

BGer 1C 220/2024 vom 29. Januar 2025

Bundesgericht, 2025-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_220_2024

FR: TF 1C 220/2024 du 29 janvier 2025

IT: TF 1C 220/2024 del 29 gennaio 2025

Regeste

démolition et autorisation de construire, places de stationnement, accès suffisant |
Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Formé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d LTF) en matière de droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le présent recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public au sens des art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants, en tant que propriétaires d'une parcelle sise à proximité directe du projet litigieux, sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et ont un intérêt digne de protection à en obtenir l'annulation et celle du permis de construire qu'il confirme. Ils disposent dès lors de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, sous réserve d'une motivation suffisante, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

E. 2

Dans un premier grief, les recourants se plaignent d'une violation du principe de la séparation des pouvoirs (art. 89 de la Constitution du Canton de Vaud [Cst-VD; RS/VD 101.01]) et de la légalité (art. 5 al. 1 Cst.), en lien avec une application arbitraire des art. 103 ss de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC; RS/VD 700.11) et des art. 49 al. 1, 83 et 99 de la loi vaudoise sur la procédure administrative (LPA; RS/VD 173.36). Ils soutiennent que la cour cantonale aurait elle-même modifié le permis de construire en lien avec les balcons sur la base des nouveaux plans déposés le 27 mars 2023 par la constructrice en procédure de recours. Selon eux, cette question ne faisait pas l'objet du recours, si bien que la CDAP avait statué ultra petita en se substituant indûment à l'autorité administrative.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 103 al. 4 LATC, les travaux de construction ou de démolition doivent être annoncés à la municipalité. Ils ne peuvent commencer sans la décision de cette dernière. La demande de permis est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours (art. 109 al. 1 LATC). Selon l'art. 111 LATC, la municipalité peut dispenser de l'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal. L' art. 83 al. 1 LPA prévoit que, dans la procédure de recours, en lieu et place de ses déterminations, l'autorité intimée peut rendre une nouvelle décision partiellement ou totalement à l'avantage du recourant. L'autorité poursuit l'instruction du recours, dans la mesure où celui-ci n'est pas devenu sans objet (art. 83 al. 2 LPA). Ces

dispositions sont applicables par analogie au recours au Tribunal cantonal (art. 99 LPA).

E. 2.2

Appelé à revoir l'application faite d'une norme cantonale ou communale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible (ATF 140 III 167 consid. 2.1 p. 168; 138 I 305 consid. 4.3 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379).

E. 2.3

Un des points litigieux devant la CDAP portait sur la qualification d'éléments de construction en tant qu'avant-corps ou de balcons. La cour cantonale a premièrement considéré que les constructions prévues par les plans soumis à enquête publique constituaient des avant-corps, qui ne pouvaient pas empiéter sur les espaces réglementaires dans la mesure où elles comportaient des fermetures latérales (consid. 5b de l'arrêt attaqué). Dans un second temps, la CDAP a relevé que des nouveaux plans, prévoyant la suppression intégrale des fermetures latérales, avaient été déposés par la constructrice le 27 mars 2023, de sorte qu'il s'agissait finalement de balcons qui étaient conformes au règlement communal. Considérant qu'il s'agissait d'une modification de minime importance, la CDAP a elle-même approuvé cette modification sans mise à l'enquête publique (consid. 5c de l'arrêt attaqué).

