

VD_OMNI AC.2011.0311 vom 2. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0311

FR: VD_OMNI AC.2011.0311 du 2 octobre 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0311 del 2 ottobre 2012

Regeste

FATZER, ZELLER, CHATELAIN-ZELLER/Municipalité de Lausanne, Service des forêts, de la faune et de la nature, AMIGUET, TOURNIER-AMIGUET | Projet de construction d'une villa et transformation d'une villa existante. Du point de vue de l'esthétique, le projet correspond, par son orientation, sa toiture ou son architecture, à plusieurs constructions existantes dans le secteur en cause, au demeurant composé de constructions hétéroclites (consid. 7a). Il n'est pas arbitraire de retrancher de la surface déterminante en vertu de l'art. 53 RPGA, la surface que représente l'aire forestière pour fixer le nombre d'arbres d'essence majeure que doit contenir la parcelle (consid. 8).

Erwägungen

E. 1

Les recourants font valoir qu'outre que l'accès aux biens-fonds litigieux ne serait pas juridiquement garanti, le chemin de desserte ne serait pas praticable ni adapté à l'utilisation prévue. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ; LAT, RS 700), l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11; LATC) a la même teneur. Aux termes de 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 et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. 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 p. 68 et les arrêts cités). Il faut aussi 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 et de voirie soit assuré (arrêt 1C_221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2; arrêt 1P.115/1992 du 6 mai 1993 consid. 4, in ZBl 95/1994 p. 89 et les références citées). Les infrastructures doivent ainsi être adaptées aux possibilités de construire offertes par le plan de zones. Un bien-fonds ne peut dès lors être considéré comme équipé, si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier (DFJP/ OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, n. 12 s. ad art. 19 LAT; URS EYMANN, Droit de l'équipement et programme d'équipement, éd. DFJP/OFAT, 1999, p. 9; ANDRÉ JOMINI, in Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, n. 20 ad art. 19 LAT). Il en va de même si l'accroissement du trafic provoque des atteintes nuisibles ou incommodes dans le voisinage (ATF 119 Ib 480 consid. 6a p. 488; 116 Ib 159 consid. 6b p. 166 s.). Les

autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral doit respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine p. 68; 96 I 369 consid. 4 p. 373). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose 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. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (arrêts AC.2009.0086 du 20 août 2010; AC.2008.0233 du 6 mai 2009).

b) aa) En l'occurrence, l'accès aux constructions litigieuses depuis la voie publique se ferait par un chemin privé, dont l'usage est juridiquement garanti en faveur des parcelles nos 6654 et 20433 par la servitude de passage à pied et pour tous véhicules (n° 406055) à la charge de la parcelle n° 4858. Quoiqu'en disent les recourants, une telle servitude est régulièrement inscrite au Registre foncier; elle a été constituée en 1980 puis modifiée en 1988 à l'occasion du morcellement de la parcelle d'origine n° 6654. A noter que si le fonds dominant est divisé, la servitude reste due, dans la règle, à chaque parcelle (art. 743 al. 1 CC). Les recourants affirment que la servitude de passage était prévue à l'origine pour desservir un seul bâtiment d'habitation et que la construction d'une seconde villa entraînerait une aggravation importante de la servitude, ce qui est proscrit par l'art. 739 CC. La question de savoir s'il y a une aggravation que le propriétaire du fonds servant n'est pas tenu de tolérer relève de l'interprétation du contrat constitutif de la servitude (cf. ATF 88 II 252); or, une telle question de droit privé relève de la compétence exclusive de la juridiction civile. Point n'est donc besoin d'examiner plus avant ce grief.

