

VD_OMNI AC.2010.0077 vom 18. Januar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-01-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0077

FR: VD_OMNI AC.2010.0077 du 18 janvier 2012

IT: VD_OMNI AC.2010.0077 del 18 gennaio 2012

Regeste

BINGGELI/Municipalité de Lausanne, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Service de l'économie, du logement et du tourisme, Inkasso Immobilier AG | Projet de démolition et de reconstruction d'un bâtiment à la rue Pichard à Lausanne, sans que le mur mitoyen ne soit touché. Le seul fait qu'il soit éventuellement nécessaire de reprendre en sous-oeuvre au niveau du sous-sol pour préserver le bâtiment du voisin et nécessiter une intervention pour ce motif sur sa parcelle n'implique que ce dernier signe la demande de permis de construire en application de l'art. 108 al. 1 LATC.

Erwägungen

E. 1

La surface minimale des cours et courettes est fonction du type de locaux (surfaces habitables ou non) qu'elles éclairent et de la hauteur des parois qui les limitent : Surface minimale des cours et courettes Type de locaux éclairés Hauteur de la paroi en mètre Habitable Surface de la cour en m² Non habitable Surface de la courette en m² h < 4 20

E. 4

$\leq h < 8$ 25

E. 8

$\leq h < 12$ 30 6

E. 12

$\leq h <$

E. 15

40 8 h ≥ 15 50 10 2 Si les parois sont de hauteurs différentes, la plus élevée sert de base au calcul. 3 Le plus petit côté de la cour n'est pas inférieur au tiers du plus grand côté. 4 Lorsque deux ou plusieurs bâtiments ont des cours contiguës, chacune d'elles a les proportions fixées aux alinéas précédents et la hauteur des clôtures mitoyennes ne dépasse pas 3,00 mètres. 5 En cas d'aménagements constructifs dans la cour, la hauteur de paroi est fixées par la Municipalité. b) En l'occurrence, il convient tout d'abord de relever que la cour se situe à la hauteur du 2^{ème} niveau de l'immeuble en cause. La conformité de l'art. 34 RPGA doit donc être examinée en fonction des hauteurs mesurées depuis ce niveau. La hauteur des parois autour de la cour est d'environ 8,30 m pour le bâtiment projeté (sur corniche) et d'environ 10,5 m pour les bâtiments voisins à l'ouest (hauteur grossièrement mesurés sur la coupe figurant au dossier d'enquête). La cour, pour une hauteur comprise entre 8 m et 12 m, devrait ainsi avoir une surface d'au minimum 30 m². Cette exigence n'est pas respectée puisque, sur la base des plans d'enquête, on constate que la cour de la

parcelle n° 10'157 a une surface d'environ 16,8 m². On relèvera que, s'agissant d'un projet de reconstruction d'un bâtiment après démolition du bâtiment existant, le fait que la réglementarité soit améliorée par rapport à la situation existante (il n'y a actuellement pas de cour) n'est pas déterminant. Vu ce qui précède, le grief relatif à l'art. 34 RPGA est fondé. Le recours doit par conséquent être admis sur ce point et la décision attaquée annulée. Par économie de procédure, le tribunal examinera ci-dessous les autres griefs soulevés par le recourant.

2. Le recourant fait valoir que le projet s'inscrit dans le centre historique de la Commune de Lausanne, dans un environnement qui comprend plusieurs bâtiments de valeur, classés comme bâtiments à conserver par le PGA, dont l'Eglise St-Laurent. Selon lui, le futur bâtiment serait disproportionné et ne s'intégrerait pas dans cet environnement, notamment en raison du volume de son toit, l'agrandissement de la toiture impliquant une hauteur supplémentaire du bâtiment de 3 à 8.50 m. Le recourant relève que les dimensions de la toiture auront pour effet de créer, sur la partie contiguë à l'immeuble dont il est propriétaire, un mur mitoyen constituant une masse importante de béton lisse et fade qui dépassera très largement la hauteur de son immeuble. Ceci créerait un brusque décrochement entre les bâtiments visible pour tous les passants cheminant de la Place St-Laurent à la rue Pichard en cassant la ligne de progression du volume des bâtiments entre les nos 8 et 12 de la rue Pichard, ce qui aurait un effet esthétique et urbanistique désastreux. Le projet ne s'intégrerait ainsi pas aux immeubles voisins, notamment à l'immeuble adjacent dont il est propriétaire à la rue Pichard 8. Ceci ne serait pas admissible dès lors que son immeuble fait partie des bâtiments à conserver au sens de l'art. 93 RPGA. La municipalité aurait donc dû exiger une diminution du volume du bâtiment en application de l'art. 88 al. 2 RPGA, disposition qui prévoit que la municipalité peut limiter le volume des constructions dépassant la profondeur de 16 m.