E. 2.4

Compte tenu de l'effet dévolutif du recours cantonal, le pouvoir de traiter l'affaire objet du recours, passe à l'autorité saisie qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 98 LPA ; ATF 136 II 101 consid. 1.2). Contrairement à ce que prétendent les recourants, la question des avant-corps, respectivement des balcons, faisait l'objet du litige sur lequel devait se prononcer la CDAP. Dans leur recours devant l'autorité précédente, ils contestaient en effet déjà la qualification comme balcons des constructions litigieuses au motif qu'elles disposaient de fermetures latérales à leurs extrémités. Dans la mesure où la partie intimée a subsidiairement conclu en procédure cantonale à la réforme de la décision municipale en ce sens que l'autorisation de construire devait être délivrée sur la base des plans modifiés afin de répondre aux critiques des recourants, elle a partiellement acquiescé au recours. La municipalité de Lausanne s'est également exprimée, dans ses déterminations du 5 avril 2023, sur cette question en précisant qu'elle pouvait "accepter la solution proposée par la constructrice visant à supprimer les aménagements verticaux et à réaliser des balcons selon les plans modifiés" et qu'une telle modification du projet restait minime et ne nécessitait pas une enquête publique complémentaire. Dans ces conditions, en autorisant la construction de balcons moins imposant que ceux qui avaient été initialement autorisés par la Municipalité, la CDAP n'a pas statué au-delà des conclusions des recourants. Dès lors que cette question faisait partie de l'objet du litige, elle pouvait examiner la question et réformer la décision municipale sur la base des plans déposés par la constructrice. L'autorité précédente disposait du reste de toutes les informations nécessaires pour trancher

immédiatement cette question et la Municipalité de Lausanne avait d'ores et déjà indiqué accepter les modifications. Un renvoi de l'affaire sur ce point aurait ainsi constitué une vaine formalité et abouti à un allongement inutile de la procédure (cf. arrêt 1C_260/2023 du 30 novembre 2023 consid. 2.3). Les recourants ne prétendent au demeurant pas que la modification du projet litigieux aurait dû nécessiter une enquête publique complémentaire (cf. art. 111 et 117 LATC), point ayant d'ailleurs fait l'objet d'un examen par la CDAP contrairement à ce qu'ils soutiennent. En définitive, le fait que la cour cantonale ait elle-même examiné cette question, conformément à son pouvoir de réforme (art. 90 al. 1 LPA), ne constitue pas une violation de la séparation des pouvoirs ou du principe de la légalité. Ce premier grief, pour autant qu'il soit recevable, est rejeté.

E. 3

Les recourants se plaignent ensuite d'une application arbitraire du droit communal en lien avec le dimensionnement et l'offre de places de stationnement (art. 61 du Règlement du 26 juin 2006 du plan général d'affectation de la Ville de Lausanne [RPGA]). Ils font griefs à la CDAP d'avoir appliqué arbitrairement l'art. 61 al. 1 et 2 RPGA ainsi que son annexe. Selon eux, 27 places de stationnement auraient dû être retenues sur la base du critère du nombre d'appartement. Après réduction de 50% au maximum de ce nombre afin de tenir compte des circonstances, un minimum de 14 places de stationnement aurait dû être retenu. À titre subsidiaire, ils invoquent une violation de leur droit d'être entendu sous la forme du droit à une décision motivée.

E. 3.1

Conformément à l'art. 61 RPGA, le nombre de places de stationnement admissibles est déterminé sur la base des besoins en places de stationnement multiplié par un pourcentage, qui varie entre 50% et 100%. En vertu de l'annexe 1 du RPGA, applicable par renvoi de l'art. 61 al. 1 RPGA, la construction d'une maison d'habitation collective nécessite la création d'une place pour 80 m² de surface brute de plancher ou une place par appartement (le critère donnant le plus grand nombre étant déterminant), le nombre de places obtenues devant ensuite être augmenté de 10% pour tenir compte des besoins en places visiteurs. La commune de Lausanne se trouve dans le périmètre du Plan des mesures OPair 2018 de l'agglomération Lausanne-Morges (ordonnance du 16 décembre 1985 sur la protection de l'air; RS 814.318.142.1), qui renvoie en particulier aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports désignées sous le nom de normes VSS ou SN, s'agissant du dimensionnement de l'offre en places de stationnement. La Municipalité applique dès lors son règlement communal à la lumière des normes VSS 640 281 (désormais VSS-40 281) "Offre en cases de stationnement pour les véhicules de tourisme" et calcule le besoin de places de stationnement en retenant pour l'affectation au logement, dans les cas normaux, une place pour 100 m² de surface brute de plancher au lieu de 80 m², tel que mentionné à l'annexe 1 RPGA.

