

BGer 1C 360/2018 vom 9. Mai 2019

Bundesgericht, 2019-05-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_360_2018

FR: TF 1C 360/2018 du 9 mai 2019

IT: TF 1C 360/2018 del 9 maggio 2019

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et du droit des constructions (cf. art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourantes ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. Elles sont particulièrement touchées par l'arrêt attaqué dans la mesure où il confirme le refus de la municipalité d'octroyer le permis de construire sollicité par la société B._____ concernant le projet de construction sur la parcelle dont la communauté héréditaire est propriétaire. Elles peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à son annulation. Elles ont dès lors qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Se pose la question de la recevabilité de la première conclusion en réforme prise par les recourantes, dans la mesure où la cour cantonale s'est uniquement prononcée sur l'intégration du bâtiment projeté, laissant toutefois indécis les autres griefs des opposants développés à l'encontre du projet litigieux dans le cadre de la procédure de recours. Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner plus avant ce point, vu le sort de la cause sur le fond.

E. 2.1

Dans un premier grief, les recourantes, qui se réfèrent à l' art. 95 LTF , se plaignent d'un établissement inexact des faits, respectivement requièrent que l'état de fait soit complété.

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; cf. également ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 2.3

Les recourantes reprochent tout d'abord à la cour cantonale de n'avoir pas mentionné que la commune de Lausanne était l'un des titulaires de la servitude grevant la parcelle n o 1012 et que dite commune, en y renonçant, aurait démontré sa volonté de maximiser le potentiel constructible de la parcelle, respectivement envisagé la présence d'un immeuble de cinq niveaux avec deux attiques. On peut toutefois déduire ces éléments de la décision

entreprise, en particulier du contenu de la lettre adressée le 27 novembre 2013 par la Commission immobilière de la commune de Lausanne à la communauté héréditaire et de la convention de renonciation partielle de dite servitude établie les 27 novembre 2014 et 16 janvier 2015, repris sous lettres A et B de l'arrêt attaqué (p. 3 s.). Le fait que la renonciation a été obtenue moyennant le versement d'une indemnité et à la condition qu'un permis de construire définitif et exécutoire soit délivré y figure également. Il n'y a dès lors pas lieu de compléter la décision à cet égard. S'agissant des discussions et échanges avec les services concernés de la commune de Lausanne qui démontreraient, selon les recourantes, qu'ils avaient approuvé le projet, cela se déduit également de la décision entreprise sous lettre C in fine (p. 4; cf. également supra lettre C). Qu'il n'y ait eu aucune remarque au sujet de l'esthétique du projet et de son intégration dans le quartier, respectivement que la seule observation en relation avec l'esthétique émise par une personne du service d'architecture aurait été favorable (point qui ressort déjà du procès-verbal de l'inspection locale repris sous la lettre E de la décision entreprise, p. 6), ne sont pas des éléments susceptibles d'influer sur le sort de la cause, dans la mesure où les recourantes n'allèguent pas que leur prise de position portait précisément sur ces questions et que la décision finale ne leur revenait pas. Il n'en va pas différemment de l'allégation des recourantes selon laquelle le projet s'inscrirait dans la droite ligne de la simulation de novembre 2013 de la Commission immobilière de la commune de Lausanne prévoyant cinq niveaux et deux attiques. L'arrêt entrepris fait en effet état, sous lettre B, du résultat des possibilités constructibles de la parcelle n° 1012 avec et sans la servitude en cause, tout en mentionnant les deux attiques et les cinq niveaux admissibles sous lettre A (p. 3). On ne voit dès lors pas ce qui aurait dû être ajouté sur ce point et les recourantes ne l'expliquent pas de manière circonstanciée comme il leur appartenait de le faire (cf. ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356 et la référence citée). Pour le reste, les recourantes soutiennent que la décision attaquée devrait également être complétée au sujet du gabarit du projet dès lors qu'il aurait été validé par l'Office de la police des constructions et qu'il serait parfaitement conforme aux exigences du RPGA. Là encore, et quoi qu'en disent les recourantes, cet élément est sans influence sur le sort de la cause; ce point n'est en effet pas litigieux puisqu'il n'est pas contesté que le projet est réglementaire sous l'angle de la police des constructions. Les griefs relatifs à l'établissement des faits doivent dès lors être écartés.