bb) Les recourants prétendent ensuite à tort que le chemin d'accès ne bénéficierait d'aucun revêtement adéquat pour le passage de véhicules automobiles. Lors de l'inspection locale, il a été constaté que ce chemin était recouvert en partie de gravillon et en partie de plaques de ciment, des pavés posés de chaque côté délimitant l'assiette de la servitude. Des usagers de la route empruntent déjà ce chemin; il n'est pas contesté que des véhicules et autres engins de chantier ont utilisé ce chemin lors de la construction de la piscine sur la propriété du recourant Daniel Fatzer.

cc) Pour le surplus, les recourants relèvent que le chemin d'accès ne serait pas adapté à l'utilisation prévue. Il est vrai que la voie d'accès présente une longueur de 30 m environ de long et une largeur oscillant entre 2,2 et 3,5 m et que le croisement de deux véhicules est impossible. L'inspection locale a toutefois permis de constater que ce chemin, bien qu'en pente, est rectiligne et offre une très bonne visibilité. Le tribunal est d'avis que le chemin en question est carrossable et permet de desservir les immeubles des constructeurs, soit deux unités de logement seulement. Compte tenu de la configuration des lieux, le chemin incriminé permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule survenant en sens inverse suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du chemin et le laisser passer, respectivement pour faire marche arrière jusqu'à un point permettant l'arrêt ou le croisement; même si cette manœuvre peut s'avérer peu commode, elle est néanmoins possible. En audience, les représentants de la municipalité ont

confirmé en outre que l'accès aux parcelles litigieuses par les ambulances, les véhicules et les engins des sapeurs-pompiers était garanti. Comme relevé plus haut, ce chemin d'accès a été emprunté par des véhicules et des machines de chantier lors de la construction de la piscine sur la propriété du recourant Daniel Fatzer, sans que cela ait posé des problèmes de sécurité. c) En résumé, l'autorité intimée n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en considérant que le chemin d'accès était adapté à l'utilisation prévue au sens de l'art. 19 LAT.

E. 2

Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage.

E. 3

Les recourants remettent en cause l'autorisation de fractionner la parcelle n° 6654 délivrée en 2008 par la municipalité et dénoncent une violation de l'art. 83 LATC, prévoyant que "tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone". En l'espèce, les parcelles n os 6654 et 20433 sont issues d'un fractionnement (parcelle d'origine n° 6654) qui a fait l'objet le 30 juin 2008 d'une mention au registre foncier, soit une "restriction LATC" "rappelant à tout acquéreur de ces parcelles que les restrictions légales résultant du plan d'affectation (PGA) et du plan de quartier du 12 décembre 1952 demeurent inchangées et que ces règles doivent être appliquées en considérant les deux parcelles 6654 et 20433 comme une seule parcelle". Du moment que le fractionnement en cause rendrait la nouvelle construction non réglementaire du point de vue du coefficient d'occupation du sol (COS), c'est à juste titre que l'autorité intimée a exigé de dépôt d'une mention telle que libellée ci-dessus, qui a précisément pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone sur le COS. Quant au bâtiment n° ECA 13843 déjà existant, il était déjà non conforme aux règles de la zone concernée au moment du fractionnement de la parcelle. Or, ne doivent pas faire l'objet d'une mention les fractionnements intervenant dans une situation non réglementaire, car, dans ce cas, ce n'est pas le fractionnement qui rend les constructions non réglementaires; elles l'étaient auparavant; c'est l'art. 80 LATC qui s'applique alors (cf. Benoît Bovay/Raymond Didisheim/ Denis Sulliger/ Thierry Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, LAT – OAT – LATC – RLATC annotés, 4ème éd. 2010, ch. 2 ad art. 83 LATC). Autrement dit, l'art. 83 LATC n'est pas applicable lorsque le fractionnement n'aggrave pas - comme en l'espèce - l'atteinte existante à la réglementation de la zone, s'agissant d'un ouvrage déjà contraire au droit (cf. Raymond Didisheim, Modifications des limites et dérogations en droit vaudois de la construction (...), in RDAF 1991 p. 400 ss, plus spéc. p. 401) . Enfin, on ne voit pas en quoi la modification de limites contestée a conduit à un découpage totalement artificiel et insolite du bien-fonds en cause. Le grief des recourants tiré d'une violation de l'art. 83 LATC est donc mal fondé.

