

## **VD\_OMNI AC.2009.0269 vom 21. März 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-03-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2009.0269](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0269)

FR: VD\_OMNI AC.2009.0269 du 21 mars 2012

IT: VD\_OMNI AC.2009.0269 del 21 marzo 2012

### **Regeste**

BIRCHMEIER/Municipalité de Lausanne, LEHR | L'art. 69 RPGA-Lausanne, qui traite de l'intégration des constructions et de leur aspect architectural, a une portée semblable à celle de l'art. 86 LATC. Rappel de la jurisprudence relative à cette disposition, à laquelle ne contrevient en l'occurrence pas l'agrandissement projeté.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) La parcelle n° 6'664 est située dans la zone de villas du PE n° 398, lequel n'a pas été abrogé à l'occasion de l'adoption du PGA du 26 juin 2006. Pour cette zone, le PE n° 398 dispose : " Les dispositions du chapitre 5 RPE sont applicables, à l'exception de l'art. 51 qui est modifié comme : "la plus courte distance entre une construction et la propriété voisine est de 5 mètres pour les constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée et de 6 mètres pour les constructions ayant plusieurs étages. " Les art. 28, 29 et 30 RPE sont applicables. " Il prévoit également, sous la rubrique "Autres prescriptions": "Pour tout ce qui n'est pas spécifié au présent règlement, se reporter aux prescriptions ordinaires du RPE, du RC, du RPC et de la LPC." Quant au chapitre 5 RPE, qui régit la zone de villas, il fixe notamment un coefficient d'occupation du sol à l'art. 53, selon lequel la surface du bâtiment ne peut excéder le sixième de la surface de la parcelle. b) Dans la précédente affaire relative à l'agrandissement du bâtiment n o ECA 9'447 au niveau du sous-sol (AC.2007.0278), la cour de céans a jugé que le PE n° 398 avait bien été maintenu après l'entrée en vigueur du PGA, mais que le renvoi qu'il contient aux dispositions du chapitre 5 RPE devait désormais être converti en un renvoi aux dispositions correspondantes du RPGA, selon les tableaux de correspondances prévus à l'art. 156 RPGA. Le coefficient d'occupation du sol de 1:6 fixé par l'art. 53 RPE devait être ainsi remplacé par un indice d'utilisation du sol de 1:2 suivant les art. 17 et 119 RPGA. Toutefois, dans l'arrêt rendu le 7 mars 2012 sur le recours de Florence Baudraz et consorts contre le refus municipal d'entrer en matière sur la demande de modification du PE n o 398 (AC.2010.0118), après une analyse détaillée des décisions prises par le conseil communal et par l'autorité cantonale d'approbation, le tribunal est parvenu à la conclusion que ce plan demeure intégralement en vigueur, y compris en ce qui concerne ses renvois aux dispositions du RPE de 1942. En effet, la décision du conseil communal a consisté à ne pas adopter le PGA et son règlement dans les secteurs régis par les plans d'extension n os 331, 333, 398 et 399 et à remettre à plus tard une décision définitive concernant ces secteurs. Quant au Département des institutions et des relations extérieures, il a décidé d'approuver préalablement, puis de mettre en vigueur le plan général d'affectation de la Commune de Lausanne, à l'exception des secteurs compris dans les plans d'extension n os 331, 333, 398 et 399. Ces décisions ont pour conséquence que ces secteurs continuent d'être régis par les plans en question, y compris leurs renvois aux dispositions du

RPE et que le COS de 1:6 est toujours applicable sur les parcelles litigieuses. c) La villa existante (n° ECA 9'447) occupe une surface au sol de 100 m<sup>2</sup> (selon le plan de situation), et son agrandissement autorisé par la municipalité le 4 octobre 2007 (qui n'a pas encore été cadastré) 67,5 m<sup>2</sup> selon l'arrêt AC.2007.0278 du 4 octobre 2008, soit au total 167,5 m<sup>2</sup>. La surface constructible en fonction d'un COS de 1:6 est donc dépassée de 31 m

## **E. 2**

Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage.