E. 3

Les recourantes font état d'une violation du principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.). Leur argumentation ne permet toutefois pas de retenir une telle violation. En effet, l'accord de la commune de Lausanne à la radiation de la servitude grevant la parcelle n° 1012, opération qui avait, selon les recourantes, pour but d'augmenter le potentiel constructible de dite parcelle, ne constitue ni une promesse ni un comportement concrets dont les recourantes pouvaient déduire, de bonne foi, qu'un permis de construire tel que celui aujourd'hui litigieux leur serait octroyé, de surcroît pour un projet futur non encore soumis à la municipalité (cf. ATF 141 V 530 consid. 6.2 p. 538). Au demeurant, les recourantes n'allèguent pas avoir pris, sur la base de ces prétendues assurances, des engagements auxquels elles ne pourraient renoncer sans subir de préjudice et rien de tel ne ressort de la décision entreprise (cf. ATF 141 V 530 , ibidem; 139 V 21 consid. 3.2 p. 27 et les références citées). Le grief de violation du droit à la protection de la bonne foi est donc mal fondé.

E. 4

Les recourantes se plaignent ensuite d'une application arbitraire du droit communal et cantonal, en particulier des art. 69 RPGA et 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), respectivement d'une violation de l' art. 3 al. 2 let. b LAT (RS 700). En substance, la municipalité ainsi que la cour cantonale, dont l'appréciation ne reposerait sur aucun critère objectif et systématique, auraient vidé de sa substance la réglementation de la zone en vigueur; de plus, l'immeuble envisagé correspondrait parfaitement à l'impératif de densification du milieu bâti (cf. art. 3 al. 3 let. a bis LAT). Les recourantes font enfin valoir une violation de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) ainsi qu'une inégalité de traitement (art. 8 al. 1 Cst.).

E. 4.1.1

L' art. 3 al. 2 let. b LAT précise que, dans l'accomplissement de leurs tâches, les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent notamment tenir compte de la nécessité de préserver le paysage et veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage. Selon la jurisprudence, pour qu'un projet puisse être condamné sur la base de l' art. 3 al. 2 let. b LAT , il doit porter une atteinte grave à un paysage d'une valeur particulière (cf. arrêts 1C_22/2016 du 4 avril 2019 consid. 7.3; 1C_57/2011 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.1; 1C_82/2008 du 28 mai 2008 consid. 6.3, non publié in ATF 134 II 117).

E. 4.1.2

En droit vaudois, une règle générale d'esthétique et d'intégration des constructions est prévue à l'art. 86 LATC. Cet article dispose que 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). L'art. 69 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, culturel ou architectural 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 la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit 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 (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; 363 consid. 3a p. 366s; plus récemment arrêts 1C_22/2016 précité consid. 7.1; 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.3). 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 p. 222 s.; arrêt 1C_22/2016 déjà cité, ibidem).

E. 4.1.3

En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a précisé qu'il n'en va pas uniquement ainsi lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement à l'interdiction de l'arbitraire, également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente (ATF 145 I 52 consid. 3.6 p. 57 ss; cf. également ATF 138 I 305 consid. 1.4.3 p. 311 et 1.4.5 p. 313; 123 V 150 consid. 2 p. 152; arrêts 1C_96/2018 du 11 octobre 2018 consid. 3.3.2; 1C_499/2017 / 1C_500/2017 du 19 avril 2018 consid. 3.1.2; 1C_49/2015 du 9 décembre 2015 consid. 4). En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux (ATF 145 I 52 consid. 3.6 p. 59; ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372 s.). A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale - au sens large - sur l'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 , ibidem; arrêts 1C_479/2017 du 1er décembre 2017 consid. 7.2; 1C_96/2018 du 11 octobre 2018 consid. 3.3.1; cf. également ATF 141 II 245 consid. 7.1 p. 250 s.). Lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances locales, compte tenu du large pouvoir d'appréciation des autorités locales dans ce domaine (cf. ATF 142 I 162 consid. 3.2.2 p. 165; 132 II 408 consid. 4.3 p. 416 et les références citées). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (cf. ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118 s.; arrêt 1C_22/2016 précité, ibidem). En outre, le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal et communal que sous l'angle de l'arbitraire (cf. ATF 142 II 369 consid. 2.1 p. 372; arrêt 1C_655/2017 du 1er octobre 2018 consid. 3). Il 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. De plus, 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 (cf. ATF 140 III 167 consid. 2.1 p. 168; 138 I 305 consid. 4.3 p. 319; arrêt 1C_568/2017 du 7 mars 2019 consid. 2.1.1).