a) Il convient d'examiner en premier lieu si le projet litigieux pose problème au regard des exigences en matière de protection du patrimoine bâti figurant dans la LPNMS. Le bâtiment qui doit être démoli n'a pas fait l'objet d'une mesure de classement au sens des art. 52 ss LPNMS et n'a pas été inscrit à l'inventaire prévu par les art. 49 ss LPNMS. Partant, il n'est pas protégé par la LPNMS (cf. CDAP, arrêt AC.2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 2b). Au surplus, un bâtiment classé - l'Eglise Saint-Laurent - se trouve à une trentaine de mètres du bâtiment en cause. Selon les documents produits par le SIPAL, il n'existe pas de décision ou de plan de classement qui étendrait la protection de l'Eglise Saint-Laurent au-delà du bâtiment lui-même. La proximité de ce bâtiment classé n'implique dès lors également aucune exigence particulière au regard de la LPNMS. Le même raisonnement peut être fait s'agissant de la présence à proximité de bâtiments inscrits à l'inventaire (soit notamment le bâtiment sis au no 9 de la rue Pichard).

b) aa) La LPNMS ne régit pas de manière exhaustive la protection de la nature, des monuments et des sites dans le canton de Vaud. Conformément à l'art. 47 al. 2 ch. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), les plans et les règlements d'affectation peuvent notamment contenir des dispositions relatives aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection. La Commune de Lausanne a fait usage de cette faculté en édictant notamment les art. 69, 73, 83 et 93 RPGA, dont la teneur est la suivante: Art. 69 Intégration des constructions [Titre III : Disposition commune à toutes les zones ; chapitre 3.8 Esthétique, intégration des constructions et protection du patrimoine] 1 Les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites. 2 Les constructions, quelles que soit leur destination, ainsi

que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. Art. 73. Objets figurant dans un recensement [Titre III : Disposition commune à toutes les zones ; chapitre 3.8 Esthétique, intégration des constructions et protection du patrimoine] 1 La direction des travaux tient à disposition la liste des bâtiments, des objets, des sites et des ensembles figurant au recensement architectural, au recensement des jardins d'intérêt historique et au recensement des ensembles bâtis. 2 Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations. 3 Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions. 4 Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres. Art. 83 Définition [Titre IV : Plan des zones ; chapitre 4.1 Centre historique] Le centre historique traduit le périmètre de l'intra-muros de la ville médiévale et de ses faubourgs. Il est voué à la conservation d'ensemble de la vieille ville, ainsi qu'à celle de ses proportions, de sa structure et de sa substance historique. Art. 93 Bâtiments à conserver [Titre IV : Plan des zones ; chapitre 4.1 Centre historique] 1 Les bâtiments à conserver sont figurés sur le plan du centre historique. L'ampleur des transformations, démolitions et reconstructions est soumise aux conditions et restrictions que fixera la Municipalité en application de l'Art. 73. 2 En cas de destruction accidentelle, les bâtiments à conserver peuvent être reconstruits selon le même gabarit et avec le même nombre d'étages hors sol en dessous de la corniche. Ces dispositions, notamment l'art. 69 RPGA, sont des dispositions d'application de l'art. 86 LATC qui prévoit que 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 (al. 1); 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 (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). bb) Selon la jurisprudence, il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3b). Dans ce cadre, l'autorité doit 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; 114 Ia 345; arrêts AC.2002.0195 du 17 février 2006; AC.2004.0102 du 6 avril 2005). Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui fait obstacle à ce qu'ils prennent en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. Une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction

(ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222-223; arrêts AC.2002.0195, AC.2004.0102, précités). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 213 consid, 6c; arrêts AC.2002.0195, AC.2004.0102, précités). Le Tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas 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 (art. 98 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD ; RSV 173.36] ; cf. AC.2008.0206 du 30 décembre 2008, AC.2006.0097 du 13 mars 2007 et les arrêts cités). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, 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 (cf. AC.2008.0258 du 19 août 2009, AC.2008.0165 du 26 janvier 2009, AC.2008.0206 du 31 décembre 2008 et les références citées). cc) En l'occurrence, le bâtiment en cause, dont la démolition n'est au demeurant pas contestée par le recourant, ne figure pas parmi les bâtiments à conserver selon l'art. 93 RPGA. La vision locale a également permis de constater que les bâtiments environnants ont un caractère assez hétéroclite avec notamment juste à côté, au no 12 de la rue Pichard, un bâtiment moderne d'aspect assez massif. Même si plusieurs des bâtiments de l'îlot sont à conserver au sens de l'art. 93 RPGA, on ne saurait dès lors considérer que l'on se trouve en présence d'un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui feraient défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction au sens où l'entend la jurisprudence précitée. Ceci est confirmé par le fait que l'on ne se trouve pas dans un ensemble bâti recensé en application de l'art. 73 al. 4 RPGA. L'exigence spécifique posée par cette disposition tendant notamment à la préservation de la volumétrie générale d'ensemble, de la composition verticale et horizontale des façades et de la forme de la toiture afin d'éviter une rupture du bâti existant ne trouve ainsi pas application dans le cas d'espèce. Dès lors que le projet ne concerne pas son bâtiment, le recourant ne saurait au surplus tirer argument du fait que ce dernier fait partie des bâtiments à conserver au sens de l'art. 93 RPGA. La vision locale a encore permis de constater que le projet litigieux n'aura pas d'impact significatif sur les bâtiments d'intérêt sis à proximité, soit l'Eglise Saint-Laurent et le bâtiment sis à la rue Pichard 9, de l'autre côté de la rue. Même si le volume de la toiture qui est prévue est effectivement relativement important, ce qui pourrait impliquer une forme de cassure ou de rupture visuelle au niveau de la ligne de bâtiments sis du même côté de la rue Pichard, notamment par rapport au bâtiment voisin sis au no 8, on ne saurait suivre le recourant lorsqu'il soutient que le projet serait clairement disproportionné et poserait problème au regard de l'art. 83 RPGA, à savoir en ce qui concerne la conservation d'ensemble de la vieille ville, de ses proportions et de sa substance historique, étant rappelé que l'autorité communale dispose d'un pouvoir d'appréciation important en la matière, qu'il appartient au tribunal de respecter. A cet égard, il convient de tenir compte du fait que le nouveau bâtiment s'implantera à côté du bâtiment moderne d'aspect assez massif sis au no 12, dont la hauteur est également relativement importante, ce qui devrait atténuer le contraste par rapport au bâti environnant. A cela s'ajoute que la cassure dans la ligne des toitures invoquées par le recourant ne sera visible que depuis des endroits précis (par exemple le bas de la rue Chaucau) et ne sera par contre pratiquement pas perceptible pour les observateurs se trouvant au niveau de la rue Pichard. L'impact

