

## **VD\_OMNI AC.2012.0249 vom 26. Juli 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-07-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0249](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0249)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0249 du 26 juillet 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0249 del 26 luglio 2013

### **Regeste**

FAESSLER-WERNER, PROD'HOM/Municipalité de Lausanne, SOFIDIM SA, PARVEX, DOUSSE, Héritiers de feu Vladimir DIMITRIJEVIC | Rejet des deux recours déposés contre le permis de construire deux bâtiments administratifs de six niveaux avec parking souterrain et places de parc extérieures sur les parcelles numéros 7173 et 7174 du registre foncier sur le territoire de la commune de Lausanne (au sud de la bretelle d'accès à l'autoroute A9, sortie Lausanne-Vennes). Bien que le projet ne respecte pas la proportion minimum d'espaces verts à aménager, la municipalité, compte tenu de son large pouvoir d'appréciation et de l'intérêt public à densifier les constructions dans ce secteur, pouvait l'autoriser. Par ailleurs, c'est à bon droit qu'elle a autorisé l'abattage d'arbres qui ne présentaient aucune caractéristique particulière, ce d'autant plus que de nouveaux arbres seront plantés.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La décision d'octroi du permis de construire, prise par la municipalité qui a simultanément rejeté les oppositions, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, selon les art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). La qualité pour agir, en l'espèce, est définie à l'art. 75 let. a LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): le recours est recevable s'il est formé par une personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et des autorisations de construire, le droit cantonal doit reconnaître la qualité pour recourir au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral (art. 33 al. 3 let. a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, LAT; RS 700). Cela signifie, en l'occurrence, que la qualité pour recourir selon l'art. 75 LPA-VD doit être définie au moins aussi largement qu'à l'art. 89 al. 1 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), s'agissant en particulier des critères de l'atteinte et de l'intérêt digne de protection. Dans ce cadre, la jurisprudence reconnaît au voisin la qualité pour recourir si l'admission du recours peut lui procurer un avantage pratique. En pareil cas, le voisin peut exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30). Souvent, la nature ou le degré de l'atteinte dépend de la distance entre l'ouvrage projeté et le bien-fonds du voisin. Le critère de l'éloignement peut aussi entrer en considération pour déterminer si l'admission du recours peut procurer un avantage pratique au voisin, lui permettant d'invoquer un intérêt digne de protection. En l'espèce, l'immeuble du recourant Prod'hom est adjacent aux biens-fonds litigieux. Quant à la recourante Faessler, sa parcelle

n'est pas directement contiguë à ces biens-fonds, mais, située légèrement en contrebas, elle est desservie par la même voie d'accès et a une vue sur la parcelle n o 7173. Vu la situation de leurs parcelles, les recourants peuvent l'un et l'autre invoquer un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de construire. Ils ont en outre participé à la procédure administrative en tant qu'opposants. Les deux actes de recours respectent les autres exigences légales de recevabilité. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

## **E. 2**

La jonction des recours pendants devant la Cour de céans, concernant deux projets distincts de construction dans le même quartier – le projet d'immeubles de bureaux sur les parcelles n os 7173 et 7174, d'une part, et le projet d'immeuble résidentiel sur la parcelle n o 8782, d'autre part – a été refusée par le juge instructeur. Il n'y a pas lieu de joindre ces deux affaires pour le jugement, l'instruction de la seconde affaire (AC.2012.0405), introduite postérieurement, n'étant au demeurant pas achevée. Les deux permis de construire portent en effet sur des projets distincts.

## **E. 3**

Les recourants font valoir qu'une procédure de planification spéciale ou d'adaptation du plan général d'affectation aurait dû être engagée préalablement, car les différents projets de construction dans le secteur de l'avenue de-Crousaz, susceptibles d'avoir des effets importants sur l'aménagement du territoire et l'environnement, requièrent une coordination dans ce cadre. Ils invoquent également une évolution des circonstances. a) Le secteur en question, une bande de terrain longeant à l'ouest la route de Berne, est classé depuis le 26 juin 2006 – date d'entrée en vigueur du PGA – en zone mixte de forte densité. Cette affectation est liée à sa situation à proximité d'une sortie d'autoroute où l'objectif de la planification communale est de développer les constructions et les activités. Au sud de la sortie d'autoroute, jusqu'au carrefour de la Sallaz, le PGA prévoit de part et d'autre de la route de Berne une bande de zone mixte de forte densité. Ces secteurs sont en outre desservis, depuis 2010, par le métro M2. b) C'est un principe du droit fédéral de l'aménagement du territoire que le contenu d'un plan d'affectation ne doit pas être remis en cause, ou contrôlé à titre préjudiciel, dans le cadre d'une contestation relative à une autorisation de construire (ATF 131 II 103 consid. 2.4.1; 125 II 643 consid. 5d et les arrêts cités). Ce contrôle ne peut être exceptionnellement admis que lorsque les circonstances ou les dispositions légales se sont modifiées, depuis l'adoption du plan, dans une mesure telle que l'intérêt public au maintien des restrictions imposées au propriétaire concerné pourrait avoir disparu; en pareil cas, il existe aussi une obligation de réexamen des plans d'affectation en vertu de l'art. 21 al. 2 LAT (cf. ATF 120 Ia 227 consid. 2c et les arrêts cités). L'art. 21 al. 2 LAT exprime un compromis entre la nécessité de l'adaptation régulière des plans, d'une part, et l'exigence de la sécurité du droit, d'autre part. Cette disposition tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction (ATF 128 I 190 consid. 4.2; 1C\_536/2012 du 24 juin 2013, consid. 4.2). c) A l'évidence, l'évolution des circonstances depuis 2006 ne justifie pas une révision du plan général d'affectation dans le sens d'une réduction de la densité des constructions le long de la route de Berne, à proximité de la sortie d'autoroute. Par ailleurs, si les autorités communales estiment que, dans le secteur en question, la réglementation générale de la zone à bâtir (zone mixte de forte densité) est appropriée, au vu des projets qui pourraient être réalisés, elles ne peuvent pas être contraintes, sur la base des législations cantonale et fédérale sur l'aménagement du territoire, à adopter encore un plan d'affectation

