

BGer 1C 344/2023 vom 7. November 2024

Bundesgericht, 2024-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_344_2023

FR: TF 1C 344/2023 du 7 novembre 2024

IT: TF 1C 344/2023 del 7 novembre 2024

Regeste

Permis de construire | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Les recours sont dirigés contre le même arrêt cantonal et portent sur une question juridique identique. Il se justifie dès lors, pour des motifs d'économie de procédure, d'ordonner la jonction des causes 1C_344/2023 et 1C_359/2023 et de statuer sur les mérites des recours dans un unique arrêt (cf. art. 71 LTF et 24 PCF [RS 273]; ATF 133 II 366).

E. 2

Les recours sont dirigés contre une décision prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF) et aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'est réalisée. L'arrêt cantonal réforme la décision de la municipalité en ce sens que le permis de construire est délivré, sous réserve de la production par les constructrices, d'une part, d'un nouveau plan des aménagements extérieurs prévoyant la reconstruction du muret situé le long du chemin de Roseneck d'une hauteur similaire et reprenant le nouvel alignement des constructions et, d'autre part, d'une expertise garantissant le maintien des arbres protégés sur la parcelle n° 5437 et la possibilité pour des arbres d'essence majeure de se développer dans les fosses prévues par le projet. En l'occurrence, peut rester indécise la question de savoir si, au vu de la jurisprudence (cf. arrêt 1C_12/2024 du 1er juillet 2024 consid. 2.2 et 2.2.2, destiné à la publication aux ATF; ATF 149 II 170 consid. 1.6 et 1.8), la décision attaquée constitue une décision finale (dès lors qu'elle ne laisse aucune marge de manoeuvre à la municipalité en lien avec les conditions ou charges assortissant le permis de construire) - ou une décision incidente ne pouvant faire séparément l'objet d'un recours qu'aux conditions prévues à l' art. 93 al. 1 LTF . En effet, la municipalité se trouve dans la même situation que si elle était contrainte d'octroyer le permis de construire assorti de charges ou conditions alors qu'elle considère cette décision comme fautive et qu'elle ne pourrait plus contester par la suite; en pareil cas, la jurisprudence admet qu'il peut en résulter un préjudice irréparable au sens de l' art. 93 al. 1 let. a LTF pour la commune (cf. ATF 141 V 330 consid. 1.2; 134 II 124 consid. 1.3; arrêt 1C_119/2023 du 25 juillet 2023 consid. 1.1). La municipalité, qui fait valoir une violation de l'autonomie communale dont elle bénéficie en matière d'aménagement du territoire et en droit des constructions, a qualité pour recourir en vertu de l' art. 89 al. 2 let . c LTF (cf. ATF 142 I 26 consid. 3.3; arrêt 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 1). La recevabilité du recours de la commune commande, sans autre examen en lien avec l'éventuel caractère incident de l'arrêt attaqué, d'entrer en matière sur le recours parallèle formé par B.A._____ et consorts (cf. ATF 133 II 409 consid. 1.2), pour peu que les autres conditions de recevabilité soient remplies, à l'instar notamment de la qualité pour agir au

sens de l' art. 89 LTF . Tel est le cas en l'espèce, ces derniers étant propriétaires de parcelles voisines. Les autres conditions de recevabilité des recours sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 3

La municipalité recourante reproche à la CDAP d'avoir substitué son appréciation à la sienne en violation de son autonomie communale et, ce faisant, d'avoir arbitrairement appliqué les art. 86 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) et art. 69, 70 et 73 RPGA. Les autres recourants invoquent des griefs similaires, reprochant à la cour cantonale d'avoir outrepassé son pouvoir d'examen dans le cadre de l'application de la clause d'esthétique. En substance, la municipalité et les recourants estiment que les bâtiments prévus ne s'intégreront pas dans leur environnement bâti et végétal et que la suppression du jardin et des murs qui l'entourent compromettra le caractère des lieux et portera atteinte à l'équilibre entre les pleins et les vides. Ils soulignent l'importance du large patrimoine arboré ancien du quartier et la nécessité de préserver cet îlot de verdure, ajoutant que le SPADOM avait relevé l'importance de conserver des espaces de pleine terre afin de lutter contre le réchauffement climatique. Enfin, ils font grief à la cour cantonale de ne pas avoir pris correctement en considération la valeur du "Chalet" (monument d'importance régionale), réduisant ce dernier à un édifice pittoresque tirant sa valeur de son caractère insolite en ville de Lausanne.