esthétique global du projet doit ainsi être relativisé. dd) Vu ce qui précède, la municipalité n'a pas commis un abus ou un excès du pouvoir d'appréciation dont elle bénéficie en matière d'esthétique et d'intégration des constructions en autorisant le projet querellé. Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu de remettre en question le choix de la municipalité de ne pas avoir fait application de la faculté que lui donne l'art. 88 al. 2 RPGA en ce qui concerne la limitation du volume des constructions. 3. Pour ce qui est de l'esthétique et de l'intégration, le recourant relève encore que la nouvelle construction viendra s'aligner sur la limite des constructions alors que le bâtiment actuel est en retrait. Il conteste ce choix en relevant que la rue Pichard s'en trouverait rétrécie de près de deux mètres à la hauteur de la parcelle du constructeur, ce qui aurait un impact sur l'harmonie de la rue telle qu'elle existe à l'heure actuelle et la perspective que l'on peut avoir depuis la place Saint-Laurent. A l'appui de ce grief, il invoque outre les règles générales sur l'esthétique, les art. 15 lit. b et 83 RPGA. a) L'art. 15 lit. b RPGA dispose que l'ordre contigu est caractérisé par l'implantation obligatoire des bâtiments sur les limites des constructions, mais qu'une autre implantation peut être admissible, en retrait de la limite des constructions, si celle-ci est justifiée du point de vue de son intégration ou toutes autres considérations, notamment d'ordre patrimonial ou archéologique. Quant à l'art. 83 RPGA, il prévoit que le centre historique est voué à la conservation d'ensemble de la vieille ville, ainsi qu'à celle de ses proportions, de sa structure et de sa substance historique. b) Le projet en cause prévoit l'implantation de l'immeuble sur la limite de construction. Conformément à ce que prévoit l'art. 15 lit. b RPGA, ce type d'implantation constitue la règle. Si un constructeur souhaite y déroger, la municipalité a la faculté d'y donner suite. En revanche, il résulte du texte clair de l'art. 15 RPGA et des principes en matière d'ordre contigu, que la municipalité ne saurait imposer une implantation en retrait de la limite des constructions. La vision locale a en outre permis de constater que l'alignement des façades le long de la rue Pichard n'est pas uniforme et que la solution adoptée par le projet correspond a priori au gabarit historique de l'immeuble. Ce grief doit par conséquent également être rejeté. 4. Le recourant soutient que la toiture n'est pas réglementaire. a) Les toitures dans le centre historique sont régies par l'art. 91 RPGA, qui prévoit notamment ce qui suit: Art. 91. Gabarit des toitures 1 Le gabarit des toitures (voir art. 23) ne peut dépasser, sur chacune des façades, un arc de cercle de 8,00 mètres de rayon et un plan tangent aux arcs de cercle. 2 Les toitures sont à pans ou à la Mansart, les faîtes étant en plan parallèles à la rue. Les avant-toits d'un minimum de 0,50 mètres sont obligatoires. Toutefois, la Municipalité peut admettre, voire prescrire d'autres solutions architecturales si les conditions locales se justifient. 3 La longueur des pans de toiture et des terrassons ne dépasse pas 12,00 mètres. Les terrassons sont admissibles uniquement comme toiture de raccord entre les pans et sont recouverts de matériaux tels que cuivre, zinc, ou tôle peinte. 4 Les toitures à pans ou à la Mansart sont recouvertes de tuiles. 5 Les toitures plates ou à faible pente sont admissibles pour les cours intérieures, les constructions basses et les annexes. [...] b) aa) Selon le recourant, la décision attaquée retiendrait à tort que le projet prévoit « un pan de toiture à la Mansart au droit de chacune des façades (...) reliées par un terrasson » alors qu'il s'agirait en réalité de deux pans de toiture à la Mansart, comprenant chacune un brisis et un terrasson, dont les faîtes sont reliés par un élément horizontal de plus de 9 m de long. La municipalité considérerait à tort le terrasson comme la partie horizontale de la toiture alors que cette partie horizontale serait en réalité un toit plat, prohibé par l'art. 91 al. 5 RPGA. La décision attaquée ne respecterait pas la définition communément admise des notions de terrasson et de toit à la Mansart et s'opposerait à la définition que le glossaire du RPGA donne lui-même à ces deux notions.