## **E. 3**

En l'occurrence l'agrandissement projeté consiste en une surélévation d'une partie du garage, de sorte qu'elle n'augmenterait pas la surface bâtie et n'aggraverait donc pas l'atteinte à la réglementation. Reste à examiner si elle aggraverait les inconvénients qui résultent de cette atteinte pour le voisinage. Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 2a et les références; Bovay et al., op. cit., ch. 6.3 ad art. 80 LATC). D'une manière générale, les différents indices (d'utilisation, d'occupation, de volume bâti - également dit densité -, d'espaces libres et d'espaces verts) définissent dans quelle proportion un terrain peut être bâti ou doit rester libre de construction. Ces indices ont notamment pour but de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic (Piermarco Zen-Ruffinen / Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berne 2001, nos 865 et 867). Le COS et le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ont pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle. Ils ont en outre des fonctions importantes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, puisque la limitation de la densité des constructions influe inévitablement sur la trame et la forme urbaine d'un quartier donné; ces coefficients permettent aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (Jean-Luc Marti, *Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois*, Lausanne 1988, p. 151-152; AC.2004.0100 du 27 décembre 2004). Le COS, qui impose un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, tend à assurer une proportion raisonnable entre les parties construites d'une parcelle et les espaces libres de construction (Zen-Ruffinen / Guy-Ecabert, op. cit., n° 878). La jurisprudence a encore précisé que le COS a également pour fonction de permettre l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et l'aménagement d'espaces communs tels que les places de jeux; il garantit à cette fin des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (AC.2005.0069 du 31 octobre 2005; AC.2004.0199 du 19 juillet 2005; voir aussi ATF non publié du 10 décembre 1986 en la cause F. contre M.). Ainsi la réglementation concernant les COS et CUS sont complémentaires en poursuivant des objectifs distincts. Le COS est en quelque sorte une norme de qualité du milieu bâti en déterminant indirectement la proportion de surface de verdure qui doit être maintenue sur une parcelle construite, et le CUS fixe la densité, soit la surface de plancher admissible en fonction de la surface de la parcelle (AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd; AC.2004.0213 du 22 juin 2006). Le recourant reproche au projet d'augmenter de façon non négligeable le volume de la construction existante, ainsi que la

surface de la façade qui fait face à sa propriété, réduisant le dégagement dont il bénéficie en direction de l'est. Il se plaint également de la création d'une terrasse de 26 m<sup>2</sup> au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, qu'il qualifie de " belvédère " bénéficiant d'une vue plongeante sur sa propriété, lui ôtant tout caractère de " privacité ". Il s'en prend également à la longueur et la hauteur de la façade nord-ouest qui vont à la fois le priver, ainsi que sa famille, de toute vue depuis son salon, d'une bonne partie du dégagement depuis le jardin et la terrasse, et de plusieurs heures de soleil en matinée. Ces inconvénients sont réels. Le tribunal a pu constater que, depuis la terrasse actuelle déjà, on a une vue plongeante et dégagée sur le jardin du recourant et que, depuis le fenêtré est de la salle de séjour, au rez-de-chaussée de sa maison, le nouveau garage est bien visible. Cela dit, ces inconvénients ne sont pas liés à la surface excessive de l'agrandissement précédemment autorisé. Ils auraient été rigoureusement identiques si cette adjonction avait été réduite de moitié, ne conservant que la partie ouest du "garage atelier". La limitation de la surface constructible à 1/6<sup>ème</sup> de la parcelle ne protégeait pas le recourant d'un agrandissement tel qu'il a été réalisé du côté ouest, à 6 m de la limite de propriété, soit une distance conforme à la réglementation. On constate d'ailleurs qu'au niveau où se situe l'agrandissement, le coefficient d'occupation du sol n'est pas dépassé: aux 100 m<sup>2</sup> de la construction existante s'ajoute la nouvelle cuisine, de 30 m<sup>2</sup>, ce qui donne un total inférieur aux 136,5 m<sup>2</sup> qu'autoriserait le coefficient d'occupation du sol. Ainsi, les inconvénients qui résultent pour le recourant de cette adjonction ne sont pas en relation avec le dépassement de ce coefficient au niveau inférieur.