de détail – à moins qu'une demande de plan de quartier soit présentée par la majorité des propriétaires du périmètre (cf. art. 67 al. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]), hypothèse non réalisée dans le cas particulier. Quoiqu'il en soit, on ne peut pas appliquer, dans la zone à bâtir, la jurisprudence qui prescrit l'obligation d'adopter préalablement un plan d'affectation de détail pour un projet d'installation prévu hors des zones bâtir; cette obligation d'aménager (cf. titre de l'art. 2 LAT) tend à ce que l'autorisation de construire, si elle doit être délivrée, soit précédée d'un classement du terrain en zone à bâtir, parce qu'une dérogation selon les art. 24 ss LAT n'entre pas en considération (cf. ATF 129 II 321 consid. 3). En l'espèce, les recourants ne sont donc pas fondés à exiger l'élaboration préalable d'un plan d'affectation détaillé, qui modifierait dans ce secteur l'affectation de la zone mixte de forte densité (cf. aussi à ce propos arrêt AC.2009.0043 du 30 décembre 2010, consid. 2c). La stabilité du plan général d'affectation doit également être garantie en ce qui concerne la réglementation des places de stationnement (chapitre 3.7 RPGA), notamment la définition des "secteurs de stationnement" qui sont définis par un plan – élément du plan général d'affectation – en fonction duquel le pourcentage de places admissibles est fixé (art. 61 RPGA). Si le secteur est mieux desservi, depuis quelques années, par les transports publics (ouverture de la ligne M2) et si un parking d'échange est maintenant disponible à proximité, cela ne signifie pas que les circonstances ont évolué de manière telle qu'il faudrait revoir les mesures de planification décidées en 2006, qui tenaient nécessairement compte du développement prévisible des infrastructures de transport. La recourante estime qu'il se produit dans ce secteur une "densification effrénée et sans vue d'ensemble", et dès lors qu'une réflexion devrait être entreprise "pour analyser les capacités et les contraintes et identifier les mesures à prendre" avant une restructuration envisagée à court et moyen terme. Il s'agit d'une appréciation sur le contenu ou la valeur des plans d'aménagement actuellement en vigueur, et sur la nécessité de prendre d'autres mesures d'aménagement du territoire à l'avenir. Mais cela ne remet pas en question l'application, par l'autorité saisie d'une demande d'autorisation de construire, des plan et règlement actuellement en vigueur.

