

# **VD\_OMNI AC.2010.0359 vom 28. November 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-11-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0359](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0359)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0359 du 28 novembre 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0359 del 28 novembre 2011

## **Regeste**

VLADAU CORDIER, CORDIER, MARENDAZ, BLANCHARD, BLANCHARD, BUGNION-TRINCO, HAUSLER, HAUSLER, VALLIN, SPINAZA PEREZ, MEJIA/Municipalité de Lausanne, TRUAN | Recours contre un permis de construire. Les structures en cause (qualifiées aussi de jardins suspendus) courent sur une partie des façades, sur une profondeur de 1.50 m. De par leur type et par leurs dimensions, elles sont moins invasives que des balcons d'une volumétrie habituelle; elles peuvent être considérées comme une interprétation libre du concept de balcon. Or des balcons de la taille des structures seraient admissibles au regard du RPGA; il se justifie d'autant plus d'admettre l'installation de ces dernières (plus légères qu'un balcon) à l'intérieur des espaces dits réglementaires. Rejet du grief de longueur excessive. Sur le plan de la hauteur, le bâtiment respecte aussi le RPGA puisque l'autorité a à juste titre appliqué l'art. 21 RPGA et que le RPGA ne contient aucune limitation quant au nombre de niveaux, mais se limite à prévoir une hauteur maximale. Pour ce qui concerne le jardin historique, l'autorité a appliqué les règles légales régissant sa protection et le grief des recourants tendant à ce qu'un plan d'aménagement précis soit soumis à l'enquête publique est aussi rejeté.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Selon l'art. 75 de la loi vaudoise sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36), a qualité pour former recours: toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a) et toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). En l'occurrence, la plupart des recourants sont voisins directs de la parcelle sur laquelle doit prendre place le projet litigieux. Il donc est patent qu'ils sont atteints par la décision attaquée et jouissent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. De plus, les recourants ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente en déposant une opposition en temps utile lors de l'enquête publique. Pour toutes ces raisons, la qualité pour recourir doit leur être reconnue.

### **E. 2**

A titre de mesure d'instruction, les recourants ont requis la pose de gabarits. Ils se réfèrent à l'art. 6 al. 2 RPGA selon lequel les gabarits ne peuvent être enlevés qu'après la délivrance du permis de construire. Or en l'espèce, les gabarits ont été posés le 16 juin 2010 et enlevés le 2 août 2010 déjà. Le 23 mai 2011, la juge instructrice a rejeté la requête de pose de gabarits. Il convient de confirmer ce rejet. Selon la jurisprudence, des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou

qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (AC.2006.0247 du 31 janvier 2008; AC.1999.0199 du 26 mai 2000; AC.1996.0220 du 19 août 1998; AC.1995.0120 du 18 décembre 1997). Dans cette perspective, la pose de gabarits a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Le fait qu'en l'occurrence les gabarits aient été démontés le 2 août 2010 déjà n'a manifestement pas eu pour conséquence de gêner les administrés dans l'exercice de leurs droits, puisque des recours ont été déposés et que la procédure suit son cours; les administrés n'en ont ainsi pas subi un préjudice. Dans ces circonstances, imposer au constructeur de monter à nouveau les gabarits serait inutile et contraire au principe de proportionnalité, cela d'autant plus que la cour a pu se faire une opinion de la situation, notamment grâce à ses assesseurs spécialisés, qui par leur formation et leur expérience professionnelle sont en mesure d'apprécier l'impact d'un bâtiment d'après ses plans.

