

VD_OMNI AC.2015.0185 vom 28. Juli 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-07-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0185

FR: VD_OMNI AC.2015.0185 du 28 juillet 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0185 del 28 luglio 2016

Regeste

EUGSTER c/Municipalité de Lausanne, SECI SA, AEBI, AEBI | La toiture du bâtiment projeté présente une forme hybride avec d'une part, la configuration d'une toiture en attique, et d'autre part, une toiture du niveau de l'attique à quatre pans, de faible pente et sans dégager de volume sous toiture. Le très large pouvoir d'appréciation que garantit la jurisprudence fédérale récente aux municipalités dans l'application du droit communal impose au tribunal d'admettre une telle solution. (consid. 5). Il en va de même en ce qui concerne l'esthétique d'ensemble de la construction, compte tenu notamment des caractéristiques du quartier en cause (consid. 6).

Erwägungen

E. 1

a) Selon l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (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), ainsi que toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). b) Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir. La distance entre bâtiments constitue ainsi un critère essentiel, la jurisprudence reconnaissant généralement la qualité pour agir lorsque l'opposant est situé à quelques dizaines de mètres du projet litigieux (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33; arrêt 1C_346/2011 du 1er février 2012 publié in DEP 2012 p. 692, consid. 2.3 p. 285). Le critère de la distance n'est toutefois pas le seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée – atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (cf. ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219; 136 II 281 consid. 2.3.1; TF 1C_388/2013 du 16 juin 2014 consid. 1.1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit toutefois pas à elle seule à conférer la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Les voisins doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 p. 33 ss; 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252). Les griefs fondés sur des dispositions de droit des constructions relatives à l'esthétique, à la hauteur et au volume du projet litigieux sont de ceux qui fondent la qualité pour recourir des voisins car ils ont un effet direct sur l'usage de leur immeuble et la valeur de celui-ci (ATF 1C_2/2010 du 23 mars 2010). c) En l'espèce, l'hoirie recourante est propriétaire des fonds directement voisins de la parcelle des constructeurs. Le projet

entraîne, avec la création d'un garage très partiellement enterré, une surélévation du jardin de l'ordre de trois mètres avec d'imposants talus venant à proximité de la limite de propriété. Il prévoit une construction dont la volumétrie est bien plus importante que les constructions existantes et un accès au garage partiellement enterré par une rampe empiétant sur la servitude assurant l'accès à leurs biens-fonds. L'hoirie recourante est touchée directement par la décision attaquée et bénéficie ainsi d'un intérêt digne de protection à demander sa modification ou son annulation.

E. 2

Dans son opposition du 1^{er} octobre 2014, l'hoirie recourante critiquait les travaux prévus sur l'emprise de la servitude de passage permettant l'accès à la parcelle n° 3517. Elle relevait également l'absence de précisions concernant la rampe d'accès au garage concernant sa pente notamment et son emprise sur l'assiette de la servitude. Dans sa réponse à l'opposition, la municipalité a simplement relevé que l'argument concernant la servitude de passage relevait du droit privé, en signalant que les plans modifiés à la suite de l'enquête publique pouvaient être consultés auprès du Service de l'urbanisme. Dans son recours du 16 août 2015, l'hoirie recourante relève que sur les nouveaux plans modifiés, la rampe d'accès au parking a été corrigée afin de permettre l'utilisation de la servitude d'accès après la réalisation du projet. Elle indique qu'elle se réserve toutefois le droit d'agir ultérieurement si la servitude n'est pas utilisable correctement ou si les plans des aménagements extérieurs ne sont pas respectés lors de l'exécution des travaux. Le tribunal considère donc que le grief soulevé par l'hoirie recourante dans l'opposition a reçu une réponse par la modification des plans à la suite de l'enquête publique. A cet égard, le tribunal constate qu'un nouveau plan a été déposé au Service de l'urbanisme le 27 avril 2015 complétant ceux de l'enquête et comportant différentes coupes sur la rampe d'accès au sous-sol, indiquant les niveaux de l'accès sur l'assiette de la servitude dont bénéficie la parcelle n° 3517. Le permis de construire précise qu'il est délivré sur la base des plans modifiés, reçus le 27 avril 2015.