#### **E. 4**

Les recourants estiment que l'avenue de-Crousaz n'est pas un accès suffisant pour desservir les bâtiments des parcelles n os 7173 et 7174, ce d'autant plus qu'elle servira également de voie de desserte pour le bâtiment prévu sur la parcelle n o 8792. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 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. 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 (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités; TF 1C\_221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2; AC.2012.0300 du 12 juin 2013). 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. Il en va de même si l'accroissement du trafic provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes dans le voisinage, contrairement à la législation fédérale sur la protection de l'environnement ( ATF 119 Ib 480 consid. 6a; 116 Ib 159 consid. 6b). 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 (cf. notamment arrêts AC.2009.0086 du 20 août 2010; AC.2008.0233 du 6 mai 2009). On se réfère généralement aux normes VSS (Association suisse des professionnels de la route et des transports), en retenant qu'une place de parc génère en moyenne 2,5 à 3 mouvements de véhicules par jour (AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 et les références citées). b) En l'espèce, le projet de construction litigieux (les futurs immeubles de bureaux A et B à l'adresse route de Berne 115) prévoit l'aménagement de 89 places de parc pour voitures – capacité qui n'est pas contestée, ce nombre de places ayant été réduit, par rapport au premier projet de la constructrice, pour des motifs de protection de l'environnement, afin de mettre en œuvre le plan des mesures OPAir de l'agglomération Lausanne-Morges (cf. à ce propos arrêt AC.2011.0252 du 31 octobre 2012). En fonction de ce qui vient d'être exposé, le projet engendrerait dès lors entre 220 et 270 mouvements de voiture supplémentaires par jour (trafic journalier moyen, chiffres retenus dans les rapports Transitec); aux heures de pointe, le trafic horaire supplémentaire serait de 60 véhicules. Ces estimations ne sont pas contestées par les recourants. En critiquant l'équipement du terrain litigieux, les recourants font en réalité valoir que seul le dernier tronçon de l'accès serait insuffisant, car ils ne critiquent pas les conditions de circulation au chemin de la Fourmi ni à la route de Berne. D'une largeur n'excédant pas six mètres, l'avenue de-Crousaz compte une bande de protection des piétons d'environ un mètre de large et une quinzaine de places de stationnement en zone bleue, le long de la rue (parcage longitudinal). Bien qu'étroite, cette rue permet le croisement de deux voitures sauf aux endroits où sont situées les places de parc. Elle se termine en impasse à la hauteur de la parcelle n° 7173, de sorte qu'elle n'est empruntée que par le trafic riverain, à l'exclusion de tout trafic de transit. Elle est par ailleurs presque rectiligne et offre une bonne visibilité. Il n'y a dès lors aucune raison de s'écarter du rapport établi par le bureau Transitec selon lequel la rue – très peu utilisée actuellement (cela est attesté par les comptages effectués en automne 2012) – sera apte à supporter cette augmentation du trafic. Ce bureau, spécialisé en études de circulation, a du reste également estimé l'augmentation du trafic provoqué par la construction des bâtiments voisins (route de Berne 113, projet ne faisant cependant pas l'objet d'un permis exécutoire, vu le recours pendant devant le Tribunal cantonal) et est parvenu à la conclusion que l'accès serait suffisant aussi dans cette hypothèse (à propos des possibilités de croisement, etc.), et que des aménagements particuliers ne seraient pas nécessaires (trottoirs, élargissement de la chaussée, notamment). Il ressort des rapports du bureau Transitec que le reste du réseau d'accès (chemin de la Fourmi et route de Berne) sera

apte à absorber cet accroissement de trafic, qui ne serait pas significatif par rapport au nombre de véhicules empruntant la route de Berne. Cela étant, l'état d'équipement des parcelles n os 7173 et 7174 doit en principe être évalué en fonction de la circulation engendrée par le projet litigieux, et non pas par des projets futurs, envisagés sur d'autres terrains. Sur la base de cet avis de spécialistes, et aussi des constatations faites lors de l'inspection locale, on doit considérer que l'accès aux deux parcelles concernées (destinées à être réunies en un seul bien-fonds) est suffisant. Le rapport sur les "simulations du nombre de croisements" produit par le recourant après la fin des échanges d'écritures n'est pas probant, pour l'estimation du trafic lié aux immeubles de bureaux litigieux; il ne décrit pas, comme les rapports Transitec, la situation concrète de ce secteur et ne fournit pas de données fiables, à propos des deux bâtiments autorisés le 5 juillet 2012, qui ne figureraient pas déjà dans les pièces du dossier. Il paraît au demeurant exclu d'aménager un accès avec débouché direct sur la route de Berne, artère comportant plusieurs pistes avec une forte circulation. Par ailleurs, même si l'avenue de-Crousaz n'est munie que d'une bande de protection pour les piétons, l'expérience démontre que la sécurité de ces derniers est assurée par la limitation de la vitesse à 30 km/h et par le fait que, compte tenu de sa largeur et des places de stationnement qui la bordent, les automobilistes sont en pratique enclins à respecter cette limitation. Cela est corroboré par les résultats de la campagne de mesures en novembre 2012, révélant qu'une grande majorité des conducteurs roulaient à moins de 30 km/h et que les conducteurs plus rapides ne dépassaient pas 40 km/h. c) Le recourant reproche également à l'autorité intimée de ne pas avoir tenu compte de l'impact qu'aura le projet de construction tant sur la qualité de l'air que sur le niveau des immissions sonores pour les parcelles voisines. Il relève également que la constructrice n'a pas exposé les mesures envisagées pour limiter le plus possible les immissions polluantes. Dans la mesure où ces griefs concernent les nuisances du trafic routier, sur les voies d'accès aux deux bâtiments litigieux (bâtiments A et B), il suffit de relever que le service cantonal spécialisé (SEVEN) a constaté que l'art. 9 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41) – disposition qui s'applique précisément à la limitation des nuisances en cas d'utilisation accrue des voies de communication – était respecté avec le passage des 350 à 400 véhicules par jour en trafic journalier moyen (TJM) sur l'avenue de-Crousaz tel qu'estimé par le bureau Transitec dans son rapport de juin 2011, et qu'il le serait également avec un TJM de 1000 véhicules. Ces constatations, propres à démontrer le respect des exigences de l'art. 9 OPB, ne sont pas sérieusement contestées. Quant à la protection de l'air, le SEVEN a donné un préavis favorable au projet, moyennant la réduction de l'offre en stationnement pour voitures à 89 places et l'amélioration de certains aspects concernant la mobilité douce. La constructrice intimée a satisfait à ces exigences puisqu'elle a ramené le nombre de places de parc voitures de 114 à 89 et augmenté le nombre de places pour les deux-roues de 20 à 39. Il n'est pas mis en doute que cela correspond à ce que prévoit le plan des mesures OPAir dans l'agglomération. On ne voit pas quels autres mesures de limitation préventive des émissions, économiquement supportables (cf. art. 11 al. 2 LPE), auraient pu être ordonnées dans le cadre du permis de construire. En d'autres termes, l'avis du service cantonal spécialisé est concluant. Il convient enfin de relever que la proximité de la station "Fourmi" du métro M2 est de nature à encourager les personnes habitant ou travaillant dans le secteur à utiliser les transports publics. d) Dans ses critiques relatives à l'équipement, le recourant fait encore valoir que le nombre de places de stationnement pour les visiteurs serait insuffisant. Ce grief est sommairement motivé. Le recourant ne prétend pas que la norme VSS prise en considération par la municipalité aurait

