

VD_OMNI AC.2015.0100 vom 7. September 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0100

FR: VD_OMNI AC.2015.0100 du 7 septembre 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0100 del 7 settembre 2016

Regeste

KASER/Municipalité de Lausanne, SCHAFFNER | Recours contre un permis de construire autorisant la démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'un nouvel immeuble à cheval sur deux zones (F et G) du plan partiel d'affectation régissant le secteur. Les modifications du projet visaient à corriger des éléments mis en cause par la recourante dans son opposition et à supprimer une indication erronée figurant sur les plans. Elle a pu développer ses moyens relatifs au projet modifié dans la procédure de recours. Les modifications apportées au projet après l'enquête publique sont sans conséquence pour les propriétaires voisins. Le fait d'avoir renoncé à requérir une enquête complémentaire ne prête ainsi pas flanc à la critique (consid. 1). Le mur ouest du dépôt de la recourante, accolé au bâtiment sis sur la parcelle du constructeur, se trouve sur cette dernière selon le plan de situation et d'autres éléments au dossier. La recourante n'a pas établi de droit de copropriété sur le mur en question, de sorte que sa signature n'avait pas à figurer sur la demande de permis. Il en va de même s'agissant d'une éventuelle intervention du constructeur sur sa parcelle tendant à éviter un dommage à son bâtiment (consid. 2). La question de savoir si une dérogation à l'ordre contigu obligatoire en zone G peut être accordée dans la procédure de recours souffre de demeurer indécise, le constructeur s'étant déclaré prêt à maintenir la contiguïté pour la partie de son bâtiment sise dans la zone en question (consid. 3). Aucune obligation de maintenir la contiguïté en zone F. Le fait que le constructeur y renonce ne rend pas le bâtiment de la recourante non réglementaire (consid. 4). La construction d'un muret en forme de "L" prévue dans les espaces frappés par une limite des constructions peut être autorisée par la municipalité à bien plaisir, compte tenu de sa hauteur de 20-30 cm et de l'absence de problème de sécurité ou d'esthétique (consid. 5). Recours partiellement admis.

Erwägungen

E. 1

La recourante soutient que les modifications apportées au projet après l'enquête publique auraient dû être soumises à une nouvelle enquête compte tenu de leur importance. Elle mentionne à cet égard la renonciation au fractionnement de la parcelle n° 4494, le fait que la façade est du bâtiment projeté comporte désormais des fenêtres et des lucarnes et le fait que plus aucun dépôt en contiguïté avec la parcelle n° 3757 n'est prévu. Elle invoque notamment l'intérêt d'autres voisins à se déterminer sur les ouvertures en façade compte tenu des vues créées sur leurs parcelles. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 al. 1 de la loi cantonale du

E. 4

La recourante invoque une violation de l'art. 17 RPPA. Selon elle, lorsque l'ordre contigu existe de par l'accord des propriétaires des parcelles visées, fussent-ils d'anciens propriétaires, l'un des propriétaires de celle-ci ne peut mettre un terme à cette situation

unilatéralement. La recourante craint également que la réalisation du projet du constructeur rende sa propre construction non réglementaire au regard de l'art. 17 RPPA. a) Selon l'art. 17 RPPA, dans la zone F, les bâtiments s'aligneront sur la limite des constructions situées au sud du chemin de la Colline. Ils peuvent occuper la totalité de la zone, en ordre contigu, s'il y a entente entre les propriétaires; à défaut, ils respecteront une distance de 5 m de part et d'autre de la limite de propriété. b) Comme le relève la recourante (cf. p. 5 du mémoire de recours), le projet litigieux doit être considéré comme une nouvelle construction qui doit respecter les différentes dispositions applicables, notamment l'art. 17 RPPA. Or, selon son texte clair, cette disposition permet au constructeur d'implanter son bâtiment à 5 m de la limite de propriété et de renoncer par conséquent à construire en ordre contigu. On relève au surplus que l'obligation qui serait faite à un propriétaire de maintenir une contiguïté préexistante en cas de démolition et de reconstruction porterait atteinte à la garantie de la propriété et devrait par conséquent reposer sur une base légale claire. Or, en l'espèce, une telle base légale n'existe pas, l'art. 17 RPPA ne prévoyant aucunement une telle obligation. On relève au surplus que, dès lors que deux bâtiments ont été construits en ordre contigu avec l'accord des deux propriétaires, le fait qu'un des propriétaires décide de renoncer à la contiguïté dans le cadre d'une reconstruction ne saurait avoir pour conséquence de rendre l'autre bâtiment non-réglementaire. Les craintes de la recourante à cet égard sont dès lors sans fondement. c) Vu ce qui précède, le grief relatif à l'art. 17 RPPA doit également être écarté.

E. 5

La recourante met en cause le mur en forme de "L" prévu à l'angle nord-est de la parcelle n° 4494. Elle fait valoir que ce mur dépasserait la limite des constructions et que les conditions pour qu'il puisse être autorisé en application de l'art. 46 RPGA ne sont pas réunies. A cet égard, elle invoque le caractère inesthétique de cette construction et des problème de sécurité. Au plan sécuritaire, elle fait valoir que la présence de ce mur va accroître les risques d'arrêt et de stationnement sur sa parcelle et sur l'assiette de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules dont les parcelles n os 3757 et 4494 sont notamment bénéficiaires. Selon elle, le danger lié à de telles manœuvres ne serait pas négligeable. a) Selon l'art. 46 al. 1 RPGA, la Municipalité peut notamment autoriser à bien plaisir, dans les espaces frappés par une limite des constructions, des murs. Les critères liés à la sécurité, à l'esthétique et à la protection de la nature seront déterminants. b) Sur la base des plans, on peut estimer que la hauteur du mur mis en cause par la recourante est de 20-30 cm. Lors de la vision locale, il a pu être constaté que, contrairement à ce que soutient la recourante, ce muret ne posera pas de problème de sécurité. Au plan de l'esthétique, la vision locale a également montré que les environs ne présentent pas d'intérêt particulier. On ne voit dès lors pas en quoi un muret pourrait poser problème à cet égard. La municipalité n'a dès lors pas abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 46 RPGA en autorisant la réalisation du muret litigieux dans les espaces frappés par une limite des constructions. Pour le surplus, les autres moyens invoqués par la recourante, notamment ceux relatifs à l'exercice de la servitude dont sa parcelle bénéficie, relèvent cas échéant des tribunaux civils.

E. 6

Il résulte des considérants que, pour l'essentiel, la décision attaquée doit être confirmée. Celle-ci doit être partiellement réformée en ce sens que le permis de construire ne porte pas sur la démolition de la partie du bâtiment sise dans la zone G du PPA. Vu le sort du recours,

les frais de la cause sont principalement mis à la charge de la recourante et partiellement à la charge du constructeur. La recourante versera des dépens réduits au constructeur et à l'autorité intimée, qui ont agi avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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