E. 3.2

En l'espèce, la CDAP a confirmé la pratique de la Municipalité de Lausanne appliquant un quota d'une place de parc par 100 m² de surface brute de plancher au lieu de 80 m² et écartant la règle du critère donnant le plus grand nombre de places de stationnement. Sur cette base, la cour cantonale a considéré que le besoin en stationnement s'élevait à 8.96 compte tenu d'une surface brute de plancher habitable de 896 m². Elle a augmenté ce nombre de 10% pour les visiteurs et l'a arrondi à 10 places réalisables au maximum (100%)

et 5 places au minimum (50%). La CDAP a ensuite confirmé la réduction (de 40%) des places de stationnement à 6 afin de tenir compte de la nécessité de réduire le taux de motorisation dans les centres urbains, du fait que la zone est très bien desservie par les transports publics et que les logements étaient destinés à accueillir des personnes travaillant à quelques centaines de mètres au CHUV.

E. 3.3

Les recourants ne remettent pas réellement en cause la motivation développée par la CDAP en lien avec la pratique de la Municipalité de Lausanne consistant à appliquer son RPGA à la lumière des normes VSS. Ils ne critiquent aucunement le raisonnement de la cour cantonale selon lequel cette pratique devait être maintenue afin de tenir compte du fait que la commune de Lausanne se trouve dans un périmètre concerné par le plan des mesures de l'OPair de l'agglomération Lausanne-Morges (cf. art. 44a al. 1 LPE et art. 31 ss OPair), dont l'un des objectifs est l'application d'une politique de stationnement restrictive dans le but d'obtenir un transfert modal accru (mesure MO-3 "stationnement privé"). La CDAP a également indiqué que, depuis son arrêt du 21 décembre 2007 (AC.2007.0110), la Municipalité de Lausanne n'appliquait plus le critère selon lequel le plus grand nombre de logement ou de surface de plancher devait être retenu et que cette pratique ne pouvait plus être remise en question compte tenu du principe de la sécurité du droit (cf. également arrêt de la CDAP AC.2014.0402 du 30 mars 2016 consid. 4). Dès lors que le raisonnement de l'autorité précédente se base sur une jurisprudence cantonale constante guidée par des motifs d'intérêts publics, son calcul, fondé sur une application du RPGA à l'aune de la norme VSS et des mesures particulières de l'OPair (imposant notamment d'appliquer le bas de la fourchette de la norme VSS), n'apparaît pas insoutenable et demeure admissible sous l'angle de l'arbitraire (cf. arrêt 1C_80/2014 du 16 décembre 2014 consid. 3.2.3). L'arrêt de la CDAP cité par les recourants (AC.2017.0322 du 1er mars 2018) n'est pas pertinent, puisqu'il concernait une autre localité alors que c'est précisément la pratique de la Ville de Lausanne qui fait l'objet de la jurisprudence cantonale litigieuse. Par conséquent, il n'était pas arbitraire pour les autorités précédentes de déterminer le besoin en stationnement sur la base du critère de la surface de plancher brut et d'écartier celui du nombre d'appartement. Les recourants ne parviennent également pas à démontrer que la réduction de 40% opérée en sus par la Municipalité et la CDAP, afin de tenir compte des circonstances concrètes, procéderait d'une interprétation arbitraire du texte de l'art. 61 RPGA. La méthode de la Municipalité, consistant d'abord à fixer le nombre de places de stationnement puis à réduire ce nombre en fonction des conditions locales particulières n'apparaît pas insoutenable, au vu des mesures particulières de limitation des nuisances atmosphériques devant être mises en place en ville de Lausanne. Il n'est ainsi pas arbitraire de considérer que la proximité immédiate avec le centre-ville et des arrêts de transports publics régulièrement desservis (arrêt de bus à 350 mètres, station de métro à 500 mètres) est propice à des déplacements à pieds ou à vélo réduisant ainsi le besoin en places de stationnement. S'agissant des futurs occupants, la cour cantonale a retenu qu'il s'agira principalement de personnes qui travailleront au CHUV. Sans se plaindre d'un établissement manifestement inexact des faits (art. 97 LTF), les recourants reprochent à la CDAP de s'être fondée sur des allégations non prouvées de la constructrice. La recevabilité d'un tel grief questionne, le recourant se bornant à critiquer l'appréciation de ce moyen de preuve de manière appellatoire sans en démontrer l'arbitraire (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF). Cela étant, il n'est pas insoutenable de considérer que des appartements d'une pièce (studios) seront principalement occupés par des personnes travaillant ou étudiant en ville de Lausanne qui privilégieront des moyens de