### **E. 3**

a) Les règles du RPGA applicables à la zone dans laquelle se trouve parcelle n° 1862 sont les suivantes: « Art. 104. Affectation 1 La zone mixte de forte densité est affectée à l'habitation, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements destinés à l'enseignement, à la santé, à la culture, au sport, aux loisirs, au tourisme et au délasserment. Art. 105. Ordre des constructions L'ordre non contigu (voir art. 16) est obligatoire. Art. 106. Distance aux limites de propriété 1 La distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 6,00 mètres au minimum lorsque la plus grande des dimensions en plan du bâtiment ne dépasse pas 25,00 mètres. 2 Lorsque la plus grande des dimensions en plan est supérieure à 25,00 mètres, cette distance est de 8,00 mètres au minimum. Art. 107. Longueur des bâtiments La longueur des bâtiments (voir art. 18) est limitée à 36,00 mètres. Art. 108. Hauteur des façades La hauteur des façades (voir art. 20 à 22) est limitée à 14,50 mètres. Art. 109. Gabarit des toitures et des attiques Le gabarit des toitures et des attiques (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. Art. 110. Cages d'escalier et d'ascenseur Les cages d'escalier et d'ascenseur (voir art. 24) sont comprises dans un second gabarit formé par un deuxième arc de cercle de 9,50 mètres de rayon ». b) Les recourants estiment que le bâtiment projeté ne respecterait pas la longueur maximum de 25 m car il faudrait tenir compte pour mesurer cette longueur des structures métalliques qui entourent le bâtiment sur trois faces. De leur point de vue, ces structures ne pourraient être considérées ni comme des balcons ni comme des avant-corps. Selon l'art. 18 RPGA, la longueur d'un bâtiment est celle du rectangle de longueur minimale dans lequel il peut s'inscrire. Les parties saillantes, telles qu'avant-toits, perrons, balcons, avant-corps, etc. ne sont pas prises en compte. La jurisprudence s'est efforcée de définir la notion de balcon et d'avant-corps lorsque la réglementation communale l'utilise sans autre précision. Il existe ainsi une abondante casuistique rappelée notamment dans un arrêt du Tribunal administratif du 7 septembre 2004 (AC.2003.0256 consid. 6). Il convient d'en retenir que peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition contraire, de 1,50 mètres de profondeur), qui se recouvrent l'un l'autre, cas échéant, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment (AC.2007.0154 du 9 septembre 2008 consid. 5 et les références citées). En revanche, leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des avant-corps (cf. Droit fédéral et vaudois de la construction, Lausanne, 2002, p. 454). Cette définition a un caractère subsidiaire; elle ne vaut que pour autant que la

réglementation communale n'en dispose pas autrement (RDAF 1978 p. 421; AC.1996.0110 du 20 janvier 1997). La jurisprudence a relevé que la question de savoir si un élément de construction devait être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites devait, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règle. La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. En application de ces principes, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie; si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on doit considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 consid. 4; AC.2007.0094 du 22 novembre 2007, publié in RDAF 2008 I 246 n° 42, dans lequel le tribunal a considéré que le simple fait que les balcons en cause dépassent de 10 cm la profondeur communément admise de 1.50 m par la jurisprudence ne suffit pas à en faire des avant-corps devant respecter la limite des constructions). En l'espèce, les structures litigieuses (qualifiées aussi de jardins suspendus) courent sur toute la longueur de la façade sud-est et en partie sur les façades latérales, sur une profondeur de 1.50 m (selon les explications fournies en audience, le chiffre de 1.62 m figurant sur les plans correspond à une cotation à l'axe: il convient de déduire l'épaisseur du mur et on arrive alors à un chiffre de 1.50 m). De par leur type et par leurs dimensions, on a affaire, dans le présent cas, à des structures moins invasives que des balcons d'une volumétrie habituelle (car plus aérées et non accessibles); elles peuvent être considérées comme une interprétation libre du concept de balcon. Or des balcons de la taille des structures seraient admissibles au regard du RPGA; il se justifie d'autant plus d'admettre l'installation de ces dernières (plus légères qu'un balcon) à l'intérieur des espaces dits réglementaires. c) Les recourants contestent ensuite que la hauteur ait été calculée sur la base de l'art. 21 RPGA et estiment que c'est à tort que la commune n'aurait pas appliqué l'art. 22 RPGA. Les dispositions du RPGA sur le calcul de la hauteur sont les suivantes: « Art. 20. Hauteur des façades La hauteur des façades est mesurée au milieu de celles-ci dès le niveau de référence défini à l'Art. 21 et jusqu'à l'arête supérieure de la corniche pour les toitures à pans, ou de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps, s'il est opaque, pour les toitures plates. Art. 21. Niveau de référence Le niveau de référence est défini en fonction de la position du bâtiment: (...) b) si le bâtiment est implanté sur une limite des constructions et jusqu'à une distance de 6,00 mètres en retrait de celle-ci, le niveau de référence est fixé par la Municipalité. Il correspond au niveau de la voie ou du trottoir existants ou projetés calculé sur la limite des constructions. Les autres façades peuvent bénéficier de la hauteur de la corniche ou de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps ainsi obtenue, (...). Art. 22. Limitation dans le calcul de la hauteur des façades Des limitations de hauteur pour les façades peuvent être imposées lorsqu'un bâtiment est implanté sur une parcelle bordée de deux voies ou plus. Dans ce cas, la Municipalité: a) détermine la limite des constructions devant servir de base pour le calcul de la hauteur des façades. La cote d'altitude ainsi obtenue sert de référence pour toutes les façades donnant sur les rues, b) peut imposer une solution tenant compte d'une hauteur moyenne des façades donnant sur les rues, lorsque les niveaux de référence

