

VD_OMNI AC.2010.0119 vom 26. Mai 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0119

FR: VD_OMNI AC.2010.0119 du 26 mai 2010

IT: VD_OMNI AC.2010.0119 del 26 maggio 2010

Regeste

EVIR SA c/o PBBG Gérances et/Direction des travaux, NICOD | Lorsque la non conformité d'un bâtiment à une nouvelle réglementation ne résulte pas de l'entrée en vigueur de celle-ci, mais de dérogations octroyées postérieurement, l'art. 80 al. 2 LATC n'est pas applicable; le sont en revanche les règles relatives à l'octroi d'une dérogation. La surélévation du bâtiment aurait dû impliquer pour le constructeur de créer des espaces verts supplémentaires sur sa parcelle; dérogation accordée par la municipalité, la superficie de la parcelle étant insuffisante pour respecter la réglementation sur ce point. La municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en la matière, l'intérêt public à la densification primant celui à la création de nouveaux espaces verts. Sous l'angle de l'esthétique, la surélévation projetée rompra d'autant moins l'harmonie du bâti existant dans ce secteur que d'autres bâtiments ont déjà été réhaussés ou font l'objet d'un projet similaire.

Erwägungen

E. 1

a) A titre préliminaire, on rappelle que les parties ont été entendues avant d'être acheminées à plaider lors de l'audience du 3 novembre 2009. Chacune d'elles a fait valoir ses moyens et confirmé ses conclusions au fond. En outre, le Tribunal a procédé à une inspection des lieux en présence des parties. Il n'y a pas lieu, dans ces conditions, de reprendre et de poursuivre l'instruction de la cause, le Tribunal étant en mesure de statuer sur les griefs soulevés par la recourante à l'encontre de la décision attaquée. b) Dans son arrêt du 23 mars 2010, le Tribunal fédéral a reconnu à la recourante un intérêt digne de protection à ce que le dégagement dont elle bénéficie à l'ouest ne soit pas davantage diminué à l'avenir, la partie visible de la construction projetée étant susceptible de réduire, dans une mesure non insignifiante, la vue de la recourante sur le lac Léman.

E. 2

a) L'intérêt digne de protection, au sens où l'entend l'art. 75 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), peut être juridique ou de fait; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406, 468 consid. 1 p. 470; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242, et les arrêts cités). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers est irrecevable (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 249 consid. 1.3.2. p. 253, 468 consid. 1 p. 470, et les arrêts cités). Sous l'angle de l'intérêt digne de protection, le voisin peut se plaindre de ce que la construction projetée sur le fonds voisin violerait les normes relatives à la hauteur des