En admettant un élément de toiture plate à titre de « terrasson », la décision entreprise serait dès lors contraire au règlement et à son glossaire et procéderait d'une interprétation arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. bb) Le glossaire du RPGA définit le terrasson comme étant la « partie peu inclinée d'une toiture » et le toit à la Mansart comme un « comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisi, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble ».

cc) Selon la jurisprudence, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre. Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il y a lieu de rechercher la véritable portée de la norme, en la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte, du but poursuivi, de son esprit ainsi que de la volonté du législateur, telle qu'elle résulte notamment des travaux préparatoires. A l'inverse, lorsque le texte légal est clair, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que ce texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée et conduit à des résultats que le législateur ne peut avoir voulu et qui heurte le sentiment de la justice ou le principe de l'égalité de traitement. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions légales. En outre, il appartient à l'autorité de remédier à une éventuelle lacune apparente de la loi, lorsque celle-ci, même interprétée, n'apporte pas de solution sur un point qu'elle devrait régler, ou occulte lorsque le législateur a omis d'adjoindre, à une règle conçue de façon générale, la restriction ou la précision que le sens et le but de la règle considérée ou d'une autre règle légale impose dans certains cas. L'autorité n'est en revanche pas autorisée à pallier l'absence d'une règle qui paraît simplement désirable au regard du sens et du but de la loi (ATF 135 IV 113 consid. 2.4.2 p. 116 et les arrêts cités). Ces règles d'interprétation s'appliquent également aux règlements communaux de police des constructions (ATF 1C - 138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.4). Même si les communes disposent d'une autonomie protégée par la Constitution cantonale dans la délimitation des zones à bâtir et leur affectation, cette autonomie ne laisse ainsi pas place à une interprétation d'une norme du règlement communal de police des constructions qui irait à l'encontre de son texte ou de son but (ATF 1C_138/2010 précité consid. 2.4). Le Tribunal cantonal considère pour sa part, dans une jurisprudence constante, que la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (cf. notamment AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b ; AC.2008.152 du 8 octobre 2009, consid. 3c). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (cf. ATF 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (AC.2009.229 du 20 juillet 2010 consid. 1b ; AC.2009.0167 du 22 mars 2010 consid. 4 ; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 5).

bb) dd) En l'occurrence, contrairement à ce que soutient le recourant, la notion de terrasson ne fait pas l'unanimité dans la langue française. Ainsi, le Larousse définit celui-ci comme la « partie supérieure, à pente faible, d'un versant de toit brisé ». Le glossaire du RPGA reprend cette définition avec des termes semblables mais moins précis, indiquant qu'il s'agit de la « partie peu inclinée d'une