E. 4

Les recourants font encore valoir que la règle sur le coefficient d'occupation du sol (COS) ne serait pas respectée. a) Il résulte des prescriptions spéciales du PQ n° 331 relatives à la

Zone II (réservée à des bâtiments de Type B) - dans laquelle sont situées les parcelles en cause - que la surface bâtie, soit "la proportion entre la surface bâtie et la surface du terrain de dépassera pas le 1/8" (0,125), étant précisé que "la construction de garages, auvents ou autres constructions non habitables, n'entre pas en ligne de compte dans le calcul de cette proportion (lettre b). Selon l'art. 48 al. 3 LATC, seules les surfaces classées en zone à bâtir entrent en principe dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol; les règlements communaux peuvent inclure d'autres zones (RDAF 1987 p. 451). Ils sont toutefois limités par les règles impératives du droit fédéral interdisent de tenir compte de l'aire forestière définie par la législation fédérale (ATF 100 I 91; 122 II 72, 274). Selon la définition communale, le COS exprime le rapport entre la surface construite (surface cadastrale) et la surface de tout ou partie de la parcelle comprise dans la zone à bâtir (cf. glossaire du RPGA). L'art. 17 al. 3 RPGA précise que la surface constructible du terrain est la surface cadastrale de la parcelle située dans la zone sous déduction de la surface des cours d'eau et des surfaces soumises à la législation forestière. S'agissant des constructions souterraines, l'art. 84 LATC dispose que le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi enterrées ne sont pas prise en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments et dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1); cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénients pour le voisinage (al. 2). Selon l'art. 81 RPGA, s'agissant des constructions souterraines, la municipalité peut déroger aux règles sur les distances aux limites et entre bâtiment et sur le coefficient d'occupation du sol ou d'utilisation du sol (voir art. 17), pour autant que la topographie existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée (al. 1); l'alinéa 2 de l'art. 81 RPGA précise que les constructions peuvent déborder des périmètres d'implantation (let. a), n'entrent pas dans le calcul des dimensions maximales des bâtiments (let. b), ne peuvent être habitables (let. c), ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (let. d). b) aa) En l'occurrence, c'est à juste titre que l'autorité intimée a retenu que la règle sur le COS (1/8) était respectée. Force est d'admettre que la surface cadastrale des parcelles n° 6654 et 20433 totalise 2006 m² (1530 + 476), alors que la surface constructible déterminante est de 1233 m² (surface cadastrale totale de 2006 m² sous déduction de l'aire forestière de 773 m²). Il s'ensuit que la surface bâtie maximale admissible est de 154 m² (1/8 de 1233 m²). Or, le bâtiment existant n° 13843 (de 94 m²) occupera une surface au sol après démolition de son arrière-corps (23 m²) de 71 m² environ (94 – 23). En audience, les recourants ont reconnu à juste titre que la surface du bâtiment n° ECA B383 – non habitable – n'entrait pas en ligne de compte pour le calcul du COS. S'agissant de la nouvelle villa projetée, elle occupera une surface construite de 82,5 m² environ, ce qui représente donc une surface bâtie totale de 153,5 m² (71+82,5), laquelle est très légèrement inférieure à la surface bâtie maximale autorisée (154 m²). bb) C'est manifestement à tort que les recourants soutiennent qu'il faudrait soustraire de la surface cadastrale non seulement l'aire forestière (773 m²), mais également la bande de terrain de 10 m - en principe inconstructible (art. 5 LVLFO) - qui longe la lisière de forêt. Pareille affirmation - pour le moins curieuse - n'est nullement étayée. A noter que cette bande de terrain de 10 m - non boisée - ne répond pas à la définition fédérale de la forêt, soit une surface couverte d'arbres ou d'arbustes forestiers (cf. art. 2 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts; LFo; RS 921.0). Si la règle qui tend à exclure du calcul du COS la partie non constructible du bien-fonds est absolue pour les surfaces forestières, elle n'est en revanche que relative, soit sous réserve d'éventuelles

