

VD_OMNI AC.2020.0240 vom 10. Februar 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0240

FR: VD_OMNI AC.2020.0240 du 10 février 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0240 del 10 febbraio 2021

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____/Municipalité de Lausanne, E. _____, F. _____ | Décision autorisant le rehaussement d'une villa existante par l'ajout d'un étage de combles habitables, la pose d'une isolation périphérique sur les quatre façades et la création d'un garage souterrain de trois places relié au domaine public par une rampe d'accès, d'un couloir de natation extérieur et d'un emplacement pour conteneurs. - La pose d'une isolation périphérique ne constitue pas une transformation d'un bâtiment existant qui devrait être examinée au regard de l'art. 80 LATC (rappel de jurisprudence); l'art. 97 al. 6 LATC doit être interprété en ce sens que l'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant n'entre pas dans le calcul du COS (consid. 3). - Rejet des griefs relatifs au garage souterrain et sa rampe d'accès, qui empiètent sur les espaces réglementaires (consid. 4), à la piscine (couloir de natation, consid. 5), à l'abri couvert (consid. 6), à la hauteur du bâtiment (consid. 7), à la perte de vue, d'ensoleillement et de luminosité (consid. 8), au risque de glissement de terrain (consid. 9), à la surface des combles (consid. 10), à la pente de la toiture (consid. 11), à la suppression de la haie de lauriers (consid. 12) et des conteneurs (consid. 13). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 95 LPA-VD et art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD; à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). En tant que propriétaires de parcelles situées à proximité immédiate du bien-fonds sur lequel doit prendre place le projet litigieux, les recourants remplissent manifestement les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants dénoncent la violation de nombreuses dispositions du PQ n° 331 et du RPE de 1942. Il convient ainsi de rappeler, à titre préalable, que selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le

droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (CDAP AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b et les références citées). Dans un arrêt relativement récent (TF 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 4.3), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 de la Constitution fédérale (Cst.; RS 101). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). C'est à la lumière de ces considérations que le tribunal examinera les nombreux griefs soulevés par la recourante, en tant qu'ils ont trait à l'application des règlements et plans communaux.

E. 3

(...)" Cela étant, le droit cantonal énonce des règles complémentaires sur le coefficient d'utilisation du sol, en relation avec l'utilisation rationnelle et l'économie d'énergie dans les constructions. Ainsi, les alinéas 3, 4 et 6 de l'art. 97 LATC disposent ce qui suit: "3 La surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol et de la hauteur du bâtiment.

E. 4

Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol. (...)

E. 6

Les recourants soutiennent que l'abri couvert projeté ne respecterait pas la distance minimale de 5 m à la limite de propriété nord/ouest. Tout d'abord, il y a lieu de relever la surface de l'abri couvert projeté et accolé au bâtiment (qui tend à remplacer un couvert existant situé à l'angle sud/ouest de la villa et à une distance de quelque 4.80 m de la limite de propriété nord/ouest) ne saurait être pris en compte dans le calcul du COS. En effet, comme rappelé ci-dessus, selon les prescriptions spéciales du PQ n° 331 relatives à la Zone II (réservée à des bâtiments de Type B), "la construction de garages, auvents ou autres constructions non habitables, n'entre pas en ligne de compte dans le calcul de cette proportion (COS) (lettre b). Selon les constructeurs et la municipalité, cet ouvrage, qualifié de dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC et de l'art. 108 RPE, peut être implanté dans les espaces réglementaires. Quant aux recourants, ils laissent entendre que l'abri couvert projeté constituerait un avant-corps, qui devrait respecter la distance minimale de 5 mètres. Or, cet ouvrage – dont les deux murs en pierre existants seront démolis et remplacés, uniquement du côté nord, par une baie vitrée mobile (coulissante) - aura un faible impact visuel et n'apparaîtra en tous les cas pas pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment principal. L'abri projeté non fermé latéralement, ne constitue pas un jardin d'hiver et ne sera à l'évidence pas habitable, contrairement à l'avis des recourants. Mais même si l'on devait considérer le couvert

existant comme un avant-corps de la construction et donc non conforme la réglementation sur la distance aux limites, il pourrait bénéficier de la protection de la situation acquise selon l'art. 80 al. 2 LATC, dans mesure où les travaux ne sont pas de nature à aggraver l'atteinte à la réglementation sur la distance aux limites, puisque l'abri couvert projeté (non fermé latéralement) se trouvera à la même distance de la limite de propriété nord/ouest (4.80 m) que l'abri actuel.

E. 7

Les recourants allèguent encore que la hauteur de la façade aval ne serait pas respectée. Les prescriptions spéciales relatives au PQ n° 331 prévoient pour la zone II que la "hauteur des façades, mesurées côté aval, au point le plus bas du sol naturel, ne dépassera pas 7 m". En l'espèce, il résulte des plans de coupes que la façade sud (aval) ne dépassera pas une hauteur de 6.79 m par rapport au point le plus bas du terrain, soit au niveau du rez-de-chaussée (cote 528.40 m). A noter qu'en l'espèce la construction de la villa et le terrain aménagé autour remontent à plus de 60 ans. Or, selon la jurisprudence, un terrain aménagé peut être considéré comme terrain naturel déterminant pour le calcul de la hauteur après une longue période de l'ordre d'une vingtaine d'années (cf. notamment arrêts CDAP AC.2016.0233 du 13 février 2017; AC.2014.0075 du 23 janvier 2015 et les références citées).