E. 4.2.1

Les recourantes font valoir, très sommairement, une violation de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) et reprochent à la cour cantonale de ne pas avoir statué sur ce grief, en violation de leur droit d'être entendues. Même si l'on admettait l'existence d'un déni de justice formel sur ce point, cela ne conduirait pas encore à l'annulation de l'arrêt attaqué.

D'une part, les recourantes ont été en mesure de faire valoir à nouveau cet argument devant le Tribunal fédéral, qui bénéficie de la faculté de statuer lui-même sur cette question (cf. art. 107 al. 2 LTF); d'autre part, ce grief, fût-il suffisamment motivé et recevable, serait rejeté. Ainsi qu'on le verra plus loin (cf. infra consid. 4.2.3), l'atteinte au droit de la propriété dont se prévalent les recourantes répond à un intérêt public et repose sur une base légale (cf. art. 36 Cst.). Pour le reste, les recourantes se prévalent uniquement de leur intérêt privé à un rendement admissible de leur immeuble, que leur procurerait le projet litigieux; elles oublient toutefois qu'elles n'ont pas perdu toute perspective de construction, puisque la cour cantonale, respectivement la municipalité n'excluent pas qu'un autre projet moins "brutal" puisse être autorisé. Dans l'arrêt invoqué par les recourantes (arrêt 1C_298/2017), la situation était différente dès lors qu'il était question d'une interdiction de démolir un immeuble vétuste. Les recourantes ne démontrent ainsi pas que l'atteinte à leur droit de propriété serait disproportionnée.

E. 4.2.2

S'agissant du grief des recourantes relatifs à l'égalité de traitement, il apparaît insuffisamment motivé (cf. art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF). Ces dernières n'expliquent en effet pas en quoi l'immeuble envisagé serait comparable aux bâtiments contigus, en particulier du point de vue de son gabarit, de sa forme et de son implantation, respectivement ne désignent pas précisément quels bâtiments situés à proximité immédiate seraient semblables à celui projeté. Au demeurant, la municipalité a clairement fait savoir que certains bâtiments très volumineux avaient été construits bien avant l'entrée en vigueur du PGA actuel et qu'ils ne seraient plus autorisés à l'heure actuelle, surtout depuis l'entrée en vigueur de l'ISOS pour la ville de Lausanne. Les recourantes ne sauraient dès lors comparer le projet à ces bâtiments pour se prévaloir d'une inégalité de traitement.

E. 4.2.3

Les recourantes soutiennent ensuite que la cour cantonale aurait tenté de faire croire, en utilisant les termes "villas locatives", qu'il y aurait d'autres types de bâtiments que des immeubles à vocation d'habitations multiples à proximité de la parcelle no 1012. Or, outre que les intéressées ne proposent aucune définition de cette notion, l'autorité précédente n'exclut pas que ces bâtiments puissent comporter plusieurs logements. On ne voit dès lors pas en quoi elle aurait commis "un abus de langage caractéristique" en parlant de "villas locatives". Par ailleurs, et comme le relèvent les recourantes, s'il est indéniable qu'il existe un intérêt public à densifier les centres urbains conformément à ce que prescrit désormais la loi sur l'aménagement du territoire (art. 3 al. 3 let. a bis LAT), on observe que la cour cantonale ne l'a pas nié; elle a toutefois considéré, confirmant ainsi l'appréciation de la municipalité, que le projet litigieux constituait un exemple de densification trop brutale. Les critiques des recourantes ne sont pas directement dirigées contre cette appréciation, mais tendent plutôt à démontrer que le projet litigieux correspondrait à l'impératif de densification du milieu bâti, qui revêtirait selon elles un intérêt prépondérant. Elles n'indiquent toutefois pas les raisons qui justifieraient que cet objectif l'emporte, dans les circonstances d'espèce, sur l'intérêt à la bonne intégration du projet dans l'environnement bâti, respectivement à une utilisation raisonnable des possibilités de construire réglementaires. A cet égard, les recourantes affirment, de manière péremptoire, qu'il n'existerait aucun intérêt public justifiant le refus de construire le bâtiment projeté. Or, contrairement à ce qu'elles prétendent, l'application de la clause d'esthétique et/ou d'intégration n'est pas réservée à des sites protégés ou présentant des qualités esthétiques