dispositions communales expresses contraires, pour les autres surfaces inconstructibles (cf. RDAF 1987 p. 451; 1989 p. 309). Or, l'art. 17 al. 3 RPGA précise que la surface constructible du terrain est la surface cadastrale de la parcelle située dans la zone sous déduction de la surface des cours d'eau et des surfaces soumises à la législation forestière. Cette disposition réglementaire ne mentionne aucunement la bande de terrain de 10 m à la lisière de forêt. cc) S'agissant de la surface du sous-sol du bâtiment à ériger sur la parcelle n° 20433, la municipalité a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'en tenir compte dans le calcul du COS, du moment que la topographie existante ne serait pas sensiblement modifiée après travaux. Il ressort effectivement des plans que le sous-sol en question sera entièrement enterré et situé au-dessous du niveau du terrain naturel pour les trois quarts de son volume, si bien que les mouvements de terre en remblai devraient osciller entre 0, 60 et 1,5 m environ, ce qui constitue une modification peu sensible de la configuration du sol. La visite des lieux a permis de constater que l'impact visuel du remblai serait quasiment nul depuis la terrasse des propriétés des recourants. Dans la mesure où les recourants invoquent un risque de glissement (superficiel) de terrain induit par la construction souterraine, leur moyen doit être écarté. En effet, il n'est pas constaté que les parcelles concernées ne sont pas répertoriées 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 sous-sol 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.

E. 5

a) Les recourants soutiennent encore que la construction souterraine projetée (65 m²) ne saurait être admise du fait qu'elle déborde du périmètre d'implantation et en raison de sa disproportion par rapport à la surface du bâtiment principal. Le PQ n° 331 ne prévoit aucune règle sur les constructions souterraines. Comme on vient de le voir plus haut, l'art. 81 al. 2 let. a RPGA précise que de telles constructions peuvent déborder des périmètres d'implantation, pour peu que, comme c'est le cas en l'espèce, la topographie du terrain ne soit pas sensiblement modifiée. Cette disposition réglementaire n'impose aucun rapport de proportionnalité chiffré entre la surface du bâtiment principal et celle du sous-sol. Le moyen des recourants est donc mal fondé. b) Les recourants se plaignent de ce que le sous-sol sera construit quasiment en limite de propriété. Là encore, le grief doit être rejeté, du moment que l'art. 81 al. 1 RPGA permet de déroger aux règles sur les distances aux limites de propriété. Et on ne voit pas en quoi la municipalité aurait abusé de son large pouvoir d'appréciation dans l'application de cette norme.

E. 6

Les recourants estiment que la place de stationnement couverte par un auvent et dotée de profils vitrés ne saurait être considérée comme une dépendance de peu d'importance en raison de son volume. A leur avis, une telle construction ne saurait donc être implantée dans les espaces réglementaires. a) L'art. 39 al. 2 RLATC précise que par "dépendances de peu d'importance", on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation

ou à l'activité professionnelle. Si un garage pour deux voitures est admissible comme dépendance de peu d'importance, il en va de même a fortiori pour un place de stationnement même couverte par un auvent et disposant de profils vitrés. Le seul fait qu'une annexe soit contiguë à la construction principale ne l'empêche pas d'être considérée comme une dépendance; un garage, certes accolé au bâtiment principal, mais distinct et ne possédant pas de communication interne avec celui-ci, a été qualifié de façon constante comme tel (voir arrêts AC.2010.0213 du 11 septembre 2011 AC.2009.0108 du 15 janvier 2010 consid. 3a; AC.2006.0209 du 16 janvier 2008; AC.2002.0229 du 12 mai 2003 consid. 2a/b et les nombreuses références citées). A plus forte raison, une place de parc extérieure, dont l'auvent se prolonge jusqu'au bâtiment principal, doit être qualifiée, ou assimilée, à une dépendance de peu d'importance pouvant être implantée dans les espaces réglementaires. On ne voit pas comment l'ouvrage incriminé pourrait disposer d'une communication interne avec le bâtiment principal. Au demeurant, l'inspection locale a permis de constater que les recourants, dont les villas sont distantes de plus de 15 m de la place de parc en question, ne subiraient aucun préjudice insupportable au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC. L'impact visuel la place de parc couverte par un auvent sera pour le moins faible.

E. 7

a) Sous l'angle de la clause d'esthétique, les recourants soutiennent à tort que le bâtiment projeté sur la parcelle n° 20433 ne s'intégrerait pas à l'environnement bâti, en raison notamment de la pente du toit qui serait proche de 45% et des pignons qui sont orientés perpendiculairement aux courbes de niveaux et non à la pente du terrain. En vertu des prescriptions spéciales du PQ n° 331, les toitures auront une pente ne dépassant pas 45%; cette pente sera fixée d'entente avec la Municipalité, en considérant l'ensemble des toitures (Zone II, let. e). L'inspection locale a permis de vérifier que la villa des recourants Zeller était également coiffée d'une toiture pentue de 45 % (certes à "réveillonage"). Ceux-ci ne sauraient toutefois exiger que les constructeurs reprennent exactement la même forme de toiture que la leur. Par ailleurs, les pignons doivent être placés perpendiculairement à la pente du terrain, des dérogations concernant l'orientation des pignons pouvant être admises si elles sont justifiées (Zone I et II, let. d). Les recourants ne peuvent, de bonne foi, exiger des constructeurs le respect de cette règle (qui n'a jamais été appliquée de manière stricte par la municipalité), alors que toutes les villas environnantes (y compris celles des recourants) sont orientées perpendiculairement aux courbes de niveaux, conformément à la pratique communale. Les recourants critiquent encore la pose de panneaux solaires (sur le pan de toit non visible depuis les propriétés des recourants), l'aménagement de larges baies vitrées et l'asymétrie des balcons. Là encore, les moyens doivent être rejetés sous l'angle de l'esthétique, car tous ces éléments présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intégreront harmonieusement à l'environnement bâti. A noter du reste que lors de la visite des lieux, il a été constaté que l'environnement construit était constitué de villas relativement disparates et que le quartier ne bénéficiait pas d'une unité architecturale digne d'être protégée. Quoi qu'il en soit, la municipalité n'a manifestement pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en considérant que le bâtiment projeté n'était pas de nature à porter atteinte à l'aspect et au caractère du quartier au sens de l'art. 86 LATC et de l'art. 69 RPGA.

b) Les recourants relèvent en vain que les façades pignons (ouest et est) du bâtiment projeté ne respecteraient pas la hauteur maximale de 7 m. Selon les prescriptions spéciales du PQ n° 331 (Zone II, let. d), la hauteur des façades, mesurée côté aval, au point le plus bas du sol naturel, ne dépassera pas 7 m. La municipalité interprète cette disposition réglementaire en ce sens que seule la façade en aval doit respecter cette hauteur, ce qui est le cas en l'espèce

selon les plans mis à l'enquête. Il n'y a aucun motif de s'écarter d'une telle interprétation qui paraît tout à fait raisonnable et logique, au vu le texte clair de cette disposition réglementaire. Les recourants ne peuvent rien déduire du fait que celle-ci utilise le pluriel dans la hauteur "des façades"; en effet, le pluriel est employé dans d'autres prescriptions telles la hauteur "des bâtiments", la longueur "des bâtiments" etc. Du reste, si l'on exigeait que toutes les façades (y compris les pignons) d'un bâtiment mesurent au maximum 7 m de haut, il serait impossible de construire un bâtiment de type B, dont le nombre d'étages habitables peut être composé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un étage de comble (prescriptions spéciales du PQ n° 331 concernant de la Zone II, let. a).