#### **E. 4**

Le recourant fait à juste titre remarquer que le bâtiment ECA n° 9'947 n'est pas conforme sur un autre point: il comporte dans les combles un niveau habitable dont la surface excède manifestement les 3/5<sup>èmes</sup> de la surface du 2<sup>ème</sup> niveau, ce qui contrevient à l'art. 52 RPE. Mais, là encore, les inconvénients qui résultent pour le recourant de l'augmentation de la surface sur 1<sup>er</sup> étage sont sans relation avec la surface excessive du niveau des combles.

#### **E. 5**

Le recourant voit une violation du principe de la bonne foi dans le fait que son voisin a mis successivement à l'enquête des agrandissements dont il estime qu'ils n'auraient pas été autorisés s'ils avaient été soumis en une seule fois à la municipalité. Comme cette dernière le relève dans sa décision, aucune disposition légale n'interdit de procéder à des transformations par étapes successives. L'autorisation nécessaire à chaque étape présuppose que le bâtiment transformé reste, dans son ensemble, conforme à la réglementation (ou que la transformation soit admissible au regard de l'art. 80 LATC). Il n'y a donc aucune raison de penser qu'il serait possible d'obtenir par plusieurs demandes de permis de construire ce qui aurait été refusé à une seule.

#### **E. 6**

Le recourant met encore en cause le caractère inesthétique, selon lui, de l'agrandissement projeté. Déjà soulevé lors de l'agrandissement du garage, cet argument avait été écarté par le tribunal, qui avait rappelé que l'art. 69 RPGA, qui traite de l'intégration des constructions et de leur aspect architectural, avait une portée semblable à celle de l'art. 86 LATC. Cela vaut également pour l'art. 101 RPE (AC.1998.0043 du 30 septembre 1998 consid. point 6). L'art. 86 LATC a la teneur suivante : " 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. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. " Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 115 Ia 363 consid. 2c p. 366, 115 Ia 114 consid. 3d p. 118; 101 Ia 213 consid. 6a p. 221; RDAF 1987 p. 155; Droit vaudois de la construction, note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; 114 Ia 343 consid. 4b p. 345). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou 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 des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple 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 (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 223). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet -, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; 114 Ia 343 consid. 4b p. 346; 101 Ia 213 consid. 6c p. 223; AC.2004.0102 du 6 avril 2005; AC.1993.0125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (AC.2004.0049 du 11 octobre 2004; AC.1993.0034 du 29 décembre 1993; AC.1992.0101 du 7 avril 1993). Ainsi, le tribunal cantonal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée 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 (AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1998.0166 du 20 avril 2001; AC.1995.0268 du 1<sup>er</sup> mars 1996; AC.1993.0257 du 10 mai 1994; AC.1993.0240 du 19 avril 1994). En l'occurrence, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet ne contrevenait pas à la clause d'esthétique. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, le fait que le nouvel agrandissement mêle deux styles architecturaux – si tant est qu'on puisse en l'occurrence parler de styles – constitue plutôt une amélioration de la situation actuelle où le bloc rectangulaire que forme le garage contraste fortement avec l'expression architecturale de la villa. Le volume supplémentaire qu'il est prévu de construire sur ce garage, avec l'avant-toit rappelant la partie réveillé du toit mansardée de la villa, va plutôt servir d'élément de transition rétablissant un certain équilibre entre la partie ancienne et nouvelle du bâtiment. Même si l'ensemble n'apparaît pas particulièrement harmonieux, on ne saurait prétendre qu'il ne s'intègre pas à l'environnement bâti, dont la municipalité relève à juste titre qu'il est passablement disparate, ni le bâtiment litigieux, ni

les constructions immédiatement voisines ne figurant par ailleurs au recensement architectural.

**E. 7**

Entièrement mal fondé, le recours doit être rejeté. Conformément aux art. 45 et 49 al. 1 LPA-VD, un émolument sera mis à la charge du recourant débouté; qui supportera également les dépens auxquels peut prétendre la Commune de Lausanne, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtient gain de cause (art. 55 LPA).

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