mobilité douce ou les transports publics. Le résultat réduit de 6 places de stationnement se situe, au demeurant, dans la fourchette basse des places admissibles (entre 5 et 10). Ce grief est par conséquent rejeté.

E. 3.4

Le grief de violation du droit d'être entendu doit également être écarté. Au considérant 3 de l'arrêt attaqué, la CDAP a en effet suffisamment indiqué les motifs qui l'ont conduit à confirmer la pratique constante de la Municipalité. Elle a également développé comment le besoin en stationnement avait été déterminé et énuméré les raisons justifiant selon elle la réduction de ce besoin. Les recourants disposaient ainsi de toutes les informations nécessaires pour attaquer utilement l'arrêt de la CDAP (cf. ATF 135 V 65 consid. 2.6 et 134 I 83 consid. 4.1). Aucune violation du droit d'être entendu ne peut dès lors être retenue, étant précisé que l'autorité précédente pouvait se limiter à traiter les questions décisives pour l'issue du litige (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et 137 II 266 consid. 3.2).

E. 4

Dans un dernier grief, les recourants se plaignent d'une application arbitraire des art. 19 et 22 LAT et de l'art. 104 al. 3 LATC relatifs à l'équipement suffisant des parcelles litigieuses. Ils se prévalent également, à titre subsidiaire, d'une violation de leur droit à une décision motivée.

E. 4.1

Selon l' art. 19 al. 1 LAT , un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). Cela suppose simplement que de telles installations existent sous une forme ou une autre (OFAT/DFJP, Étude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, n° 10 ad art. 19 LAT). La loi n'impose ainsi pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts 1C_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 3.1; 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3 publié in RDAT 2003 I n° 59 p. 211). La pratique a précisé qu'il faut que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1; 1P.115/1992 du 6 mai 1993 consid. 4 in ZBl 95/1994 p. 89). Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales et cantonales disposent d'une importante marge d'appréciation que le Tribunal fédéral doit respecter, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine et 96 I 369 consid. 4; arrêt 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1).

E. 4.2

En l'espèce, les recourants soutiennent premièrement que le chemin d'accès ne permettait pas le croisement de véhicules sauf à empiéter sur des fonds privés. Selon eux, les possibilités de croisement ne seraient pas juridiquement garanties. L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités

de croisement sur toute sa longueur; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (cf. arrêts 1C_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.2 et 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2). Or, en l'espèce l'autorité précédente a constaté, notamment à l'occasion d'une inspection locale, que le chemin d'accès, d'une longueur d'environ 130 mètres sur une largeur d'environ 4 mètres, était rectiligne, revêtu et en légère pente, offrant ainsi une bonne visibilité. Des points de dégagements facilitaient par ailleurs les possibilités de croiser et la vitesse autorisée était limitée à 30 km/h. En outre, sans issue d'un côté, il n'existait pas de trafic de transit sur le chemin et les camions de la voirie ne s'y engageaient également pas. Enfin, l'accès des véhicules de secours était aussi assuré. Compte tenu de ces circonstances, les usagers de cette route, attentifs et respectueux des règles usuelles de la circulation, seront en mesure de constater à temps la présence d'autres véhicules et d'entreprendre les manœuvres utiles à un croisement sans que leur sécurité ne soit mise en danger. Ce chemin est par ailleurs déjà utilisé par les propriétaires des autres parcelles qui s'en accommodent et doivent nécessairement faire des manœuvres de croisements, sans doute à l'aide des points de dégagements cités par la CDAP. À cet égard, les allégations des recourants, selon lesquels ces zones de dégagements correspondraient à des espaces sis sur des fonds privés, ne ressortent pas des faits de l'arrêt attaqué. Cela étant, les recourants ne démontrent pas, selon les exigences de motivation des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF, que les faits auraient été établis de manière inexacte ou que l'autorité précédente ne se serait pas prononcée sur des éléments pertinents (art. 97 LTF). Par ailleurs, les parcelles n° 3266 et 3267 sont bien au bénéfice d'un titre juridique conformément à l'art. 104 al. 3 LATC, sous la forme d'une servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations. L'accroissement de trafic engendré par les 6 places de stationnement projetées sera du reste limité de dix à quinze mouvements par jour selon les faits constatés par la CDAP et seules 3 unités de stationnement supplémentaires existeront, relativisant dès lors les risques de croisement. Cette faible augmentation du trafic dans une zone ne comprenant qu'un nombre limité d'habitations, offrant une bonne visibilité sur tout le tracé et dans laquelle il existe des points d'évitement n'est ainsi pas de nature à remettre en cause le caractère praticable de l'accès. Au vu de ces éléments, c'est sans violer le droit fédéral que la cour cantonale a considéré, dans le cadre de son large pouvoir d'appréciation en la matière, que le chemin d'accès présentait des conditions de commodités et de sécurité suffisantes. D'un point de vue formel, la motivation de l'arrêt attaqué est au demeurant suffisante pour comprendre le raisonnement développé. L'arrêt attaqué expose ainsi en détail la jurisprudence et les dispositions applicables à l'équipement d'une parcelle, de même que les motifs qui ont poussé la CDAP à considérer que le chemin en question présentait un accès suffisant. Prenant position sur les griefs des recourants, l'autorité précédente a en outre expliqué qu'elle s'était fondée sur une évaluation du Service de la mobilité de la commune pour considérer que l'accroissement du nombre de véhicule ne serait que limité. Dans ces conditions, les recourants disposaient de toutes les informations nécessaires quant aux motifs et à la portée de l'arrêt afin de l'attaquer utilement - ce qu'ils ont d'ailleurs fait. Leur droit d'être entendu n'a par conséquent pas été violé. Les critiques des recourants sont rejetées sur ces points.

E. 4.3

Les recourants font encore grief à l'autorité précédente de n'avoir pas examiné si l'accès à la parcelle n° 3266 (qui ne se trouve pas en bordure du chemin) était juridiquement possible en raison de la servitude de "zone de verdure". Sur ce point, c'est à juste titre que les juges précédents ont considéré qu'ils n'étaient pas compétents pour appliquer ou interpréter une

servitude de droit privé qui n'avait aucune incidence sur le respect de la réglementation communale. En effet, seuls les intérêts publics relevant du droit public de la construction et de l'aménagement du territoire doivent être examinés par l'autorité qui délivre un permis de construire, à l'exclusion des problématiques pouvant découler du respect des droits réels (Jean-Baptiste Zufferey, Droit public de la construction, Berne 2024, n° 76, pp. 43 et 44) à l'instar de la portée de la servitude de "zone de verdure" grevant les parcelles de la constructrice intimée (cf. arrêt 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 1.4 in fine). Cela étant, les recourants ne démontrent de toute manière pas que cette servitude, qui prévoit que les parties des fonds servants non occupées par les bâtiments seront aménagées en jardin, empêcherait la construction de tout chemin d'accès à la parcelle n° 3266. Sous l'angle du droit privé, il apparaît en effet vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant (voir art. 739 CC ; cf. arrêts 1C_471/2020 précité consid. 3.1.4 et 5A_756/2008 du 9 septembre 2009 consid. 4.2 in RNRF 2012 229).

E. 5

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité aux frais des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, a droit à des dépens, contrairement à la Municipalité (cf. art. 68 LTF).

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