E. 3.1.1

Selon l' art. 50 al. 1 Cst. , l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie consacrée lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 al. 1 let . d Cst./VD [BLV 101.01]; ATF 146 II 367 consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Une commune reconnue autonome dans un domaine spécifique peut dénoncer tant les excès de compétence d'une autorité cantonale de recours que la violation par celle-ci des règles du droit fédéral, cantonal ou communal qui régissent la matière (ATF 146 I 36 consid. 3.1; 143 II 120 consid. 7.2). Le Tribunal fédéral revoit librement l'interprétation et l'application du droit fédéral et du droit constitutionnel cantonal (art. 95 LTF), dont fait partie le respect de l'autonomie communale. Il examine en revanche sous l'angle restreint de l'arbitraire l'interprétation et l'application des autres règles du droit cantonal ou communal (ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5). Il contrôle librement si l'autorité judiciaire a respecté la latitude du jugement découlant de l'autonomie communale (ATF 145 I 52 consid. 3.1).

E. 3.1.2

Lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (art. 2 al. 3 LAT). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Elle ne doit cependant pas seulement intervenir lorsque l'appréciation de l'instance précédente est insoutenable, auquel cas l'étendue de son pouvoir d'examen s'apparenterait à un contrôle limité à l'arbitraire, ce qui serait contraire à l' art. 33 al. 3 let. b LAT . L'autorité de recours doit en particulier sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur, viole

les principes constitutionnels d'égalité de traitement et de proportionnalité, voire lorsqu'une mesure d'aménagement paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 145 I 52 consid. 3.6; cf. art. 46 et 49 Cst.).

E. 3.1.3

En droit vaudois, un projet de construction peut être interdit sur la base de la règle générale d'esthétique et d'intégration des constructions contenue à l'art. 86 LATC, quand bien même ce projet satisferait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. En effet, selon cet article, 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). Enfin, cette disposition prévoit que les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Dans la commune de Lausanne, l'art. 69 al. 1 RPGA - qui reprend les principes énumérés à l'art. 86 LATC - prévoit que les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturelle ou architecturale sont interdites. L'alinéa 2 de cette disposition dispose que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. Selon l'art. 70 al. 1 RPGA, les aménagements extérieurs privés bordant les rues participent à l'identité de celles-ci lorsqu'un caractère d'unité peut être identifié. Leur traitement fait l'objet d'une attention particulière. La municipalité veille à ce que les aménagements projetés respectent le caractère de la rue. Selon l'alinéa 2 de cette disposition, lorsqu'une construction, transformation ou démolition est susceptible de compromettre les aménagements existants bordant les rues ou des éléments de transition de qualité, tels que mur, muret, clôture ou différence de niveaux qui en font partie, la municipalité peut imposer une solution visant au maintien de tout ou partie desdits aménagements. Enfin, à teneur de l'art. 73 al. 1 RPGA, la direction des travaux tient à disposition la liste des bâtiments, des objets, des sites et des ensembles figurant au recensement architectural, au recensement des jardins d'intérêt historique et au recensement des ensembles bâtis. Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations (al. 2). Sur la base de ce préavis, la municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions (al. 3). Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres (al. 4).

E. 3.1.4

Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui

définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 363 consid. 3a; arrêt 1C_234/2020 du 5 février 2021 consid. 7). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; arrêt 1C_391/2023 du 8 août 2024 consid. 6.1).