été mal appliquée sur ce point. Rien n'indique que l'accès des visiteurs aux immeubles de bureau serait problématique, avec les 9 places de stationnement qui leur sont destinées. En définitive, les griefs de violations des règles relatives à l'équipement sont mal fondés.

## **E. 5**

Les recourants estiment que les constructions de six niveaux prévues sont en rupture architecturale complète avec le style du quartier, essentiellement constitué de villas à deux étages et à toits à deux pans ou de bâtiments existants ou réalisés récemment le long de la route de Berne comportant généralement quatre niveaux, voire cinq pour l'immeuble situé à l'angle du chemin de la Fourmi et de la Route de Berne. a) L'art. 86 LATC 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 al. 1 RPGA a une teneur similaire. Il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118-119, 363 consid. 3b p. 367). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345). Le Tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales. L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêts AC.2012.0107 du 10 avril 2013; AC.2012.0114 du 26 février 2013 consid. 3a ). En somme, un projet de construction peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions, mais il faut alors que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments. b) En l'occurrence, les bâtiments litigieux vont s'implanter dans une zone mixte de forte densité, située sous une bretelle d'autoroute, en bordure d'une route d'accès à la ville extrêmement fréquentée. Les parcelles situées à l'est, de l'autre côté de la route de Berne, supportent également des bâtiments de plusieurs étages, de sorte que ces nouveaux bâtiments ne créeront aucune rupture dans le paysage. Il est vrai que du côté ouest, de l'autre côté de l'avenue de-Crousaz, les bâtiments sont de moindre importance. Cette rupture architecturale a cependant été voulue, dans la mesure où le secteur où ils sont situés est colloqué en zone de faible densité. L'autorité intimée précise que le but de cette planification était que les grands axes routiers soient bordés de zone de forte densité, lesquelles viendraient en quelque sorte protéger des nuisances générées par le trafic les zones de faible densité qui leur sont accolées. Comme cela a déjà été exposé (supra, consid. 3), ce choix de l'autorité de planification n'a pas à être revu dans le cadre du présent litige. On ne saurait considérer que les bâtiments projetés seraient mal intégrés,

parce qu'ils seraient trop volumineux. La recourante fait cependant valoir que les bâtiments existants ou réalisés récemment le long de la route de Berne comportent généralement quatre niveaux. D'après elle, le coefficient d'utilisation du sol (CUS) du projet litigieux, qui est de 2.58 selon la demande de permis de construire, serait nettement trop élevé car on parle déjà de "forte densité" avec un CUS de 1.0. La recourante ne prétend pas qu'un tel indice d'utilisation serait contraire à la réglementation de la zone, mais elle soutient en substance qu'il faudrait être plus strict dans l'appréciation de l'intégration des bâtiments. Or, même si les deux bâtiments litigieux sont plus élevés que les bâtiments existants voisins (mais respectent tout de même les limites de hauteur – cf. infra, consid. 7), la municipalité pouvait admettre qu'ils s'intégreraient de manière satisfaisante dans le secteur, notamment parce qu'ils sont situés directement sous la voie de sortie de l'autoroute; en d'autres termes, dans sa situation, le projet n'est pas le résultat d'une utilisation déraisonnable des possibilités réglementaires. Cette appréciation de l'autorité communale n'est pas critiquable et il ne se justifie pas de requérir à ce propos, au stade du recours, l'avis de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture (cf. art. 16 LATC).

