

VD_OMNI AC.2012.0365 vom 5. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0365

FR: VD_OMNI AC.2012.0365 du 5 novembre 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0365 del 5 novembre 2013

Regeste

ASSOCIATION DES NOTAIRES VAUDOIS/Municipalité de Lausanne, PALATIN SA |
Rejet du recours contre l'autorisation de construire un bâtiment de six logements avec une surface commerciale. - Pas de violation du droit d'être entendu de la recourante, même si la décision levant son opposition était sommairement motivée et qu'une copie du permis de construire n'y était pas annexée (consid.2); - Pas de violation des règles sur la hauteur fixées par le plan spécial d'affectation (consid.3); - Le bâtiment haut s'inscrit dans le périmètre d'implantation prévu par le plan spécial d'affectation et n'a pas à respecter les règles applicables aux constructions basses semi-enterrées (consid.4); - Le choix de la constructrice d'implanter son bâtiment à 3 m de la limite de propriété est compatible avec la réglementation du plan spécial d'affectation, puisque le bâtiment reste à l'intérieur du périmètre d'implantation, et n'aboutit pas à une solution critiquable du point de vue de l'intégration (consid.5); - Pas d'abus du pouvoir d'appréciation de la municipalité qui a considéré que le projet s'intégrait à l'environnement. Par ailleurs, elle n'a pas prévu de modifier le plan d'affectation spécial de sorte que l'art. 77 LATC ne s'applique pas (consid.7); - Les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent de la compétence du juge civil (consid.8).

Erwägungen

E. 1

La décision d'octroi du permis de construire, prise par la municipalité, et donc de rejet des oppositions, est une décision susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. La qualité pour agir, en l'espèce, est définie à l'art. 75 let. a LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) : le recours est recevable s'il est formé par une personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et des autorisations de construire, le droit cantonal doit reconnaître la qualité pour recourir au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral (art. 33 al. 3 let. a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Cela signifie, en l'occurrence, que la qualité pour recourir selon l'art. 75 LPA-VD doit être définie au moins aussi largement qu'à l'art. 89 al. 1 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), s'agissant en particulier des critères de l'atteinte et de l'intérêt digne de protection. Dans ce cadre, la jurisprudence reconnaît au voisin la qualité pour recourir si l'admission du recours peut lui procurer un avantage pratique. En pareil cas, le voisin peut exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30).

Souvent, la nature ou le degré de l'atteinte dépend de la distance entre l'ouvrage projeté et le bien-fonds du voisin. Le critère de l'éloignement peut aussi entrer en considération pour déterminer si l'admission du recours peut procurer un avantage pratique au voisin, lui permettant d'invoquer un intérêt digne de protection. En l'espèce, le bâtiment de la recourante est adjacent au bien-fonds litigieux. Elle peut invoquer, en raison de cette situation, un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de construire. L'acte de recours respecte les autres exigences légales de recevabilité. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante reproche à l'autorité intimée de ne pas lui avoir adressé de copie du permis de construire et, dans la décision levant son opposition, de s'être contentée d'énumérer quelques dispositions du RPE n° 581 sans expliciter en quoi ses arguments étaient mal fondés. a) Le droit pour les parties à une procédure d'obtenir une décision motivée découle du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101). Selon la jurisprudence, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 138 I 232 consid. 5.1). L'obligation de motiver les décisions administratives découle également de l'art. 42 al. 1 let. c LPA-VD, qui ne pose pas d'autres exigences. Pour la procédure d'autorisation de construire, l'art. 116 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit que les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. La jurisprudence cantonale retient qu'il est expédient de communiquer directement aux opposants une copie du permis de construire, qui doit en principe contenir les éventuelles conditions imposées au constructeur (cf. arrêt AC.2011.0085 du 1^{er} février 2012 consid. 2). Le droit cantonal n'exige cependant pas formellement que le permis de construire soit annexé à la décision rejetant l'opposition, par laquelle l'opposant est informé de l'octroi du permis. En d'autres termes, ce n'est pas une condition de validité du permis. b) En l'espèce, l'autorité intimée n'a pas adressé de copie du permis de construire à la recourante et, dans sa décision levant l'opposition, elle n'a pas pris position de manière détaillée sur chaque argument (l'opposition, rédigée par un avocat, contenant une argumentation sur plusieurs pages). La décision attaquée indique que le projet répondait aux exigences du règlement communal, en citant certains articles du RPE n° 581. Il n'est pas douteux que la recourante, représentée d'emblée par un avocat, a pu comprendre la portée de cette décision et l'attaquer en connaissance de cause, en reprenant voire en développant l'argumentation de l'opposition. En outre, la contestation ne portait pas sur des conditions énoncées dans le permis de construire, mais bien sur la possibilité de construire le nouveau bâtiment à l'endroit prévu; le recours pouvait donc être déposé même si le texte des clauses et conditions du permis n'avait pas été communiqué d'office à la recourante. Cela étant, la municipalité a développé son argumentation dans sa réponse au recours, et la recourante a eu la possibilité de répliquer, en prenant connaissance de l'entier du dossier, notamment du permis de construire. Même dans l'hypothèse où l'on retiendrait que la décision attaquée était insuffisamment motivée, on devrait admettre que la violation du droit du droit d'être entendu a été réparée dans le cadre de la procédure de recours, la

Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal disposant du plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (cf. ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 133 I 201 consid. 2.2; 132 V 387 consid. 5.1; AC.2012.0107 du 10 avril 2013). En d'autres termes, la recourante n'a pas été privée de la possibilité de critiquer le permis de construire, ainsi que les motifs du rejet de son opposition, en connaissance de cause. Les griefs de la recourante sur ce point sont donc mal fondés.

E. 3

La recourante fait valoir que le bâtiment haut projeté ne respecte pas la hauteur maximale fixée par le règlement du plan d'extension (RPE n° 581) au nord de la parcelle. Aux termes de l'art. 4 RPE n° 581, la hauteur des constructions est déterminée par les cotes d'altitude figurées sur les coupes et élévations. Ces cotes doivent être considérées comme des maximums. En ce qui concerne la parcelle n° 5804, le PE n° 581 prévoit une altitude maximale pour le bâtiment haut de 489 m 50, alors que les constructions basses en amont (au Nord de la parcelle) ne peuvent dépasser 481 m et celles en aval (au Sud de la parcelle) 477 m 60. Un rectangle rouge bordé d'un traitillé noir dessiné sur la parcelle représente le bâtiment haut nouveau. La légende du plan précise cependant que la forme de ce dernier n'est figurée qu'" à titre indicatif ". Un deuxième rectangle en liseré rouge entoure le premier rectangle et représente le " périmètre d'implantation dans lequel la surface-plancher brute habitable doit être inscrite ". Ce périmètre d'implantation s'étend jusqu'à une ancienne limite des constructions (du 28.1.1908), reportée sur le plan d'extension. En l'occurrence, le bâtiment haut projeté s'inscrit dans ce périmètre d'implantation. La partie supérieure étant à la cote de 489 m, il respecte la hauteur maximale prévue par le PE n° 581. Comme il ne s'agit pas d'une construction basse, il n'a pas à respecter la cote de 481 m. La recourante dénonce donc à tort, à ce propos, une violation du règlement communal.

E. 4

La recourante fait valoir que des pièces habitables (séjour, salle de bain et chambre des appartements) sont prévues dans l'angle nord-est du bâtiment, alors que, selon l'art. 13 RPE n° 581, les constructions basses semi-enterrées sont destinées à des commerces, à des bureaux ou à des locaux techniques et éventuellement à des parkings, aucun logement n'y étant admis. Deux zones de constructions basses sont prévues par le PE n° 581 sur la parcelle n° 5804. La première zone, située au nord de la parcelle et représentée par une surface hachurée blanche et rose, permet, selon la légende du plan, les constructions basses dont la dalle-toiture peut être aménagée à l'usage de place de stationnement. L'autre zone, située au sud de la parcelle et représentée par une surface hachurée verte et rose, permet les constructions basses semi-enterrées dont la dalle toiture doit être aménagée en zone de verdure. L'art. 13 RPE, qui traite des constructions basses " semi-enterrées ", ne concerne que la zone située au sud de la parcelle. Il ne s'applique pas aux constructions basses situées au nord, ni, à plus forte raison, au bâtiment haut où seront situées les pièces litigieuses. Comme mentionné sous considérant 3b, ce bâtiment haut, même s'il empiète sur la zone hachurée en blanc et rose, s'inscrit dans le périmètre d'implantation prévu par le PE n° 581, de sorte qu'il n'est pas concerné par les règles applicables aux constructions basses semi-enterrées.