E. 3.2

La parcelle litigieuse n° 5436, située à l'angle de l'avenue d'Ouchy et du chemin de Roseneck, est occupée par la villa "La Printanière". Cette parcelle est comprise dans le périmètre n° 29 de l'ISOS, avec un objectif de sauvegarde C; les bâtiments sis de part et d'autre du chemin de Roseneck, ne font toutefois l'objet d'aucune recommandation de protection spécifique, contrairement à d'autres ensembles ou édifices. La villa "La Printanière" n'a reçu aucune note au recensement architectural du canton de Vaud. Immédiatement à l'est se trouvent la villa "L'Oasis" sur les parcelles n os 5437 et 5438 et la villa "Les Rocailles" sur la parcelle n° 5439, auxquelles des notes de 4 (désignant un objet bien intégré), respectivement de 3 (désignant un objet intéressant au niveau local), ont été attribuées dans le cadre du recensement architectural vaudois. Par ailleurs, les jardins sur les parcelles n os 5436, 5437, 5438 et 5439 figurent au recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse (fiche n° 195) en tant qu'un "ensemble de jardins de villas, 1900, situés dans une rue tranquille, proche du lac", dont le caractère a été préservé et la substance plus ou moins conservée. La Ville de Lausanne leur a attribué une note de 4 dans la catégorie "jardins d'intérêt historique". Les parcelles formant le jardin historique sont délimitées par un mur d'enceinte en pierre le long de l'avenue d'Ouchy et le long du chemin de Roseneck. Au sud, la parcelle n° 5436 est également bordée par un mur de soutènement en pierre, qui se poursuit le long des parcelles n os 5437 et 5438. De l'autre côté du chemin de Roseneck (au nord) se dresse le "Chalet" sur la parcelle n° 5443, laquelle est aussi délimitée par un mur d'enceinte au sud et à l'ouest. Érigé sur un socle, ce bâtiment marque l'angle de l'avenue d'Ouchy et du chemin de Roseneck par son architecture singulière typique des régions de montagne; il est inscrit à l'inventaire des monuments historiques non classés avec une note de 2 (désignant un monument d'importance régionale). À côté du "Chalet", se trouve un parking d'une centaine de places. La parcelle n° 5436 jouxte, au sud, la parcelle n° 5429 sur laquelle se trouve un immeuble d'habitation à toit plat ayant reçu une note de 4 au recensement architectural. Du côté ouest de l'avenue d'Ouchy, les parcelles nos 5396 et 5397 accueillent deux grandes barres locatives orientées nord-sud.

E. 3.3

Pour refuser le permis litigieux, la municipalité s'est fondée sur les préavis négatifs du SPADOM et de la déléguée à la protection du patrimoine; elle ne s'est pas opposée à la destruction de la villa "La Printanière", mais a estimé, à l'issue d'une pesée des intérêts, que les deux immeubles envisagés, qui impliquaient la destruction totale du jardin, ne s'intégreraient pas à l'environnement bâti et végétal. Dans son préavis, le SPADOM se plaint de la disparition de la quasi-totalité de l'arborisation de la parcelle (la demande d'abattage portant sur 25 arbres) et de son mur périphérique, éléments de valeur du jardin contribuant à

l'identité du quartier. Le SPADOM critique par ailleurs le concept d'aménagement paysager proposé, estimant notamment que la distance entre les deux bâtiments projetés et la réalisation d'une construction souterraine occupant pratiquement toute la surface du bien-fonds rendent impossibles des plantations compensatoires d'une qualité esthétique et biologique comparable à la végétation existante; le parking souterrain mettrait en danger le cèdre présent au sud de la parcelle n° 5437. Le SPADOM relève enfin, la nécessité de préserver l'un des derniers espaces importants de pleine terre dans un quartier déjà fortement densifié, en invoquant l'urgence climatique et le maintien d'espaces verts en ville. Lors de la vision locale, les représentantes de ce service ont expliqué que les arbres avaient été pris en considération dans leur ensemble, avec leurs volumes et leurs couronnes, et qu'ils présentaient les uns avec les autres une "valeur significative", précisant toutefois que le jardin des intimées ne comportait pas d'arbre individuellement "remarquable", hormis le châtaignier au bas du jardin et le pin à l'entrée au nord. Quant à la déléguée à la protection du patrimoine, elle expose dans son préavis négatif que, par son implantation sur la parcelle, la villa litigieuse témoigne du développement historique du quartier à la fin du XIX e siècle qui se caractérise par la construction le long du chemin de Roseneck de villas jouissant de vastes jardins dont les aménagements extérieurs participent à l'identité de celui-ci par leurs murs, murets ou clôtures agrémentées de végétation. La déléguée à la protection du patrimoine critique la destruction du jardin historique constituant un petit îlot de verdure avec une riche arborisation le long de l'avenue d'Ouchy. Elle estime que la disparition du jardin et des murs qui l'entourent (vraisemblablement des murs de vignes tels qu'ils existaient jusqu'au milieu du XIX e siècle le long de ce tracé historique) constituerait une atteinte très sensible à l'identité de ce petit quartier et entrerait en contradiction avec les objectifs du plan d'affectation communal en cours d'élaboration (révision de l'actuel PGA). Elle soutient que le gabarit des deux immeubles projetés, et en particulier celui implanté au nord (acrotère à 19.90 m), porterait atteinte de manière significative aux abords du "Chalet" de la parcelle n° 5443 et à l'équilibre entre constructions nouvelles, entre pleins et vides. L'étude paysagère du 18 novembre 2019 constate que la parcelle n° 5436 comporte un jardin mature et de caractère intéressant par ses spécimens anciens. Elle relève notamment l'existence d'un très beau châtaignier au fond du jardin qui rivalise avec l'échelle bâtie, soulignant qu'il s'agit d'un arbre peu courant dans la région et du seul spécimen de valeur dans le quartier.