auraient pour conséquence de créer des hauteurs de façades trop différentes ». Il faut d'abord relever que la formulation de l'art. 22 RPGA est potestative, c'est-à-dire que cet article confère une faculté à l'autorité, mais ne lui impose pas d'obligation. En outre, lors de l'audience du 13 octobre 2011, l'intimée a expliqué que la différence de niveau était très faible entre l'Avenue des Bergières et l'Avenue de Collonges. Selon son appréciation des lieux, le bâtiment concerné n'est pas directement longé par deux voies publiques, mais est séparé de l'Avenue de Collonges par un arrière-fond paysager, ce qui rendait l'art. 22 RPGA non pertinent en l'espèce et entraînait l'application de l'art. 21 RPGA.

L'argumentation de l'autorité intimée ne prête pas le flanc à la critique. Quant à l'argument des recourants, selon lequel le rapport (selon l'art. 47 OAT) qui accompagnait le PGA lors de son adoption prévoyait que les bâtiments ne dépasseraient en principe pas cinq niveaux, il n'est pas déterminant dès lors que, au final, le RPGA ne contient aucune limitation quant au nombre de niveaux, mais se limite à prévoir une hauteur maximale (art. 20 à 22 et 108 RPGA, qui limite la hauteur des façades à 14.50 m) .

#### **E. 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 ». En l'occurrence, pour ce qui concerne le jardin en tant qu'objet protégé, l'autorité intimée a requis le préavis de la déléguée à la protection de patrimoine bâti. Elle a ensuite suivi les recommandations de cette dernière en les faisant figurer au titre de charge dans le permis de construire. Pour ce qui concerne plus spécifiquement les plantations, le Service des parcs et promenade de la commune s'est également déterminé et des mesures compensatoires figurent dans le permis de construire, conformément à l'art. 53 RPGA. Les recourants estiment que, dès lors qu'aucun plan d'aménagement précis n'a été soumis à l'enquête publique, le permis de construire doit être annulé. La charge figurant dans le permis, exigeant que l'aménagement soit confié à un professionnel, n'est, selon eux, pas suffisante. Les recourants ne s'appuient toutefois sur aucun fondement légal. En outre, il est d'usage, en pratique, que le détail de certains types d'aménagements extérieurs, parmi lesquels l'arborisation, soit réglé après la délivrance du permis de construire dans la mesure où ces aménagements ne sont pas eux-mêmes soumis à l'exigence de l'enquête publique (AC.2009.0207 du 24 septembre 2010 consid. 14c; AC.2007.0154 du 9 septembre 2008 consid. 11), qu'il s'agisse d'un jardin recensé ou non. L'inspection locale a en outre permis de constater que le jardin ne contenait pas d'éléments à protéger en tant que tels; elle a en outre permis de corroborer l'explication du constructeur, selon laquelle la mise à l'inventaire du jardin était due à sa morphologie parcellaire et non à ses aménagements paysagers. Le grief des recourants doit être considéré comme mal fondé. Quant au bâtiment lui-même, il porte la note 4 au recensement architectural, ce qui ne justifie pas de mesures de protection particulières.

#### **E. 5**

Les recourants se réfèrent également implicitement à l'existence d'une servitude de restriction au droit de bâtir (servitude 235'019 C/D genre de constructions limité aux dépendances), laquelle empêcherait la construction du parking souterrain. Toutefois, hormis des exceptions non réalisées en l'espèce, il n'appartient pas au tribunal d'examiner, à titre préjudiciel, si des servitudes empêchent la réalisation du projet (cf. arrêt AC.2009.0028 du 27 juillet 2009 et les références citées). En bref, il n'appartient pas au tribunal de contrôler

le respect des servitudes de droit privé (arrêts AC.2007.0049 du 13 juin 2007; AC.2006.0147 du 29 mars 2007).

#### **E. 6**

Enfin, le constructeur conclut à l'allocation de dommages-intérêts pour le dommage subi du fait du blocage de la construction dès le 17 novembre 2010, de 5% sur fr. 216'553.-. Le tribunal n'est toutefois pas compétent pour statuer sur de telles prétentions qui peuvent, cas échéant, être invoquées dans le cadre d'une action en responsabilité civile intentée contre les recourants, voire d'une action en responsabilité contre l'Etat devant les autorités civiles.

#### **E. 7**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Au vu de ce résultat, les frais de justice sont mis à la charge des recourants (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). L'autorité intimée a en outre droit à des dépens, à la charge des recourants, puisqu'elle obtient gain de cause en ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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