toiture ». Le terme de « toit à la Mansart » précise cette notion dès lors qu'il est défini dans le même glossaire comme étant un « comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble ». Pour sa part, Le Petit Robert définit par contre le terrasson comme étant une « petite partie de couverture horizontale en plate-forme ». La municipalité a expliqué en audience que le glossaire avait été établi après l'adoption du règlement et que la définition du terrasson telle qu'elle y figurait ne correspondait pas à la volonté du législateur. Selon elle, le bâtiment projeté comprend un pan de toiture à la Mansart au droit de chacune des façades, dont la longueur développée est de 11 mètres, et ces deux pans de toiture sont reliés par un terrasson d'une longueur de 9 mètres, de sorte que sur ces deux points le gabarit de toiture est conforme à l'art. 91 al. 3 RPGA. On constate que la notion de terrasson telle qu'elle apparaît dans le glossaire n'est pas compatible avec le texte de l'art. 91 RPGA. En effet, si l'on considère que le terrasson est partie intégrante du pan du toit (cf. définition de « toit à la Mansart » du glossaire), il n'est pas possible qu'il puisse être conçu comme toiture de raccord entre les pans comme le prévoit l'art. 91 al. 3 RPGA. En outre, une telle interprétation de la notion de terrasson impliquerait une contradiction entre les alinéas 3 et 4 de l'art. 91 s'agissant des matériaux autorisés pour les terrassons. L'interprétation de l'autorité intimée se justifie par conséquent sur la base d'une interprétation littérale et systématique du règlement. La définition figurant dans le glossaire doit dès lors céder le pas à celle que l'on peut déduire du texte de l'art. 91 RPGA. c) Même en admettant la définition de la notion de terrasson faite par la municipalité, le recourant soutient que l'art. 91 al. 3 RPGA ne serait pas respecté dès lors qu'il limite à 12 mètres au total la longueur du pan et du terrasson. aa) Pour rappel, l'art. 91 al. 3 RPGA a la teneur suivante : La longueur des pans de toiture et des terrassons ne dépasse pas 12,00 mètres. Les terrassons sont admissibles uniquement comme toiture de raccord entre les pans [...]. bb) Il ressort de la décision attaquée que la municipalité interprète l'art. 91 al. 3 RPGA en ce sens que la longueur des pans et du terrasson, chacun pris individuellement, est limitée à 12 mètres. Ainsi, selon elle, la disposition est respectée dès lors que chaque pan mesure 11 mètres et le terrasson 9 mètres. Sur la base d'une interprétation littérale de l'art. 91 al. 3 RPGA, il apparaît a priori que c'est bien la longueur totale qui ne devrait pas dépasser 12 mètres. Cela étant, force est de constater que d'un point de vue littéral, l'interprétation faite par la municipalité est également soutenable. Compte tenu du pouvoir d'appréciation dont elle dispose dans l'interprétation de son règlement communal, il n'y a pas lieu de remettre en question son point de vue. Une telle interprétation peut au demeurant se justifier par le fait que celle préconisée par le recourant rendrait non conforme tous les toits des bâtiments présentant une certaine profondeur, notamment si l'on tient compte du fait que la faîte doit être en plan parallèle à la rue (art. 91 al. 2 RPGA), comme c'est le cas en l'espèce. 5. Le recourant soutient que le nombre d'ouvertures en toiture n'est pas conforme à l'art. 30 al. 2 RPGA. a) L'art. 30 RPGA a la teneur suivante : Art. 30. Ouvertures dans les toitures 1 Les lucarnes, lucarnes en baignoire, verrières et châssis rampants sont admissibles, pour autant que leurs dimensions, leur nombre et leur disposition ne portent pas préjudice à l'esthétique de la toiture. 2 Le nombre d'ouvertures en toiture ne dépasse pas le nombre de fenêtres du niveau immédiatement inférieur. b) Le projet prévoit deux fenêtres par étage sur chacune des deux façades est et ouest. L'avant-dernier niveau se trouve à la hauteur du pan peu incliné du toit et comprend également deux fenêtres de chaque côté du bâtiment. Le dernier niveau correspond au niveau du pan plus incliné du toit et comprend quatre lucarnes, soit deux rangées de deux

lucarnes, l'une dans la partie supérieure du niveau et l'autre dans la partie inférieure. La municipalité considère qu'une telle solution respecte l'art. 30 RPGA. Selon elle, cette disposition s'interprète en ce sens que c'est le nombre d'ouvertures réparties dans la longueur du pan de toitures et non sur la totalité de la surface du niveau en question qui ne doit pas dépasser le nombre de fenêtres du niveau immédiatement inférieur. En l'occurrence, le texte clair de l'art. 30 al. 2 RPGA ne permet pas une telle interprétation. Dès lors que le toit comporte deux niveaux, on pourrait tout au plus admettre deux ouvertures par niveau. L'art. 30 al. 2 RPGA ne permet en revanche pas d'avoir quatre ouvertures dans le niveau supérieur alors que les niveaux immédiatement inférieurs ont chacun deux ouvertures. Le grief du recourant sur ce point doit ainsi être admis. 6. Le recourant soutient que le projet impliquera nécessairement des travaux sur son fonds nécessitant son accord en application de l'art. 108 LATC, en particulier la destruction des dalles et du plancher du mur mitoyen et la reprise du mur mitoyen en sous-œuvre. Il relève également qu'est prévue la suppression de l'avant-toit de son bâtiment, qui empiète sur la parcelle de la constructrice. a) L'art. 108 LATC prévoit notamment que la demande de permis est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Il ne s'agit pas là d'une simple prescription de forme (prononcé de la Commission cantonale de recours en matière de constructions du