E. 3

a) Au chiffre 2 de son opposition, l'hoirie recourante critiquait la volumétrie du garage en sous-sol en ce sens qu'elle dépasserait le terrain naturel de l'ordre de 75 % et que cette construction ne pouvait donc être qualifiée de semi-enterrée, ni souterraine au sens de la réglementation communale. L'hoirie recourante relevait que l'augmentation de hauteur du terrain aménagé sur la dalle de toiture du parking entraînait une perte d'intimité sur ses parcelles n° 3517 et 3516 et lui portait préjudice. Les opposants relevaient que les plans de l'enquête publique n'étaient ni clairs, ni précis quant à la hauteur des remblais, en soulignant la pente très importante qu'ils impliquaient jusqu'en limite de propriété. Dans sa réponse à l'opposition du 26 juin 2015, la municipalité n'a pas pris position sur la critique des opposants, se limitant à énumérer les dispositions réglementaires applicables au projet contesté et à relever que ces dispositions étaient respectées. Au chiffre 2 de son recours du 16 août 2015, l'hoirie recourante a maintenu les arguments figurant dans l'opposition en l'absence d'une prise de position claire de la municipalité sur ce grief. L'hoirie recourante a ainsi été amenée à répéter dans son recours que l'importante surélévation du jardin prévue par la création du garage semi-enterré portait atteinte à ses intérêts. Le conseil de la municipalité, dans sa réponse au recours, s'est déterminé sur le grief relatif à l'implantation et à la volumétrie du garage semi-enterré. Il relève que le garage semi-enterré n'est pas assimilé aux constructions souterraines ou semi-enterrées en raison du fait qu'il respecte la distance de cinq mètres par rapport à la limite de propriété. En outre, il précise que la

réglementation lausannoise ne prévoit aucune limite concernant les mouvements de terre et que seule la clause d'esthétique est applicable, mais que la surélévation du jardin résulte de la construction du parking en sous-sol et qu'il est lui-même conforme à la réglementation. A la suite de l'inspection locale, l'hoirie recourante a complété son argumentation concernant la construction du garage et la clause d'esthétique. Elle estime que la construction du garage ne répondrait pas à la notion de construction souterraine telle qu'elle est définie par la jurisprudence, en raison du volume très important hors sol projeté, allant de 55 % à 75 % avec un rehaussement de plus de trois mètres par rapport au terrain naturel. Les remblaiements prévus contre le garage et la végétalisation de la toiture sont un moyen pour aménager un jardin dans le prolongement des logements du rez-de-chaussée, tout en permettant la construction d'un garage. Aussi, la végétalisation de la toiture du garage sur une hauteur de 40 à 50 cm aggraverait la situation en créant une surélévation donnant l'aspect d'une plateforme dominant sur les fonds voisins. b) L'art. 81 du règlement du plan général d'affectation de la commune de Lausanne du 26 juin 2006 (RPGA) définit la construction souterraine de la manière suivante : " Art. 81. Constructions souterraines Pour des constructions souterraines ou semi-enterrées, la Municipalité peut déroger aux règles sur les distances ou limites entre bâtiments et sur le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (voir art. 17) pour autant que la topographie existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée. Ces constructions: a) Peuvent déborder les périmètres d'implantation, b) N'entrent pas dans le calcul des dimensions maximales des bâtiments, c) Ne peuvent en aucun cas être habitables, d) Ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers." Cette disposition est conforme à l'art. 84 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11), précisant que le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance ou limite entre bâtiments ainsi que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol si le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénients pour le voisinage. La parcelle n° 3518 des constructeurs est située dans la zone mixte de faible densité régie par les art. 118 à 126 RPGA. L'indice d'utilisation du sol (coefficient d'utilisation du sol) est limité à 0.50 (art. 119 RPGA), l'ordre non contigu est obligatoire (art. 120 RPGA) et la longueur totale d'un bâtiment ne peut excéder 30 mètres (art. 121 RPGA). Le nombre de logements par bâtiment est limité à trois (art. 124 RPGA) mais la construction de bâtiments comprenant plusieurs unités accolées est admissible, les dispositions de la zone mixte de faible densité est applicable par analogie aux unités, le nombre de logements est limité à trois par unité et les dessertes verticales peuvent être communes à deux unités au maximum, les sous-sols pouvant comporter des accès et des locaux communs. Enfin, dans la réglementation générale applicable à toutes les zones, l'art. 51 RPGA précise que chaque tranche ou fraction de 100 m² de surface de plancher brute habitable entraîne l'obligation d'aménager une surface de 20 m² en espaces verts, l'art. 54 RPGA précisant que l'aménagement d'espaces verts et de places de jeux ainsi que la plantation d'arbres peuvent être réalisés sur des dalles en toiture. c) En l'espèce, le bâtiment autorisé par le permis contesté est divisé en trois parties, à savoir deux unités comportant chacune trois logements et un garage situé dans le prolongement du sous-sol des deux unités. Ces trois parties du bâtiment ou ces trois corps de bâtiment forment un tout répondant à la définition de bâtiment. Le sous-sol des deux unités comporte un accès commun à un garage de six places de stationnement dont l'accès est assuré par une rampe commune rejoignant l'accès donnant sur la rue Victor Ruffy. Le sous-sol présente une unité