E. 3.4

Le Tribunal cantonal a considéré que n'était pas soutenable l'appréciation de la municipalité selon laquelle le projet ne s'intègre pas à l'environnement bâti et porte une atteinte majeure à l'identité du site (murs et jardins). En se basant sur ses propres constatations locales, le Tribunal cantonal a estimé qu'on ne se trouvait pas dans un secteur homogène qui se distinguerait clairement des secteurs voisins. Si l'environnement bâti immédiat auquel se référerait la municipalité était composé de quelques villas - cinq au total -, il comportait également des immeubles aux dimensions parfois très imposantes (parcelles situées au nord du chemin de Roseneck, à l'ouest de l'avenue d'Ouchy, ainsi que de part et d'autre du chemin de Beau-Rivage) et ne présentait pas une identité propre méritant d'être sauvegardée. Quant au "Chalet", inscrit à l'inventaire des monuments historiques non classés avec une note de 2, il constituait un édifice pittoresque, qui tirait avant tout sa valeur de son histoire et de son caractère insolite en ville de Lausanne et ne participait donc pas particulièrement à l'unité des immeubles construits le long du chemin de Roseneck. Pour la cour cantonale, l'ensemble de jardins historiques décrit par la fiche ICOMOS restait assez

théorique; il s'agissait en réalité de jardins privés, qui étaient aménagés de façon individuelle et distincte et cloisonnés par la haute végétation les entourant, qui n'étaient pratiquement pas visibles depuis l'espace public et qui ne profitaient qu'aux habitants des lieux. Le Tribunal cantonal a en revanche reconnu que les murs d'enceinte, qui atteignaient environ deux mètres de hauteur, étaient effectivement très présents dans l'espace public et a considéré que les murs le long du chemin de Roseneck participaient à l'identité du quartier, plus particulièrement à l'angle de ce chemin et de l'avenue d'Ouchy. Il a considéré que le projet devait être modifié dans le sens du maintien du mur au nord le long du chemin de Roseneck. En revanche, les murs construits le long de l'avenue d'Ouchy (bordant à l'ouest la parcelle) étaient déjà interrompus à plusieurs endroits le long de celle-ci et ne présentaient pas d'unité de style (en amont et en aval du chemin de Beau-Rivage), étant relevé que le mur existant le long de la parcelle n° 5436 serait reconstruit et réinterprété au niveau de la rue, dans un traitement plus contemporain. Le Tribunal cantonal a ensuite considéré que le projet ne créerait pas une rupture brutale d'échelle dans le quartier et s'intégrerait dans le front bâti de l'avenue d'Ouchy, en direction du sud. Pour la cour cantonale, les intérêts public et privé à la densification (43 logements supplémentaires) l'emportaient sur le maintien du jardin et son arborisation; quant aux plantations compensatoires, elles respectaient le droit communal et cantonal, sous réserve des compléments d'expertise requis concernant notamment la viabilité du projet de fosses prévues pour quatre des arbres d'essence majeure projetés; la cour cantonale a souligné dans ce contexte que les arbres à abattre n'avaient pas de valeur hormis un pin au nord et un châtaigner au sud, lequel était situé à l'emplacement du futur parking souterrain. S'agissant des arbres d'essence majeure présents sur la parcelle voisine n° 5437, à savoir le cèdre à l'angle nord-ouest et le pin à l'angle sud-ouest, des mesures avaient été prises par les architectes des constructrices pour protéger ces arbres: un retrait du parking souterrain était prévu à l'angle nord-est pour préserver les racines du pin, ainsi qu'un décrochement de la façade est dudit parking sur une largeur de 2 m et une longueur de 10 m pour préserver les racines du cèdre au sud-est. Enfin, le Tribunal cantonal a considéré que l'intérêt à la préservation de cet espace vert de pleine terre devait céder le pas devant l'intérêt à l'aménagement d'un nombre de places de stationnement conforme au règlement communal.