E. 8

a) Les recourants considèrent que l'autorisation d'abattre les trois arbres d'essence majeure situés sur la parcelle n° 20433 violerait les règles du PQ n° 331 et du RPGA concernant les arbres. Les arbres et arbustes existants dans la zone de verdure seront conservés, entretenus et, le cas échéant, remplacés par les propriétaires; la plantation d'arbres et leur essence seront soumises à la municipalité (prescriptions du PQ n° 331 concernant la Zone de verdure, let. f). L'art. 50 al. 1 RPGA prévoit que pour toute construction nouvelle ou pour tout bâtiment faisant l'objet d'un agrandissement, de transformations ou d'un changement d'affectation important, le propriétaire plante un ou plusieurs arbres d'essence majeure. Selon l'art. 53 RPGA, le propriétaire plante au minimum un arbre d'essence majeure (art. 25) pour chaque tranche ou fraction de 500 m² de surface cadastrale de la parcelle. Comme le relève à juste titre l'autorité intimée, tous les arbres d'essence majeure abattus ne doivent pas être systématiquement remplacés, mais seulement lorsque les quotas d'arbres fixés dans la réglementation communale ne sont pas atteints. Or, en l'espèce, la parcelle n° 20433 d'une surface de 476 m² comprend trois arbres dont l'abattage a été autorisé par la municipalité moyennant une plantation compensatoire sous la forme d'un arbre d'essence majeure ou d'une haie champêtre. Le quota minimum de l'art. 53 RPGA sera ainsi respecté. Quant à la parcelle n° 6654, elle dispose d'une surface de 1530 m², qui comprend deux arbres d'essence majeure; pour le calcul du quota minimal, il n'est pas insoutenable de ne pas prendre en considération la surface forestière; il convient donc de déduire de la surface cadastrale de 1530 m² l'aire forestière de 773 m², comptant déjà un grand nombre d'arbres d'essence majeure. On peut donc admettre que le quota fixé par l'art. 53 RPGA est respecté aussi pour la parcelle n° 6654. Quant aux prescriptions spéciales du PQ n° 331 concernant la zone de verdure (let. f), on peut raisonnablement admettre avec la municipalité qu'elles ne posent pas d'exigences allant au-delà de celles de l'art. 53 RPGA b) Dans les zones de verdure, le plan des aménagements extérieurs doit être présenté lors de la mise à l'enquête publique des bâtiments (prescriptions spéciales concernant la zone de verdure, let. e). Contrairement à ce que déclarent les recourants, le dossier d'enquête contient un plan d'aménagement extérieur du 7 juin 2010 indiquant entre autres choses les surfaces végétales. Ce grief est donc mal fondé.

E. 9

Les recourants soutiennent en outre que les balcons, qui débordent de 1,5 m du périmètre d'implantation, ne seraient pas réglementaires. Le PQ 331 est muet sur cette question. En revanche, selon l'art. 44 al. 1 RPGA, peuvent empiéter sur le domaine public ou sur l'espace frappé par une limite des constructions, des balcons ou autres saillies analogues, notamment à la condition que toute saillie extrême est limitée au 1/10 de la distance entre les limites de construction, sans toutefois pouvoir dépasser à 1,5 m (let. b). Selon la jurisprudence