#### **E. 6**

Le recourant estime que les panneaux solaires pourraient être installés au pied des futurs bâtiments sans coût disproportionné et que leur efficacité énergétique serait identique. Les installations solaires telles que celle qui est ici en cause sont régies par l'art. 18a LAT, qui dispose que, dans les zones à bâtir, les installations solaires soigneusement intégrées aux toits et aux façades sont autorisées dès lors qu'elles ne portent atteinte à aucun bien culturel ni à aucun site naturel d'importance cantonale ou nationale. Cette norme de la loi fédérale est directement applicable en ce sens que le propriétaire concerné peut en déduire un droit à une autorisation de construire, si les conditions légales sont remplies (cf. TF 1C\_391/2010 du 19 janvier 2011, consid. 3; AC.2012.0133 du 4 février 2013). Lorsque, comme dans le cas particulier, l'installation solaire doit être posée dans un quartier qui ne comporte ou ne jouxte aucun bien culturel ni aucun site naturel d'importance cantonale ou nationale, et donc lorsqu'il n'y a aucun risque d'atteinte à de tels monuments, il reste donc à déterminer – d'après le texte de l'art. 18a LAT, et vu que le droit cantonal ou communal ne pose pas d'autres conditions – si cette installation est soigneusement intégrée au toit ou à la façade sur lequel elle doit être placée. Dans le cas particulier, les deux bandes de panneaux solaires, d'environ 12 m<sup>2</sup> et 9 m<sup>2</sup> respectivement, posées du côté sud sur les toits du bâtiment A et B, doivent être considérées comme intégrées au toit. Par ailleurs, on ne voit pas comment le recourant, dont l'immeuble est situé à l'ouest du bâtiment A, pourrait être gêné par ces installations. Ses griefs à ce propos sont mal fondés.

#### **E. 7**

Le recourant fait valoir que les constructions prévues ne respectent pas les règles sur la hauteur maximale. Selon l'art. 108 RPGA, la hauteur des façades est limitée à 14 m 50. Cet article renvoie aux art. 20 à 22 RPGA. L'art. 20 RPGA précise que la hauteur des façades est mesurée au milieu de celles-ci dès le niveau de référence défini à l'art. 21 et jusqu'à l'arrête supérieure de la corniche pour les toitures à pans, ou de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps, s'il est opaque, pour les toitures plates, ce qui est le cas en l'espèce. Aux termes de l'art. 21 let. b RPGA, si le bâtiment est implanté sur une limite des constructions et jusqu'à une distance de 6 m en retrait de celle-ci, le niveau de référence est fixé par la municipalité. Il correspond au niveau de la voie du trottoir existant ou projeté calculé sur la limite des constructions. Les autres façades peuvent bénéficier de la hauteur de la corniche

ou de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps ainsi obtenue. En l'occurrence, le niveau de référence figurant sur les plans (niveau fixé par la municipalité) est, pour le bâtiment A, à la cote d'altitude de 670 m 82, et pour le bâtiment B à la cote 669 m 09. Les hauteurs des deux bâtiments sont dès lors conformes au RPGA puisqu'ils ont une toiture à pans et que les corniches se situent à 685 m 30 (bâtiment A) et 683 m 59 (bâtiment B). Les règles précitées du RPGA ne sont donc pas violées.

## E. 8

Les recourants dénoncent des violations de diverses règles fixant des distances entre bâtiments et limites de propriété. a) Le recourant soutient que les deux bâtiments principaux (A et B) sont trop proches des limites des parcelles. Aux termes de l'art. 106 RPGA, la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 6 m au minimum lorsque la plus grande des dimensions en plan du bâtiment ne dépasse pas 25 m (al.1). Lorsque la plus grande des dimensions en plan est supérieure à 25 m, cette distance est de 8 m au minimum. L'art. 18 RPGA qui renvoie à la figure 1 précise que la longueur d'un bâtiment est celle du rectangle de longueur minimale dans lequel il peut s'inscrire. Les parties saillantes, telles qu'avant-toits, perrons, balcons, avant-corps, etc. ne sont pas prises en compte. Selon l'art. 27 RPGA qui renvoie à la figure 4, lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance règlementaire peut être mesurée au milieu de la façade et perpendiculairement à la limite (al.1). Toutefois, l'angle le plus rapproché de la limite doit être distant d'au moins 4 m et l'angle le plus éloigné, à la distance règlementaire augmentée de la valeur du rapprochement dont bénéficie l'angle le plus proche de la limite (al.2). Un seul angle par façade peut bénéficier de cette disposition (al.3). L'art. 28 RPGA précise que la distance minimale entre deux bâtiments situés sur la même propriété est fixée au double de la distance prescrite entre bâtiment et limite de propriété selon la zone concernée. L'art. 27 est applicable par analogie. En l'espèce, les bâtiments A et B respectent à l'est, au nord et à l'ouest les limites de construction. Pour ce qui est du côté sud, la façade du bâtiment A mesure 31 m, alors que celle du bâtiment B mesure 24 m 50. De ce côté, les distances aux limites sont également respectées puisque la distance qui sépare le milieu de la façade du bâtiment de la limite de propriété est de 8 m 03 pour le bâtiment A et de 6 m pour le bâtiment B. Par ailleurs, les deux bâtiments étant situés de manière oblique par rapport à la limite de propriété, le rapprochement à 7 m 75 de cette limite de propriété pour le bâtiment A en son angle sud-est est compensé par une distance de 8 m 25 à la limite à l'angle sud-ouest. Pour le bâtiment B, le rapprochement à 5 m 49 de la limite de propriété en son angle sud-ouest est compensé par un éloignement de 6 m 52 à la limite de la propriété à l'angle sud-est. Pour ce qui est de la distance à respecter entre les deux bâtiments, une limite fictive peut être créée entre eux, puisque la validité du permis de construire est subordonnée à la condition que les deux parcelles soient réunies (cf. première page du permis de construire). La distance de 8 m pour le bâtiment A et celle de 6 m pour le bâtiment b sont respectées. b) La recourante fait valoir que l'autorité intimée a violé l'art. 81 RPGA en autorisant des constructions souterraines qui ne respectent pas les distances aux limites de propriété. L'art. 81 RPGA dispose que, pour des constructions souterraines ou semi-enterrées, la municipalité peut déroger aux règles sur les distances aux limites et entre bâtiments et sur le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, pour autant que la topographie existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée. Ces constructions peuvent déborder des périmètres d'implantation (let.a), n'entrent pas dans le calcul des dimensions maximales des bâtiments (let.b), ne peuvent en aucun cas être habitables (let.c) et ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public ou à des intérêts