remarquables, même si ces critères peuvent entrer en ligne de compte. Il faut et il suffit que l'installation apparaisse déraisonnable compte tenu de son environnement (cf. supra consid. 4.1.2; cf. voir également l'arrêt 1C_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.5). Cela étant, s'il ressort en effet de la décision entreprise que deux bâtiments de cinq niveaux se trouvent à l'ouest de la parcelle n° 1012, sur le côté sud de l'avenue de la Chablière, leur hauteur (quatre niveaux sur rue) est toutefois moindre par rapport à celle du projet qui est de sept étages. S'agissant des autres immeubles aussi volumineux que le projet litigieux construits récemment, l'instance précédente a jugé qu'ils ne pouvaient pas être comparés à celui-ci dès lors qu'ils se situaient sur des artères fréquentées. Pour le reste, un certain nombre de bâtiments très volumineux - se situant, à lire la décision entreprise (p. 11), plus loin que le projet litigieux - ne seraient plus autorisés par la réglementation en vigueur. Ces éléments ne sont pas réellement discutés par les recourantes qui ne parviennent pas à remettre en cause la ligne d'horizon relativement homogène relevée par la cour cantonale aux abords immédiats de la parcelle litigieuse. En effet, selon les constatations de celle-ci, si le quartier présente certes un caractère hétérogène, les environs immédiats de dite parcelle sont néanmoins constitués de bâtiments de dimensions plus modestes que le projet; il existe ainsi plusieurs immeubles sis au nord, de l'autre côté de l'avenue de la Chablière, qui ne sont pas comparables à la construction projetée. A cela s'ajoute le fait que le genre de toiture prévu est extrêmement rare à Lausanne, le cas ici concerné n'en étant que le deuxième exemple selon la municipalité, ce qui n'est pas remis en cause par les recourantes. Ces dernières ne contestent pas non plus que le bâtiment projeté est particulièrement exposé à la vue, comme le relève la cour cantonale. A cet égard, les arrêts 1C_36/2014 du 16 décembre 2014 et 1C_171/2014 du 24 septembre 2014 ainsi que les décisions cantonales auxquelles se réfèrent les recourantes ne leur sont d'aucun secours; outre que les situations de fait n'étaient pas les mêmes, l'absence de qualités esthétiques, architecturales ou historiques du bâti existant n'était qu'un critère évoqué parmi d'autres.

E. 4.3

En définitive, au vu de la marge d'appréciation laissée aux autorités communale et cantonale, respectivement de la réserve que le Tribunal fédéral s'impose dans l'appréciation des circonstances locales, il n'apparaît pas que la cour cantonale, qui s'est fondée sur les circonstances concrètes, ait fait preuve d'arbitraire ou violé d'une autre manière le droit fédéral ou les droits fondamentaux des recourantes en confirmant la décision municipale, compte tenu de l'altitude du projet litigieux, largement supérieure à celle des autres immeubles situés à proximité immédiate de la parcelle n° 1012, de son emplacement, particulièrement exposé à la vue, et de sa toiture, dite mixte, extrêmement rare à Lausanne. Les griefs soulevés par les recourantes à cet égard doivent par conséquent être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourantes, débitrices solidaires (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Les recourantes, solidairement entre elles, verseront des dépens aux intimés ayant obtenu gain de cause avec l'assistance de leur avocat Me Lionel Zeiter (art. 68 al. 1 et 4 LTF). S'agissant des intimés C._____, D._____ et F._____, ils n'ont pas droit à des dépens, dans la mesure où ils ne se sont pas prononcés. Il en va de même des intimées E._____ et G._____, qui ont procédé sans l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF ; cf. aussi ATF 133 III 439 consid. 4 p. 446), et de la municipalité, qui a agi

dans le cadre de ses attributions officielles (art. 68 al. 3 LTF).

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