cantonale, est admissible, dans une situation où l'empiètement des balcons hors du périmètre d'implantation n'excède pas 1,5 m, de ne pas tenir compte du fait que ces balcons présentent, sur une partie de leur longueur, une profondeur de 2,5 m, agrandissement obtenu par le retrait de la façade à l'intérieur du périmètre d'implantation (RDAF 2006 I 225, n° 42). En l'espèce, même si les balcons atteignent par endroits la largeur maximum de 2 m, l'anticipation sur le périmètre de construction ne dépasse pas 1,5 m, soit la distance admissible par la jurisprudence. Et le simple fait que la largeur des balcons varie entre 1,5 et 2 m ne suffit pas à en faire des avant-corps devant respecter la limite des constructions. De par leur type et leurs dimensions, on a bel et bien affaire, dans le cas présent, à des balcons d'une volumétrie habituelle pouvant s'inscrire à l'intérieur des espaces dits réglementaires (cf. RDAF 2008 I 246, n° 42). Le grief soulevé par les recourants doit ainsi être rejeté.

E. 10

Les recourants sont d'avis que le bâtiment projeté sur la parcelle n° 20433 ne respecterait pas la distance aux limites de propriété voisine de 5 m au moins. Les prescriptions spéciales relatives au PQ n° 331 règlent l'implantation, les distances à observer entre bâtiments et limites de propriétés ou entre bâtiments situés sur la même propriété, etc. S'agissant de la Zone II, les distances aux voisins seront de 5 m, distances mesurées aux points les plus rapprochés (Prescriptions concernant les Zones I et II, let. b). En l'espèce, si la villa projetée est implantée à l'intérieur des limites de la "surface constructible Type B" (périmètre d'implantation) telle que définie par le PQ n° 331, l'angle nord/ouest du bâtiment projeté est situé néanmoins à une distance de 4,64 m à limite de propriété voisine, ce qui ne respecte pas la distance réglementaire minimale de 5 m. Contrairement à ce que laissent entendre les constructeurs et l'autorité intimée, il ressort clairement des prescriptions spéciales du PQ n° 331 que le bâtiment doit respecter à la fois les règles sur l'implantation (surface constructible de Type B) et celles sur la distance aux limites. L'autorité intimée ne peut rien déduire de l'arrêt publié à la RDAF 1988 p. 364 ss, qui concernait le projet d'ériger deux villas jumelées dans un périmètre d'évolution tel que défini par un plan de quartier. Il a été jugé que la réglementation des distances aux limites n'avait sa raison d'être qu'à l'intérieur même d'un périmètre d'évolution. Les circonstances de fait et de droit très particulières à la base de cet arrêt diffèrent du cas d'espèce. Les autorités communales avaient ici clairement l'intention de fixer une distance minimale de 5 m en Zone II par rapport aux propriétés voisines. En tout cas, l'autorité intimée n'a pas démontré – ni même allégué – qu'à l'intérieur du périmètre du PQ n° 331 des dérogations à la distance aux limites de propriété auraient été accordées. Il s'ensuit que l'implantation du bâtiment projeté doit être modifiée de 0,36 m (5 – 4,64) afin de respecter la distance aux limites réglementaire. Etant donné que la modification d'implantation du projet litigieux, plus favorable aux recourants, porte sur 0,36 m et qu'il s'agit donc d'une modification de minime importance pouvant faire l'objet d'une dispense d'enquête au sens de l'art. 111 LATC, il convient de réformer - et non d'annuler - la décision attaquée sur la base de l'art. 117 LATC, prévoyant que lorsqu'elle impose des modifications de minime importance, la municipalité peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet (cf. notamment RDAF 1984, p. 505 portant sur une modification d'implantation jusqu'à 0,50 m ou TA, AC.1996.0126 du 7 novembre 1996, concernant une modification d'implantation de 0,16 m).

E. 11

Vu ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et la décision entreprise modifiée dans le sens du considérant 10. Vu l'issue du litige, les frais doivent être répartis. Succombant sur l'essentiel des griefs, les recourants doivent supporter la majeure partie des frais de justice et verser aux constructeurs et à la Commune de Lausanne une indemnité réduite à titre de dépens. N'obtenant pas entièrement gain de cause, les constructeurs devront également s'acquitter d'un émolument de justice réduit.

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