prépondérants de tiers (let.d). L'art 84 al. 1 LATC dispose quant à lui que le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments ou dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. L'art. 84 al. 2 LATC précise que 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'inconvénient pour le voisinage. En l'espèce, il est vrai que le parking souterrain et la rampe permettant d'y accéder ne respectent pas les règles sur la distance aux limites. Il convient cependant de relever que l'entier du parking sera situé sous le terrain naturel et que seule une partie de la rampe d'accès en émergera. Le terrain naturel ne sera ainsi pas modifié de façon sensible et c'est dès lors, sans abuser de son pouvoir d'appréciation, que l'autorité intimée a autorisé ces constructions. On ne voit pas non plus en quoi la recourante, comme voisine, subirait des inconvénients à cause de cette conception du parking. c) Le recourant se plaint encore d'une violation de l'art. 46 RPGA. Aux termes de l'alinéa 1 de cet article, la municipalité peut autoriser à bien plaisir, dans les espaces frappés par une limite des constructions, des pavillons de jardin, escaliers, passerelles, murs, dallages, emplacements pour conteneurs, portails, porches d'entrée, petits garages, places de stationnement, structures légères. Les critères liés à la sécurité, à l'esthétique et à la protection de la nature seront déterminants. Il est précisé à l'alinéa 2 du même article que l'autorisation peut être accordée pour autant que la suppression ultérieure de l'ouvrage ne compromette pas l'exploitation de l'immeuble ni ne le rende non réglementaire. Dans le cas présent, l'autorité intimée a indiqué dans le permis de construire qu'elle autorisait en vertu de cet article 46 RPGA, soit dans l'espace réglementaire déterminé par la limite des constructions tracée le long de l'avenue de-Crousaz, les accès et aménagements de surface, le dispositif de récolte des eaux et canalisations de raccordement des eaux claires, l'emplacement de prise en charge des conteneurs et l'implantation de neuf arbres. Il est manifeste que cela ne compromet pas la sécurité des usagers de la rue, qui ne s'étend pas au-delà de cette propriété et qui, selon toute vraisemblance, ne devrait pas être élargie à cet endroit. Les aménagements en question n'ont pas d'impact significatif sur la configuration des lieux et sont admissibles des points de vue de l'esthétique et de la protection de la nature. Au surplus, en cas d'élargissement de la rue jusqu'à la limite des constructions, ces aménagements pourraient sans doute être déplacés sans que cela compromette l'utilisation des deux bâtiments projetés. La municipalité a par conséquent fait une application correcte de l'art. 46 RPGA. d) Le recourant critique aussi la position d'une bouche d'aération pour le parking souterrain, prévue le long de la limite de propriété au sud du bâtiment A. Ce grief est difficilement compréhensible puisque, comme élément d'une construction souterraine, la bouche d'aération peut être implantée à cet endroit en vertu de l'art. 84 al. 1 LATC. Le recourant paraît toutefois douter de la possibilité d'extraire l'air vicié du parking sans créer une cheminée d'évacuation. Or il ressort de la réponse de la commune, ainsi que d'un préavis du SEVEN, que si une extraction mécanique de l'air vicié s'avérait nécessaire, alors la cheminée d'évacuation serait située en principe sur le toit de l'immeuble adossé au parking. Cette question pourra être traitée ultérieurement et, quoi qu'il en soit, la solution évoquée ne serait pas problématique du point de vue du respect des règles sur les distances aux limites.

