conformes à la réglementation exprimée par le plan d'affectation. Cette procédure ne permet en revanche pas, sous l'angle de la protection juridique (art. 33 LAT) et de la participation de la population (art. 4 LAT), - en particulier du contrôle démocratique exercé lors de l'adoption du plan par l'organe législatif communal, de compléter ou de modifier un plan d'affectation ( cf. ATF 116 Ib 53 consid. 3a; Ta, arrêt du 18 octobre 2000, AC 99/0143). Au stade du permis de construire, le tribunal doit par conséquent uniquement vérifier si le gabarit de la construction respecte le plan de quartier, ce qui est le cas en l'espèce. 5. Les recourants invoquent une violation de l'art.

86 LATC en faisant valoir l'atteinte au caractère du site et à sa valeur historique. a) L'art. 86 al. 1 LATC prévoit que la municipalité doit veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination et les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. L'al. 2 précise que la municipalité doit refuser de délivrer un 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 culturel. Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, le soin de veiller à l'aspect architectural des constructions appartient en première ligne aux autorités locales qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (arrêts AC 99/0112; AC 99/0228 et réf. citées). Cela ne vide toutefois pas le contrôle judiciaire de son sens, le tribunal devant être à même de vérifier si l'autorité intimée s'est fondée sur des critères pertinents et si l'application de ceux-ci à la situation concrète est correcte (arrêt AC 96/0160 du 22 avril 1997 et réf. citées). 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 114 Ia 345; RDAF 1996 103 consid. 3b et les réf. citées). Un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou de ses dérivés 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 les 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 les possibilités de construire apparaissent déraisonnables et irrationnelles (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 223 et ss). b) Les recourants invoquent l'art. 86 LATC à propos de l'atteinte qui serait portée au domaine du Désert en tant qu'objet présentant une valeur historique et architecturale particulière. Dans cette mesure, la protection prévue par l'art. 86 LATC n'a pas une portée plus étendue que celle instaurée par les art. 4 et 46 LPNMS et on peut par conséquent se référer au considérant 3 ci-dessus. 6. Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté. Vu le sort du recours, un émolument judiciaire est mis à la charge des recourants et des dépens doivent être alloués à la constructrice et à la commune, toutes deux assistées d'un mandataire professionnel.

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