fonctionnelle en ce sens que les circulations verticales communes aux deux unités de logement sont en relation avec le parking souterrain et forment un seul et même bâtiment. Le bâtiment est divisé en deux unités comportant chacune trois logements et desservi par une cage d'escaliers et un ascenseur commun, de sorte que l'ensemble formé par le garage en sous-sol, le sous-sol des deux unités ainsi que les logements prévus dans chacune des deux unités avec la distribution verticale commune doivent être considérés comme un tout pour l'analyse de la conformité à la réglementation communale. La plus grande longueur du bâtiment, calculée depuis la façade nord jusqu'à la façade sud du garage en sous-sol, atteint la limite de 30 mètres et les autres dimensions du bâtiment sont inférieures à cette limite. En outre, chacun des points du bâtiment est implanté à plus de 5 mètres des limites de chacune des parcelles voisines. Ainsi, le bâtiment projeté ne déborde pas du périmètre constructible formé par une distance de cinq mètres longeant chacune des limites de la nouvelle parcelle n° 3518, et il respecte les dimensions maximales autorisées dans la zone mixte de faible densité. Enfin, la réglementation communale ne prévoit pas de coefficient d'occupation du sol qui limiterait les surfaces construites au sol par rapport à la surface de la parcelle. Il en résulte que le bâtiment et son parking au sous-sol peuvent être autorisés sans qu'il soit nécessaire de faire appel aux règles spéciales concernant les constructions souterraines, qui permettent d'empiéter sur les distances réglementaires entre bâtiment et les limites de propriété et de dépasser les dimensions maximales des bâtiments. Il est vrai que le garage en sous-sol ne respecte pas la notion de construction souterraine, puisqu'une partie très importante de son volume se situe au-dessus du terrain naturel, mais le garage ne devrait respecter les critères des art. 81 RPGA et 84 al. 2 LATC que s'il empiétait sur les distances réglementaires entre bâtiment et limites de propriété ou dépassait la longueur totale autorisée pour les bâtiments de la zone mixte de cette densité, ce qui n'est pas le cas. d) Il se pose encore la question de savoir si les remblais prévus entre les parois du garage et les limites de propriété sont admissibles. A cet égard, le tribunal constate que le sommet du remblai, situé le long du côté sud du garage atteint une hauteur de 2.50 mètres (voir les coupes BB, CC et DD des plans modifiés du 27 avril 2015). Le dossier de plans ne comporte pas de coupes transversales sur la partie avant (sud) du garage. Mais la hauteur apparente des remblais prévus sur le côté est du garage peut se déduire de la façade est du projet contesté. Il ressort du plan de cette façade que la hauteur du remblai s'élève au point le plus haut à trois mètres, à deux mètres à son point le plus bas et à une hauteur de 2.70 au sommet du talus formé au sommet de l'angle sud-est. Le tribunal constate que les mouvements de terre formés par des remblais le long de chacune des faces du garage sont imposants et entraînent une modification notable du terrain naturel, ayant pour effet de surélever les jardins existants sur toute la longueur du garage. Cette surélévation, destinée à assurer les prolongements extérieurs des logements du rez-de-chaussée, a pour effet de créer une sorte de promontoire dominant les parcelles n° 3517 et 3516. Toutefois, le sommet de cet aménagement en remblais respecte la distance de cinq mètres à la limite de propriété. Cette distance qui subsiste permet de réaliser des aménagements, notamment par des plantations adéquates, qui sont de nature à préserver la vue et l'intimité de l'hoirie recourante sur ses terrains. La jurisprudence prend en compte les inconvénients liés à une perte d'intimité uniquement dans le cadre de construction de dépendances empiétant sur les distances réglementaires entre bâtiment et limites de propriété, qui sont précisément destinées à préserver de l'intimité sur les fonds voisins, ce qui est propre aux règles de l'ordre non contigu (arrêt AC.2007.0254 du 18.février.2007). Au demeurant, lorsque la réglementation communale est lacunaire en ce qui concerne la hauteur des mouvements de

terre admissibles, l'application de la clause d'esthétique prévue par l'art. 86 LATC a pour but de compléter le règlement communal sur ce point et de donner un contenu concret à la réglementation de la zone (voir notamment arrêts AC.2013.0478 du 3 septembre 2014, consid. 2a/bb; AC.2012.0128 du 25 février 2013, consid. 5b; AC.2007.0199 du 19 décembre 2008, consid. 3b et AC.2004.0045 du 30 novembre 2004, consid. 3b). Toutefois, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue. Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, le tribunal doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, il ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale, que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (ATF 1C_80/2015 du 22 décembre 2015 consid. 2.2). En l'espèce, la municipalité est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation en autorisant des mouvements de terre de l'ordre de trois mètres autour du garage. Cette solution permet d'assurer la végétalisation de la toiture du garage avec un raccordement par les talus jusqu'au terrain naturel à proximité de la limite de propriété. La végétalisation de la toiture du garage implique effectivement une surélévation par rapport à une toiture traditionnelle non accessible ou aménagée en terrasse en raison de l'épaisseur de la couche de terre végétale. Elle répond à un intérêt public important reconnu par la jurisprudence du tribunal (voir arrêt AC.2009.0276 su 23 avril 2010 consid. 4d), de sorte que la décision communale est objectivement soutenable.