## **E. 9**

La recourante fait valoir que le projet ne respecte pas la proportion minimum d'espaces verts imposée par le RPGA. a) L'obligation faite aux constructeurs de consacrer une surface minimum à l'aménagement d'espaces verts est prévue aux art. 50 et ss RPGA (chapitre 3.5,

Espaces verts, places de jeux et plantations), dont la teneur est la suivante: Art 50. Principe et champ d'application 1 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: a) aménage une surface appropriée en espaces verts comprenant, cas échéant, une ou plusieurs places de jeux pour les enfants, b) plante un ou plusieurs arbres d'essence majeure. 2 Ces aménagements sont réalisés par le propriétaire, à ses frais et sur son terrain, en arrière des limites des constructions. 3 [...]. Art 51. Espaces verts 1 Chaque tranche ou fraction de 100,00 mètres carrés de surface de plancher brute habitable (voir art. 17.2), murs extérieurs compris, mais sans tenir compte des caves et des combles non habitables, entraîne l'obligation d'aménager une surface de 20,00 mètres carrés en espaces verts. 2 Les voies d'accès et places de stationnement ne sont pas comprises dans le calcul de cette surface. Art. 52. Places de jeux pour enfants [...] Art. 53. Plantations 1 Le propriétaire plante au minimum un arbre d'essence majeure (voir art. 25) pour chaque tranche ou fraction de 500,00 mètres carrés de surface cadastrale de la parcelle. Le choix des essences se porte si possible sur des essences indigènes. 2 En principe, le ratio d'un conifère pour deux feuillus est respecté. 3 Les sujets auront au moins 2,00 mètres lors de leur plantation. 4 Les arbres existants, pour autant qu'ils soient reconnus en bonne santé, sont compris dans le nombre d'arbres exigibles. Art 54. Aménagement sur dalles-toitures 1 L'aménagement d'espaces verts et de places de jeux, ainsi que la plantation d'arbres peuvent être réalisés sur les dalles-toitures.. 2 Les surfaces ainsi aménagées et les arbres d'essence majeure plantés peuvent être pris en compte dans le calcul des normes précitées, pour autant qu'une couche de terre végétale de 0,30 mètre d'épaisseur au minimum pour les parties engazonnées recouvre les dalles-toitures, respectivement 1,00 mètre sur une surface de 20.00 mètres carrés au moins par arbre, aux endroits prévus plantés d'arbres d'essence majeure. 3-4 [...]. Art. 55. Cas particuliers Si le terrain disponible est insuffisant pour répondre aux normes du présent chapitre, la Municipalité détermine les conditions d'application minimales imposables. . b) En l'occurrence, les parcelles n os 7173 et 7174, qui devront être réunies en un seul bien-fonds, ont une surface totale de 3'433 m<sup>2</sup>, de sorte que sept arbres doivent être plantés, en vertu de l'art. 53 al. 1 RPGA. Cette exigence est dûment remplie comme en atteste le plan des aménagements extérieurs du 2 mai 2012. Pour le reste, l'autorité intimée admet que les surfaces vertes exigibles selon les articles 51 al. 1 et 54 al. 2 RPGA ne sont pas intégralement réalisées. Elle précise cependant que, compte tenu de l'intérêt public à la densification des constructions le long de la route de Berne, elle a décidé de se satisfaire des surfaces vertes proposées (sur le sol et sur deux toitures végétalisées). Dans la réglementation du chapitre 3.5 du RPGA, les proportions d'espaces verts sont, par une combinaison des art. 51, 54 et 55 RPGA, en principe fixées en fonction de la surface brute de plancher, mais cette exigence n'est pas impérative puisqu'il appartient à la municipalité, "si le terrain disponible est insuffisant", de déterminer des conditions d'application minimales. La municipalité dispose d'un large pouvoir d'appréciation à ce propos; la pesée des intérêts qu'elle doit effectuer s'apparente à celle qui est imposée en cas de demande de dérogation aux plans et aux règlements, selon l'art. 85 LATC. Ainsi, dans les zones où est admise en principe une densité importante des constructions, le terrain disponible pour les espaces verts pourra souvent être considéré comme insuffisant; à défaut, on introduirait par le biais de l'art. 51 RPGA une limitation de la densité, nonobstant la destination de la zone. En l'espèce, vu l'affectation de la bande de terrain longeant la route de Berne en zone de forte densité, la municipalité était fondée à retenir l'existence d'un "cas particulier" justifiant l'application de l'art. 55 RPGA. Les espaces verts, en surface et en

toiture, qui seront aménagés selon le plan des aménagements extérieurs, dans un quartier qui au demeurant dispose de nombreuses surfaces de verdure – notamment dans les secteurs moins denses jouxtant la zone mixte de forte densité –, ont néanmoins une surface non négligeable. En autorisant le projet sur ce point, la municipalité n'a donc pas imposé des "conditions d'application minimales", au sens de l'art. 55 RPGA, qui priveraient de toute portée les principes du chapitre 3.5 du RPGA.