E. 18

février 1991, no 6802, rés. in RDAF 1992 p. 220), mais d'une règle qui permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du fonds sur lequel elle s'implante et que ce propriétaire consent aux travaux ainsi qu'à tous les effets de droit public qui en découlent. Indirectement, cette règle a aussi pour but de prévenir des conflits ultérieurs qui pourraient survenir une fois les travaux achevés (cf. notamment AC.1998.0136 du 27 avril 2001, consid. 3a ; AC.2008.0044 du 31 janvier 2008, consid. 5c). b) Il résulte des plans d'enquête et des explications fournies par les représentants de la constructrice lors de l'audience que le mur mitoyen ne sera pas touché par les travaux puisqu'un nouveau mur situé entièrement sur la parcelle n° 10'157 sera édifié. L'architecte du projet a toutefois précisé lors de l'audience qu'il était nécessaire de reprendre en sous-œuvre au niveau du sous-sol pour préserver le bâtiment du recourant, ce qui devrait impliquer une intervention sur sa parcelle. Il a par la suite relativisé ses propos en expliquant par écrit que compte tenu du peu de différence de niveau entre le sous-sol voisin et le sous-sol projeté, une solution sans reprise en sous-œuvre pourrait être étudiée. c) Dès lors que le recourant n'a pas signé les plans, il appartient au constructeur de ne pas intervenir sur le bien-fonds voisin dont il est propriétaire. Cela étant, il apparaît que si des travaux impliquent une reprise en sous-œuvre sur le fonds voisin pour garantir la sécurité du bâtiment s'y trouvant alors que, pour le surplus, le nouveau bâtiment sera construit entièrement sur le fonds du constructeur, l'exigence de la signature du voisin constitue une exigence disproportionnée sans lien avec les objectifs poursuivis par cette disposition. Pour le surplus, la question de la suppression de l'avant-toit du bâtiment du recourant qui empiète sur la parcelle n° 10'157 relève du droit civil et non pas de l'art. 108 LATC puisqu'il ne s'agit pas de travaux s'effectuant sur le fonds d'autrui au sens de cette disposition. Vu ce qui précède, le grief relatif à l'art. 108 LATC n'est également pas fondé. 7. Le recourant soutient encore que l'éclairage des studios prévu aux niveaux 2, 3 et 4 ne respecte pas les exigences de l'art. 28 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1) relatives à l'éclairage minimal des locaux servant à l'habitation (à l'exception d'un studio au niveau 3

et d'un studio au niveau 2 qui bénéficient en sus d'une fenêtre latérale). a) L'art. 28 RATC a la teneur suivante : Art. 28 Eclairage et ventilation 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. 2 Les conditions fixées par l'alinéa 1 peuvent être satisfaites par une véranda ou une serre accolée à l'immeuble. b) En l'occurrence, les quatre studios du 4^{ème} niveau, trois des quatre studios du 3^{ème} niveau et trois des quatre studios du 2^{ème} niveau sont éclairés par une seule fenêtre de 150 x 110 cm, soit de 1,65 m². Conformément à l'art. 28 RLATC précité, la surface du plancher de ces logements devrait ainsi être équivalente ou inférieure à 13,2 m² (1,65 x 8), ce qui n'est pas le cas. Ces studios ne sont donc pas suffisamment éclairés. L'art. 28 RLATC prévoit toutefois que des dérogations peuvent être admises si les contraintes de l'état existant l'imposent. Dans ce cas, la proportion applicable est réduite au 1/15 e de la surface de plancher, ce qui permettrait une surface du plancher pour les logements en cause de 24,75 m², exigence qui serait respectée en l'espèce. Compte tenu du fait que le recours est admis s'agissant de la taille de la cour et que de ce fait le gabarit de la construction et la surface des logements pourraient être modifiés, la question de savoir si l'octroi d'une dérogation est justifiée en l'espèce peut être laissée ouverte. Ce point devra être examiné cas échéant par la municipalité si un nouveau projet lui est soumis. 8. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis au motif que le projet n'est pas conforme aux art. 30 al. 2 et 34 RPGA. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge de la constructrice (cf. RDAF 1994 I p. 324). Cette dernière versera en outre des dépens au recourant, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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