bâtiments (ATF 135 II 145 consid. 6.2 p. 152; 133 II 249 consid. 1.3.3 p. 253), à la densité, à la distance aux limites et aux immissions (ATF 135 II 145 consid. 6.2 p. 152; 127 I 44 consid. 2 p. 45/46); il peut aussi se prévaloir de la clause d'esthétique (cf. arrêt AC.2008.0281 du 8 juillet 2009). Sous l'angle de l'intérêt digne de protection, le recourant ne peut demander l'examen du projet litigieux qu'au regard des normes produisant un effet, juridique ou du fait, sur sa propre situation. Tel est le cas lorsque l'application des dispositions relatives à la hauteur des constructions et à l'utilisation des possibilités de bâtir sur le fonds voisin est de nature à influencer sur la situation du voisin; celui-ci n'est pas habilité, en revanche, à invoquer des prescriptions régissant l'aménagement intérieur des locaux projetés (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 et 1.3.3 p. 253/254; cet arrêt a fait l'objet d'une note critique de la part d'Etienne Poltier, RDAF 2008 I p. 487ss). Dans le sillage de cette jurisprudence, le Tribunal fédéral a dénié au voisin la qualité pour agir relativement à l'aération et à l'éclairage des locaux d'habitation dans un bâtiment voisin, à la configuration des escaliers, à la répartition des pièces dans le sous-sol et à la distance à la limite du côté opposé à celui du recourant, les dispositions invoquées dans ce contexte ne pouvant entraîner aucune modification du gabarit du bâtiment ou de son implantation (ATF 1C_64/2007 du 2 juillet 2007; 1C_260/2007 du 7 décembre 2007; 1C_237/2007 du 13 février 2008; 1C_298/2007 du 7 mars 2008; 1C_240/2008 du 27 août 2008; 1C_110/2009 du 6 juillet 2009, consid. 4.3; 1C_148/2009 du 29 juillet 2009, consid. 5). L'intérêt digne de protection doit donc s'examiner au regard de chacun des moyens soulevés par le voisin contre l'autorisation de construire, considéré séparément (arrêts AC.2009.0053 du 30 septembre 2009; AC.2007.0306 du 18 août 2009; AC.2008.0281 du 8 juillet 2009; AC.2007.0094 du 22 novembre 2007). b) aa) En l'occurrence, la recourante invoque l'art. 80 al. 2 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), ainsi que plusieurs dispositions règlementaires communales, à savoir le chapitre 3.5 « Espaces verts, places de jeux et plantations » (art. 50 à 55 RPGA), lesquelles feraient obstacle à la surélévation projetée par le constructeur. Elle reproche en outre au projet un défaut d'esthétique et d'intégration et invoque à cet égard l'art. 69 RPGA . Elle critique en outre la volumétrie du projet sous l'angle des art. 29, 101 al. 4 et 102 RPGA. La qualité pour recourir doit sans doute lui être reconnue s'agissant de ces griefs. De même, il y a lieu d'entrer en matière sur le motif tiré du non respect de l'art. 66 RPGA, disposition qui exige du constructeur d'aménager sur sa parcelle un nombre minimum de places de stationnement réservé aux deux roues motorisées et aux cycles. bb) La recourante met également en cause le respect de l'art. 29 RPGA, dont il ressort que peuvent déborder du gabarit des toitures et des attiques, notamment, la corniche de l'attique qui peut faire saillie de 0,30 mètre (let. b) et les avant-toits (let. c). Elle soutient que la réalisation in casu d'une dalle en porte-à-faux de 1,70 m serait contraire à cette règle. Le constructeur projette de modifier l'affectation de cet avant-toit qui, de couverture au balcon du dernier étage, deviendrait également la terrasse de l'attique à l'avant-dernier niveau. Or, pris à la lettre, l'art. 29 RPGA ne permet pas le débordement du gabarit de la toiture par une terrasse en saillie de 1,70 m. Il en résulterait que la partie de cet avant-corps dépassant le gabarit de la toiture devrait être fermée ou à tout le moins ne pas pouvoir servir de terrasse habitable. Cela étant, la recourante n'est pas admise à se plaindre de cette informalité, la façade sud du bâtiment n° 15'510 n'étant pas visible depuis le sien. La recourante n'est donc pas touchée dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants. Elle n'a pas un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée pour ce motif.

E. 3

A titre préliminaire, la recourante s'est plainte, sous l'angle formel, d'une violation de l'art. 108 LATC, dont l'alinéa premier exige que la demande de permis soit 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. Dès lors qu'une propriété par étages a été constituée sur la parcelle n° 5'407, le dossier de construction ne permettrait pas, selon elle, de se rendre compte si le projet a rencontré l'aval des autres propriétaires de part d'étages. Il n'y a cependant pas lieu d'examiner plus loin ce grief, dès lors que Bernard Nicod détient l'ensemble des parts, ce dont attestent les extraits produits.

E. 4

La surface de chaque place de jeux n'est pas inférieure à 20,00 mètres carrés. Lorsque la surface totale des places de jeux est supérieure à 80,00 mètres carrés, le propriétaire aménage deux ou plusieurs places indépendantes les unes des autres ; la surface de chacune d'elles ne pouvant dépasser 80,00 mètres carrés.