E. 5

La recourante relève également que, depuis l'adoption du PE n° 581, toute la partie est a été réalisée, alors que la partie ouest du périmètre de ce plan spécial où se situent les parcelles n

os 5804 et 5803 n'a pas été concrétisée par des nouvelles constructions. Elle précise qu'elle a transformé son bâtiment et entend le maintenir tel quel, de sorte qu'il n'y aura pas de nouvelle construction sur la parcelle n° 5803 avant des années. La recourante estime dès lors que, même si les deux périmètres d'implantation des parcelles n° 5804 et 5803 sont mitoyens de part et d'autre de la limite de propriété, le but du PE n° 581 étant vraisemblablement de permettre de nouvelles constructions mitoyennes, ce projet ne se réalisera pas à longue échéance, puisqu'elle n'entend pas modifier son bâtiment. Selon elle, il serait dès lors inesthétique de coller la nouvelle construction contre la limite de la propriété avec sa parcelle ou à peu de distance de son bâtiment. Elle ajoute que le RPE n° 581 ne contient pas de règle sur les distances jusqu'en limite de propriété lorsque les bâtiments ne sont pas construits de façon synchronisée de part et d'autre de la limite, de sorte qu'il faudrait appliquer le RPGA (cf. art. 155 RPGA). Elle rappelle que, selon l'art. 15 let. a RPGA, l'ordre contigu est caractérisé par la construction de bâtiments adjacents, séparés par des murs aveugles ou mitoyens. Elle relève que tel n'est pas le cas en l'espèce, de sorte que le futur bâtiment devrait respecter la distance aux limites de 6 m prévue par l'art. 98 RPGA, car la parcelle n° 5804 devrait être considérée comme étant colloquée en zone urbaine (art. 95 ss RPGA). Contrairement à ce que prétend la recourante, la parcelle n° 5804 n'est pas classée, de manière subsidiaire, dans la zone urbaine du plan général d'affectation; le mode d'utilisation du sol sur ce terrain est réglé par un plan d'affectation spécial, le PE n° 581. Ce plan spécial ne renvoie pas au plan général d'affectation pour déterminer les règles d'implantation des nouveaux bâtiments. Par ailleurs, le PE n° 581 n'est pas lacunaire à ce propos, puisqu'il définit un périmètre d'implantation sur la parcelle n° 5804. Un bâtiment qui, comme le bâtiment litigieux, est prévu dans le périmètre d'implantation est a priori conforme au règlement spécial. Il n'est en effet pas exigé, au surplus, le respect d'une distance à la limite de la parcelle voisine – contrairement à ce que prescrivait un plan de quartier, dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt AC.2012.0065 du 29 octobre 2012, citée par la recourante. La recourante mentionne les problèmes posés par des constructions en limite de propriété, lorsque les deux propriétaires concernés n'entendent pas construire en ordre contigu. Le RPE n° 581 ne contient aucune règle quant à l'ordre contigu et aux distances aux limites pour la zone ; il permet la construction d'un bâtiment en limite de propriété si le périmètre d'implantation s'étend jusqu'à cette limite. L'auteur du plan n'a pas précisé que ce périmètre d'implantation ne serait valable que dans la mesure où le bâtiment érigé sur la parcelle n° 5803 serait également construit en limite de propriété. Il n'y a dès lors aucun motif de considérer qu'en l'espèce, le bâtiment projeté, qui s'inscrit dans ce périmètre d'implantation, devrait en plus satisfaire à d'autres règles sur la contiguïté ou les distances aux limites. Cela étant, le bâtiment litigieux (bâtiment haut) ne doit pas être implanté, d'après le projet, sur la limite de propriété mais à 3 m de celle-ci. La constructrice n'entend donc pas créer un élément d'une lignée de constructions en ordre contigu (de sorte que l'arrêt AC.2010.0192 du 5 décembre 2011, cité par la recourante, est sans pertinence dans ce contexte). La distance de 3 m est inférieure à celle qui s'applique en zone urbaine (6 m – art. 98 RPGA), ou en zone mixte de faible densité (5 m – art. 122 RPGA). Ce choix de la constructrice, compatible avec le règlementation du PE n° 581 puisque le bâtiment reste à l'intérieur du périmètre d'implantation, n'aboutit pas à une solution critiquable du point de vue de l'intégration des constructions (voir la règle générale de l'art. 86 LATC, et infra, consid. 7). En effet, cette distance de 3 m est la distance minimale que le droit privé cantonal de la propriété foncière prévoit pour l'implantation d'un bâtiment comportant des vues droites ou fenêtres donnant sur la parcelle voisine (art. 14 du code rural et foncier du 7

décembre 1987 [CRF; RSV 211.41]). Il n'en demeure pas moins que le PE n° 581 ne pose pas une telle exigence, dans le cadre des restrictions de droit public.