E. 8

Les recourants s'opposent à la construction litigieuse en invoquant une perte de vue, d'ensoleillement et de luminosité pour la villa dont elle est propriétaire. Ils n'indiquent pas quelle disposition (légale ou réglementaire) leur garantirait un droit à la vue. D'une manière générale, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions, qui ne prêtent pas à la critique dans le cas d'espèce (TF 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 6; 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. La perte d'une vue résultant d'une situation de fait provisoire, liée au fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, n'est prohibée en aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification. Il n'existe en définitive pas de base légale qui permettrait à une municipalité d'une commune vaudoise, dans le cadre d'une procédure relative à un permis de construire, d'exiger la diminution du volume d'un bâtiment ou une modification de son implantation afin de garantir un droit à la vue ou le respect d'un ensoleillement minimum pour les habitants d'une parcelle voisine (AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 5b/cc; AC.2018.0414 du 16 juillet 2019 consid. 2c; AC.2016.0126 du 13 avril 2017 consid. 5d et les références citées). En définitive, les intérêts privés des recourants à jouir d'un ensoleillement optimal ne sauraient prévaloir sur les intérêts publics à un aménagement rationnel du territoire, au respect des plans et à la concentration du milieu bâti. Le grief des recourants relatif à la perte de vue, d'ensoleillement et de luminosité est en conséquence infondé.

E. 9

Citant l'art. 89 LATC, les recourants invoquent un prétendu risque de glissement (superficiel) de terrain induit notamment par la construction du garage souterrain et de la piscine; leur moyen soulevé pour la première fois à l'occasion de leur réplique – si tant est qu'il ne soit pas tardif donc irrecevable – doit être écarté. En effet, selon le site (www.geo.vd.ch/theme/dangers_nat), la parcelle n° 6650 n'est pas répertoriée dans la carte indicative cantonale des dangers naturels (glissement de terrain). A cela s'ajoute que les recourants n'ont pas établi l'existence d'indices sérieux faisant penser que le terrain ne se prêterait pas à la construction d'un ouvrage souterrain ou qu'il imposerait des précautions spéciales (RDAF 2007 p. 219 n° 30). Enfin, rien ne permet d'affirmer que les constructeurs ne prendront pas toutes les mesures imposées par les règles de l'art visant à consolider le terrain afin de réduire au minimum les éventuels risques de glissement de terrain. Pour surplus, il y a lieu de constater que la villa en cause existe depuis plus de 60 ans et qu'il n'y a jamais eu de glissements de terrain sur la parcelle des constructeurs. Pour le reste, la prévention contre des dommages liés à des travaux, notamment de terrassement, relève de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a aucune incidence sur la délivrance du permis de construire (cf. arrêts AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 5b/aa; AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 consid. 10 et l'arrêt cité). Un éventuel litige portant sur cette question ressortit au droit privé (AC.2010.0228 du 12 janvier 2011 consid. 5).

E. 10

Les recourants semblent critiquer la surface des combles. Selon les prescriptions spéciales du PQ n° 331 relatives à la Zone II (réservée à des bâtiments de Type B), la surface de l'étage des combles, mesurée au plafond, ne pourra excéder 3/5 de la surface du premier étage (let. a). Or, il ressort clairement des plans que les combles à partir de 2.40 m de hauteur occupent une surface de 56.47 m², ce qui représente moins des 3/5 de la surface (94.59 m²) du premier étage. Ce grief est manifestement mal fondé.

E. 11

Les recourants laissent entendre que la pente de la toiture projetée ne saurait être autorisée. Selon les prescriptions concernant la zone II du PQ n° 331, les toitures auront une pente ne dépassant pas 45° (let. e). Or, il ressort des plans d'enquête que la pente sera de 40.9°. Peu importe que la pente de la toiture existante soit plus faible. Ce grief est manifestement mal fondé.

E. 12

C'est à tort que les recourants affirment que les haies de lauriers existantes qui sont implantées dans la zone de verdure ne peuvent être supprimées dans le cadre du projet de construction. Selon les prescriptions concernant la zone de verdure du PQ n° 331, seuls les arbres et arbustes existants dans la zone de verdure seront en principe conservés et le cas échéant remplacés (let. f). Lors de l'inspection locale, il a été constaté qu'aucun arbre ou arbuste digne de protection ne serait abattu, mais que deux haies de lauriers seraient supprimées. La représentante de la municipalité a toutefois indiqué que les haies en question, bien que non protégées par le règlement communal, doivent être compensées, ce qui est bien le cas en l'espèce, puisqu'une jardinière arborisée est prévue au-dessus de l'entrée du garage souterrain.

E. 13

S'agissant des conteneurs, des murs de soutènement et d'une partie de la voie d'accès privée qui empiètent partiellement sur la limite des constructions, de tels aménagements peuvent être tolérés en anticipation de cette limite, soit à proximité immédiate du chemin ***** (DP), conformément à l'art. 110 RPE. Ce grief est manifestement mal fondé.

E. 14

Les recourants contestent la suppression de deux places de stationnement sur le domaine public. Cet objet sort toutefois du cadre du présent litige, si bien que le recours est irrecevable sur ce point.

E. 15

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Compte tenu du prononcé du présent arrêt, la requête de levée partielle de l'effet suspensif devient sans objet. Succombant, les recourants doivent supporter les frais de justice et allouer aux constructeurs, agissant par l'intermédiaire d'un avocat, une indemnité à titre de dépens (art. 49 et 55 LPA-VD).

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