#### **E. 10**

La recourante conteste l'abattage des 55 arbres sur les deux parcelles concernées. a) L'art. 5 let. b de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RS 450.11) dispose que sont protégés les arbres que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent. A Lausanne, tout arbre d'essence majeure est protégé, en vertu de l'art. 56 RPGA; on entend par là une espèce ou une variété à moyen ou grand développement pouvant atteindre une hauteur de 10 m, présentant un caractère de longévité spécifique et ayant une valeur dendrologique reconnue (art. 25 RPGA). L'autorisation d'abattre des arbres protégés est réglée à l'art. 6 LPNMS, ainsi qu'à l'art. 15 du règlement d'application de la LPNMS du 22 mars 1989 (RLPNMS; RSV 450.11.1). Interprétant ces dispositions, la jurisprudence retient ce qui suit : Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, ainsi que sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), l'autorité communale procède à une pesée complète des intérêts en présence et détermine si l'intérêt public à la protection des arbres en cause l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. notamment arrêts AC.2012.0100 du 18 octobre 2012 consid. 2; AC.2011.0020 du 21 novembre 2011, consid. 4a ). Lorsque la protection instaurée par le droit communal procède non pas d'un classement individuel des arbres, mais d'un règlement déclarant protéger tous les arbres revêtant certaines caractéristiques, il faut tenir compte du caractère schématique de la protection et considérer que l'abattage et le remplacement éventuel peut être envisagé en rapport avec une construction (AC.2012.0300 du 12 juin 2013 consid. 6c ; AC.2012.0111 du 20 septembre 2012 consid. 2c et les références citées). L'arborisation d'une parcelle constructible doit être considérée, puisqu'il s'agit de plantes qui croissent et meurent, comme un élément qui n'est pas nécessairement permanent mais qui est au contraire susceptible d'évolution, ce qui permet le cas échéant de le remodeler en procédant à de nouvelles plantations. C'est dans cette perspective qu'il faut concevoir les dispositions réglementaires communales (fondées sur l'art. 6 al. 2 LPNMS) qui prévoient dans certaines hypothèses le remplacement des arbres abattus, parfois dans le cadre d'une arborisation minimale (AC.2012.0300 du 12 juin 2013 consid. 6c ; AC.2012.0111 du 20 septembre 2012 consid. 2c et les références citées). L'art. 59 RPGA prévoit par ailleurs une obligation de replanter, après autorisation d'abattage, si un " quota d'arbres exigibles " n'est pas rempli. En vertu de l'art. 53 RPGA, pour respecter ce quota, il faut planter un arbre d'essence

majeure pour chaque tranche ou fraction de 500 m<sup>2</sup> de surface cadastrale de la parcelle. b) Dans son argumentation, la recourante ne met pas en cause le projet d'abattre un ou plusieurs arbres spécifiques, qui auraient une valeur naturelle ou esthétique particulière; elle critique bien plutôt la suppression d'une surface arborée, ou d'un massif ayant un impact important dans le quartier. Elle cite à ce propos des instruments de planification – plan directeur cantonal (PDCn), projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) – qui énoncent des mesures ou des objectifs dans le sens d'un renforcement du "maillage écologique à l'intérieur de l'espace urbain" ou du développement d'espaces verts en ville. Pour la recourante, les terrains desservis par l'avenue de-Crousaz font partie des secteurs où la végétation urbaine doit être maintenue. Or, comme cela a déjà été exposé, le développement des constructions denses le long de la route de Berne est une mesure du plan d'affectation qui n'a pas à être remise en cause dans le cadre de la présente procédure. Conformément à la jurisprudence, il faut également tenir compte, dans le cadre d'un projet de construction conforme aux normes du plan d'affectation, du fait que les arbres concernés par l'autorisation d'abattage font l'objet d'une protection schématique selon les critères de l'art. 25 RPGA et non d'une protection individuelle en raison de qualités particulières. En l'occurrence, comme il vient d'être exposé, la recourante ne prétend pas qu'un ou plusieurs arbres à abattre auraient une valeur naturelle ou esthétique particulière et l'inspection locale a permis de constater que l'arborisation existante, sur des terrains peu entretenus, n'avait pas de caractéristiques particulières; c'est aussi l'appréciation des spécialistes du service des parcs et domaines de la Ville. La municipalité, compétente pour autoriser l'abattage des arbres, a admis qu'ils soient supprimés là où cela était nécessaire pour construire les bâtiments et aménager les places de stationnement; mais elle a aussi prévu, avec la constructrice, la plantation de nouveaux arbres entre les deux bâtiments et le long des limites nord et est de la propriété. Avec ces plantations compensatoires, la parcelle ne perdra pas entièrement son aspect arboré. En définitive, pour réaliser des constructions conformes à l'affectation de la zone mixte de forte densité, une suppression d'une partie importante des arbres existants se justifie, et les mesures de compensation prévues sur la propriété sont adéquates. Les griefs de la recourante à ce propos sont donc mal fondés.

#### **E. 11**

Il résulte des considérants que les deux recours, entièrement mal fondés, doivent être rejetés. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de justice, ainsi que les dépens à payer à la constructrice et à la commune, toutes deux assistées d'un avocat (art. 49 et 55 LPA-VD).

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