E. 6

La recourante relève que la création de l'appartement de 3,5 pièces à l'entresol à l'ouest nécessitera la création de déblais et de murs pour assurer le dégagement des ouvertures, ce qui modifiera sensiblement la topographie existante et mettra en péril la construction voisine, de sorte que l'art. 81 RPGA n'est pas respecté. L'art. 81 al. 1 RPGA dispose que, pour des constructions souterraines ou semi-enterrées, la municipalité peut déroger aux règles sur les distances aux limites et entre bâtiments et sur le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, pour autant que la topographie existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée. En l'occurrence, l'autorité intimée n'a dû délivrer aucune dérogation, le bâtiment litigieux étant conforme au RPE n o 581, de sorte que l'art. 81 RPGA ne s'applique pas en l'espèce.

E. 7

Selon la recourante, l'autorité intimée aurait dû refuser le permis de construire pour des raisons d'esthétique et d'intégration, ce qu'elle aurait aussi pu faire en application de l'art. 77 LATC, afin de revoir le PE n o 581 obsolète et dépassé, et méritant à l'évidence une révision pour légaliser ce qui existe et prévoir un développement harmonieux du bâtiment de l'ANV.

a) Aux termes de l'art. 11 RPE n o 581, tous les bâtiments font partie d'un ensemble architectural. La municipalité est en droit de refuser tout projet dont la conception ou l'architecture en compromettrait l'unité. L'art. 86 LATC prévoit également 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). 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). 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. 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. 2012.0107 du 10 avril 2013; AC.2012.0114 du 26 février 2013 consid. 3a).

b) En l'espèce, le bâtiment s'inscrit dans un quartier d'immeubles de style différents. En effet, la parcelle de la recourante supporte une grande villa, vraisemblablement du début du 20^{ème} siècle, qui a été rénovée récemment, alors que la parcelle n o 5805 abrite un bâtiment du début du 20^{ème} siècle d'une surface de 293 m² et la parcelle n o 5806 un bâtiment plus moderne d'une surface de 3'283 m². Le quartier ne présente pas, ou plus – depuis la réalisation des grands bâtiments prévus par le PE n° 581 – de caractéristiques architecturales propres à justifier

des exigences spéciales en matière d'architecture ou d'intégration des nouveaux bâtiments. Une construction moderne apparaît sans autre admissible dans ce contexte urbain. Il ressort de ce qui précède que, selon le pouvoir d'examen limité du Tribunal, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet s'intégrait correctement à son environnement. Elle n'a donc pas violé les art. 86 LATC et 11 RPE n o 581. c) Aux termes de l'art. 77 al. 1 LATC, 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. En l'occurrence, l'autorité intimée n'a jamais envisagé de modifier le PE n o 581 – elle ne l'a en particulier pas fait lors de la récente révision globale du PGA –, de sorte que l'art. 77 LATC n'entre pas en ligne de compte.

E. 8

La recourante rappelle également que le projet est en contradiction avec la servitude de restriction de bâtir n o 11'822/146 du 29 juillet 1890 qui traverse les parcelles n os 5803, 5804 et 5805. Selon la jurisprudence, les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent de la compétence du juge civil et il n'appartient ainsi ni à l'autorité intimée ni au tribunal de céans d'interpréter l'assiette de la servitude de droit privé et d'en contrôler le respect. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du bénéficiaire de la servitude (cf. AC.2012.0076 du 30 janvier 2013 et les références citées).

E. 9

Il résulte des considérants précédents que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Conformément aux art. 49 et 55 LPA-VD et à l'art. 4 du tarif du 11 décembre 2007 des frais judiciaires en matière de droit administratif et public (TFJAP; RSV.173.36.5.1), un émolument de justice sera mis à la charge de la recourante qui succombe. Celle-ci devra en outre payer des dépens à la commune et à la constructrice intimée, qui ont tous deux procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtenu gain de cause. L'indemnité allouée à la constructrice tient compte du fait qu'elle n'a pas déposé de déterminations dans le délai de réponse, et que son avocat n'a pas participé à l'inspection locale.

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