E. 3.5

La présente cause relève avant tout du droit communal dans la mesure où l'art. 86 al. 3 LATC charge les communes d'intégrer la problématique de la clause d'esthétique dans leur règlement. Le Tribunal cantonal a certes mis en avant l'intérêt public à densifier vers l'intérieur (cf. art. 1 al. 2 let. a bis et let. b et art. 3 al. 3 abis LAT; ATF 147 II 125 consid. 9); il s'agit toutefois d'un principe de portée très générale qui ne saurait l'emporter systématiquement sur la préservation particulière du caractère d'un quartier, d'un site ou d'une rue (cf. art. 86 al. 2 LATC et 69 al. 1 RPGA; cf. ATF 147 II 125 consid. 9.3). Dans le cas d'espèce, il apparaît que l'autonomie communale autorisait la Ville de Lausanne à décider que le projet de construction était trop imposant et qu'il ne s'inscrivait pas dans l'environnement bâti et végétal constitué par le chemin de Roseneck. Tant la loi que le règlement visent en effet à assurer une intégration au niveau de la "rue", soit à une échelle très restreinte. Dans sa décision, la municipalité a minutieusement exposé les raisons objectives pour lesquelles elle considère que le projet est de nature à compromettre le caractère du lieu et à modifier le rapport à cette rue. Le Tribunal cantonal est, quant à lui, parvenu à une appréciation différente de celle de la municipalité dès lors qu'il a examiné l'intégration des deux immeubles projetés au regard d'un périmètre plus large s'étendant

notamment aux immeubles situés à l'ouest de l'avenue d'Ouchy, ainsi que de part et autre du chemin de Beau-Rivage. En l'occurrence, le chemin de Roseneck est caractérisé par la présence de murs en pierre (en particulier à l'angle de ce chemin et de l'avenue d'Ouchy) et de villas possédant de grands jardins arborisés au sud. Ces caractéristiques ont été mises en évidence par la municipalité, la déléguée à la protection du patrimoine et le SPADOM. La cour cantonale a également constaté l'existence de ces murs en pierre et de ces villas donnant sur de grands jardins arborisés inscrits à l'ICOMOS. Sur ce point, on peut donc objectivement constater qu'il y a une modification d'échelle entre la situation actuelle (villa "Printanière" et son vaste jardin arborisé) et le projet de construction de deux immeubles, tant s'agissant des hauteurs que de l'emprise au sol. Le nouveau bâtiment au nord aura en effet une hauteur à l'acrotère de 19.90 m et la surface bâtie sera de 647 m², soit deux fois et demie la surface bâtie actuelle de 257 m². L'autorité cantonale ne peut dès lors être suivie lorsqu'elle affirme qu'il n'y aura pas de "rupture brutale d'échelle", puisque le projet tend à remplacer une villa individuelle par deux immeubles locatifs de "deux niveaux de sous-sols et sept étages". Comme exposé ci-dessus, la municipalité pouvait, au vu de la loi et du règlement communal, examiner l'intégration des bâtiments litigieux au regard des caractéristiques du chemin de Roseneck. La municipalité pouvait également tenir compte de l'aspect historique du chemin de Roseneck, témoin du développement historique du quartier à la fin du XIX^e siècle. La municipalité a en particulier critiqué la disparition totale de la végétation du jardin existant (la demande d'abattage porte sur 25 arbres), soulignant l'importance de préserver un îlot de verdure et, comme relevé par le SPADOM, un des derniers espaces importants de pleine terre du quartier déjà fortement densifié. Les représentants du SPADOM ont en outre constaté l'existence de deux arbres protégés selon le règlement communal, à savoir un pin au nord et un châtaignier au sud, ce dernier étant en outre un arbre peu courant dans la région et le seul spécimen de valeur dans le quartier (cf. étude paysagère de novembre 2019). Sur ce point, l'argumentation du Tribunal cantonal apparaît également critiquable. Celui-ci a en effet expressément reconnu la nécessité de préserver des espaces verts de pleine terre pour lutter contre les îlots de chaleur en ville, à l'instar de ce qu'a indiqué le SPADOM dans son préavis. Le Tribunal cantonal a toutefois retenu que la conception d'un jardin sur dalle - à la place de la pleine terre - était dictée par la réalisation d'un parking souterrain de 26 places pour voitures, tout en admettant pourtant qu'il aurait été concevable de réduire la taille dudit parking afin de préserver plus d'espace vert de pleine terre; le Tribunal cantonal s'est sur ce point référé à une directive municipale interne récente permettant de réduire le nombre de places de stationnement, mais également à la doctrine qui considère qu'il peut exister un intérêt public important pour des motifs d'environnement notamment à permettre certaines constructions sans imposer l'aménagement de places de stationnement ou de réduire drastiquement ce nombre afin de développer des zones d'habitat sans voiture ou, simplement, avec peu de voitures (cf. ELOI JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Zurich 2016, N. 42 ad art. 19 LAT). Force est de constater que cette parcelle, spécialement bien desservie en transport public, se prêtait particulièrement bien à une réduction du nombre de places de stationnement. Or, nonobstant ces éléments, le Tribunal cantonal a rapidement écarté l'intérêt public à la préservation d'espace vert de pleine terre, ainsi que celui au maintien du châtaignier protégé - condamné en raison de la réalisation du parking souterrain - au simple motif que le nombre de places de stationnement prévu était conforme à la réglementation communale (cf. art. 61 RPGA relatif à l'évaluation du nombre de places de stationnement) et qu'il ne pouvait pas s'écarter de celle-ci. Le Tribunal cantonal a sur ce point méconnu que