E. 5

La recourante insiste en outre sur l'art. 66 RPGA, disposition qui exige du constructeur d'aménager sur sa parcelle un nombre minimum de places de stationnement réservé aux deux roues motorisées et aux cycles. Si l'on suit cette prescription à la lettre, le projet aurait dû prévoir l'aménagement, vu l'annexe 1 au RPGA, de 0,5 place par pièce pour les deux-roues, soit en l'espèce trois places pour six pièces, ceci pour autant que l'on admette que les deux séjours-loft prévus par le projet comptent chacun pour deux pièces. Or, faute d'espace en suffisance sur la parcelle du constructeur, la réalisation de cet aménagement s'avère impossible. En pareil cas, la Municipalité peut réduire, voire supprimer, le nombre de places exigible lorsque, notamment, le terrain disponible est insuffisant, notamment pour satisfaire le quota d'espaces verts exigible (art. 63 al. 2 let. b RPGA). Sur ce volet également, la dérogation octroyée au constructeur par l'autorité, le dispensant ainsi de prévoir trois places supplémentaires pour les deux roues, échappe à la critique.

E. 6

La recourante reproche par ailleurs au projet un défaut d'esthétique et d'intégration. Elle invoque à cet égard l'art. 69 RPGA, qui a la teneur suivante: Art. 69. Intégration des constructions 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, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. a) Aux termes de l'art. 86 LATC, 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). 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 p. 118-119, 363 consid. 3b p. 367). 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.2006.0316 du 14 novembre 2007; AC.2002.0195 du 17 février 2006; AC.2004.0102 du 6 avril 2005). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, 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.2006.0316 du 14 novembre 2007; 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 p. 223; arrêts AC.2006.0316, AC.2002.0195, AC.2002.0102, précités). Le Tribunal doit s'imposer 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 (cf. en dernier lieu arrêts AC.2006.0316 du 14 novembre 2007, 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 (arrêts AC.2006.0316 et AC.2006.0097, précités).

b) La rue du Liseron relie l'avenue de la Harpe à l'avenue d'Ouchy. Elle se caractérise par un milieu bâti environnant pour le moins disparate, lequel ne mérite pas une protection particulière. La parcelle n° 5'407 est bordée au nord par la rue du Liseron, à l'ouest par l'avenue de la Harpe, au sud par la rue du Lac. Côté rue du Liseron, la façade du bâtiment n° 15'510 est alignée sur le front des constructions, conformément à l'art. 98 RPGA. Côté rue du Lac, la façade sud est implantée sur la limite des constructions, mais les étages supérieurs sont en retrait, à 13 m environ de la limite de la parcelle. Côté avenue de la Harpe, à l'ouest, le bâtiment est implanté en retrait, à 9 m de la limite de propriété. Le projet consiste à créer deux étages supplémentaires en attique sur un bâtiment dont la hauteur à la corniche est de 14,60 m. C'est essentiellement du côté de la rue du Liseron que le rehaussement aura le plus d'impact; ses effets sont en revanche plutôt limités sur les deux autres côtés, du fait que le bâtiment est implanté à 9 m de la limite, côté ouest et que les étages supérieurs sont à 15 m en retrait, côté sud. Or, ainsi qu'on l'a déjà dit, d'autres surélévations sont en cours d'exécution ou ont déjà été exécutées dans les bâtiments voisins, notamment dans ceux érigés sur les parcelles nos 5'410 et 5'411. Certes, aucun projet ne semble être en cours sur le bâtiment adjacent (parcelle n° 5408); on ne saurait dire pour autant, comme le soutient la recourante, que la surélévation projetée du bâtiment n° 15'510 va rompre l'harmonie du bâti existant dans ce secteur, y compris lorsque des capteurs solaires seront posés sur la toiture de l'attique supérieure. Sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration, l'autorité intimée n'a certainement pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant la réalisation des travaux projetés.