E. 4

a) Au point 5 de son opposition, l'hoirie recourante relevait que certains éléments de construction, situés du côté est du projet contesté, ne respectaient pas la distance de cinq mètres à la limite de propriété. Il s'agissait de l'aménagement de la terrasse du rez-de-chaussée ainsi que des murs nécessaires pour la réalisation de l'entrée du garage en sous-sol. L'hoirie relevait que le balcon du 1er étage, situé au-dessus de la rampe, empiétait également sur la distance réglementaire de cinq mètres. Dans sa réponse à l'opposition du 26 juin 2015, la municipalité relevait que l'empiètement du balcon, en façade sud-est, sur la distance réglementaire entre bâtiment et la limite de propriété était admis par la jurisprudence et qu'il en allait de même des murs de soutènement de la rampe d'accès au parking. Dans son recours du 16 août 2015, l'hoirie recourante précise que les plans ont été modifiés dans le sens de l'opposition et qu'elle souhaitait que le tribunal se penche sur la question de la distance aux limites de ces éléments que la municipalité considérait comme acceptables. Le mémoire-réponse de la municipalité précise que ces éléments sont assimilés aux dépendances qui peuvent être construites dans des espaces réglementaires et que l'empiètement du balcon est admis par la jurisprudence sur une profondeur de 1.50 mètre. Les constructeurs Eliane et Jean-Marc Aebi ainsi que la société SECI SA ont repris la même argumentation dans leur mémoire complémentaire du 16 novembre 2015. Dans son écriture finale du 24 janvier 2016, l'hoirie recourante s'est plainte du fait que la rampe d'accès au garage empiète à plus de 95 % sur l'espace réglementaire entre bâtiment et limites de propriété. b) L'art. 39 du règlement du 19 septembre 1996 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 70311.1) réglemente la question des dépendances de peu d'importance dans les termes suivants : " A rt. 39.

Dépendances de peu d'importance et autres aménagements assimilés 1 A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment

principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. 2 Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. 3 Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. 4 Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. 5 Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings" La jurisprudence du tribunal considère qu'une rampe d'accès à un parking est assimilée à une dépendance au sens de l'art. 39 RLATC (voir notamment les arrêts AC.2014.0118 du 18 mars 2015, consid. 4 let. a; AC.2007.0110 du 21 décembre 2007, consid. 10a; AC.2004.0300 du 21 septembre 2005, consid. 2a; AC.2004.0022 du 24 novembre 2004, consid. 5a; AC.2002.0242 du 22 mai 2003, consid. 5b et AC.1998.0156 du 9 juin 1999, consid. 2c). Ainsi, une rampe d'accès au parking doit respecter la règle de l'art. 39 al. 4 RLATC selon laquelle ces constructions ne peuvent être autorisées dans les espaces réglementaires entre bâtiment et limites de propriété que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. Cette notion a été interprétée en ce sens que l'aménagement ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs (voir arrêt AC.2002.0242 du 22 mai 2003 consid. 5c). Selon la jurisprudence, pour appliquer les notions "d'inconvénients appréciables" ou "d'inconvénients supportables sans sacrifices excessifs", l'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence en comparant, d'une part, l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RATC, et d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage assimilé aux dépendances et qui répond aux exigences légales et réglementaires. La notion de "gêne supportable" doit donc s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter (ATF du 10 novembre 1999 rendu en la cause 1B.411/1199 consid. 3c/bb, publié in RDAF 2000 I p. 257, 259). En tous les cas, les inconvénients doivent respecter le droit fédéral de la protection de l'environnement en ce qui concerne notamment la protection contre les nuisances, en particulier les valeurs limites fixées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (voir arrêt AC.1996.0087 du

E. 7

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. Au vu de ce résultat, les frais de justice, arrêtés à 2'500 fr., doivent être mis à la charge des recourants solidairement entre eux. La Commune de Lausanne, qui obtient gain de cause et a consulté un homme de loi, a droit à des dépens. Toutefois, la municipalité n'a pas répondu, dans sa réponse du 26 juin 2015, à plusieurs griefs soulevés par les opposants; elle a, de cette manière, compliqué la procédure au sens de l'art. 56 al. 1 LPA-VD, de sorte que l'indemnité de dépens mise à la charge de l'hoirie recourante sera légèrement réduite (1'500 fr.). Les constructeurs, qui obtiennent gain de cause et qui ont consulté un homme de loi, ont droit aux dépens qu'ils ont requis (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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