le parking souterrain déroge aux règles sur les distances aux limites et entre bâtiments et qu'une telle dérogation n'est possible qu'à condition que la construction souterraine ne porte pas atteinte à un intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (cf. art. 81 al. 2 let. d RPGA). Le Tribunal cantonal ne peut par ailleurs pas non plus être suivi lorsqu'il affirme que la réduction du mur existant le long de l'avenue d'Ouchy permettra d'établir une large percée sur le nouveau jardin entre les deux bâtiments et qui apportera donc une amélioration aux passants empruntant l'avenue d'Ouchy. En effet, il apparaît, à la lecture des plans (cf. plan "bâtiments A&B_élévations ouest"), que si le nouveau mur contemporain est certes plus bas au niveau du bâtiment A, il s'élève progressivement pour atteindre, au niveau du nouveau jardin (sur dalle), une hauteur de plus de 2 mètres. On ne saurait dès lors parler d'une amélioration pour les passants, ce d'autant moins que le projet réduit à une portion congrue le jardin actuel existant, composé de nombreux arbres anciens dont notamment le châtaignier protégé selon les indications du SPADOM, sis au sud de la parcelle et qui, selon l'étude paysagère, est un arbre peu courant dans la région et le seul spécimen de valeur dans le quartier. Compte tenu des éléments précités, il apparaît que la municipalité et les recourants pouvaient à juste titre s'opposer à la disparition totale du jardin arborisé au profit d'un projet de deux immeubles ne s'intégrant pas à l'environnement bâti et végétal circonscrit autour du chemin de Roseneck.

E. 3.6

Au vu de ce qui précède, il faut constater que le Tribunal cantonal a substitué sa propre appréciation des circonstances du cas d'espèce à celle de la municipalité, dans un domaine - l'esthétique d'un projet - où celle-ci dispose d'une grande marge de manoeuvre (cf. consid. 3.1.2 et 3.5 ci-dessus). Les juges cantonaux ont procédé à une appréciation des circonstances locales différente de celle de l'autorité communale, dans un domaine régi par le droit communal et qui n'est pas contredit par des normes spécifiques de droit supérieur dont le Tribunal cantonal serait alors le gardien de la bonne application. Ce faisant, la cour cantonale n'a pas respecté la latitude de jugement découlant de l'autonomie dont dispose la commune dans l'évaluation de l'esthétique d'un projet de construction et, par voie de conséquence, a outrepassé son pouvoir d'examen. En d'autres termes, c'est en violation de l'art. 50 Cst. que le Tribunal cantonal s'est écarté de la décision rendue par la municipalité recourante dans un domaine dans lequel celle-ci bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation. Le grief de violation de l'autonomie communale est ainsi fondé.

E. 4

Il s'ensuit que les recours sont admis et l'arrêt attaqué annulé. La décision de la municipalité du 25 juin 2020 est confirmée. Les intimées, qui succombent, supporteront les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Elles verseront en outre des dépens aux recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un avocat (art. 68 al. 1 LTF). La municipalité, qui a agi dans l'exercice de ses attributions officielles, n'a en revanche pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF). La cause est renvoyée au Tribunal cantonal pour qu'il procède à une nouvelle répartition des frais et dépens de la procédure qui s'est déroulée devant lui (art. 68 al. 5 in fine LTF).

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