E. 7

La recourante invoque en outre deux autres dispositions du RPGA auxquelles le projet contreviendrait, selon elle, ce que contestent en revanche l'autorité intimée et le constructeur pour lesquels le projet serait réglementaire sur ces points. a) La recourante rappelle que l'art. 101 al. 4 RPGA limite, à partir de 16 m de profondeur, la hauteur des façades à 14,50 m. Elle constate que cette limite est dépassée, plus nettement encore à l'aval, côté rue du Lac. Elle perd toutefois de vue deux choses. Premièrement, le mur mitoyen du bâtiment n° 15'510 atteint une profondeur de 16 m, mesure qu'il ne dépasse pas; l'art. 101 al. 4 RPGA ne s'applique donc pas. Deuxièmement, la longueur des murs mitoyens n'entre pas en considération lorsque, comme en l'espèce, la parcelle est comprise entre deux voies ou plus, distantes de plus de 16 m mais de moins de 44 m (art. 97 al. 2, 1^{ère} phrase, RPGA). Or, 33 m séparent ici la rue du Liseron de la rue du Lac. Le grief n'est donc pas fondé. b) La recourante se réfère à l'art. 102 RPGA, à teneur duquel le gabarit des toitures et des attiques ne peut dépasser, sur chacune des façades, un arc de cercle de 8 m de rayon et un plan tangent aux arcs de cercle. Cette disposition renvoie à l'art. 23 RPGA, qui définit le calcul dudit gabarit, exigeant notamment qu'il soit retourné sur toutes les façades (al. 1 let. b). Or, la recourante relève que la surélévation projetée ne serait pas conforme à ces deux dispositions, le gabarit n'étant pas retourné sur la façade est, de sorte que l'attique n'est en retrait que sur trois des quatre façades. Là également, elle perd de vue que la façade est du bâtiment est contiguë à celle du bâtiment érigé sur la parcelle n° 5'408, ce qui dispense le constructeur de retourner le gabarit sur cette façade. Par surcroît, la Municipalité peut exiger un abaissement ou une interruption du gabarit pour des raisons d'intégration (art. 23 al. 2 RPGA). Elle l'a fait au demeurant s'agissant des bâtiments sur les parcelles nos 5'410 et 5'411. On ne voit dès lors pas qu'elle ne puisse pas dispenser le constructeur de retourner le gabarit des attiques sur la façade est, même si, en l'état, le bâtiment sur la parcelle n° 5'408 n'est pas voué à être surélevé. Du reste, d'exiger du constructeur que l'attique soit également implanté en retrait côté est irait clairement à l'encontre de l'harmonie des façades, surtout si le propriétaire du bâtiment adjacent venait, lui aussi, à rehausser son bâtiment. La solution choisie in casu est logique et doit être approuvée.

E. 8

La recourante fait enfin valoir que la surélévation du bâtiment n° 15'510 ne saurait être permise dès lors que celui-ci empiète de 1,50 m sur la parcelle n° 9'004. Cette parcelle, propriété de la commune, borde la parcelle n° 5'407 au nord, entre celle-ci et le Domaine public (rue du Liseron). La recourante déduit ce moyen du report, sur l'extrait cadastral produit, de la mesure de la largeur du bâtiment sur le plan de coupes, soit 16 m. Or, il a été constaté durant l'inspection locale que, côté rue du Liseron, la façade du bâtiment n° 15'510 était alignée sur la limite de construction, conformément à l'art. 98 RPGA. Au surplus, il n'apparaît pas, sur le plan de coupes, que la façade du bâtiment serait déplacée du côté de la rue du Liseron. Bien plutôt, l'extrait cadastral produit s'avère entaché d'une inexactitude, ce que la recourante elle-même n'exclut du reste pas.

E. 9

Vu ce qui précède, le recours sera rejeté et la décision attaquée, confirmée. Le sort de la procédure commande que les frais en soit supportés par la recourante (art. 49 al. 1 et 91 LPA-VD). Celle-ci versera en outre des dépens non seulement au constructeur, mais aux autorités communales qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un conseil (art. 55 et 91 LPA-VD). Les communes, qui sont exclues du champ d'application de l'art. 52 al. 1 LPA-VD, conservent en effet, dans la nouvelle procédure administrative, la faculté de faire

valoir leur droit à des dépens (art. 56 al. 3 LPA-VD, a contrario) .

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