

# **VD\_OMNI AC.2012.0388 vom 28. November 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-11-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0388](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0388)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0388 du 28 novembre 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0388 del 28 novembre 2013

## **Regeste**

TURRIAN, COGESTEX SA/Municipalité de Lausanne, PAYER | Recours contre une décision de la Municipalité de Lausanne levant les oppositions et délivrant un permis de construire pour la démolition d'un garage et la construction d'un bâtiment de trois logements avec création de sept places de parc extérieures. - Grief relatif à l'équipement de la parcelle rejeté tant en ce qui concerne les canalisations que la voie d'accès suffisante (consid. 1 et 2). - Les balcons et "balcon/loggia", qui ne dépassent pas de plus de 1.50 m du nu de la façade et qui répondent à la définition qui en est donnée par le règlement communal, n'entrent pas dans le calcul de la distance aux limites de propriété. Rappel de la jurisprudence cantonale sur cette notion (consid. 4). - L'autorisation de la municipalité d'abattre deux arbres protégés ne viole pas le droit cantonal public en matière de protection de la nature (art. 6 LPNMS et 15 RLPNMS). Il existe un intérêt public à la création de logements, et l'abattage répond à un besoin pour une utilisation rationnelle des possibilités de construire offertes par la parcelle. En outre la municipalité a exigé la plantation compensatoire de deux arbres d'essence majeure (consid. 5). - Rejet du grief relatif à l'intégration et l'esthétique du bâtiment. La municipalité n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation vu notamment l'absence d'uniformité des constructions existantes dans le quartier et la présence de bâtiments plus volumineux que le bâtiment projeté (consid. 6).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les recourants font valoir que la parcelle du constructeur ne serait pas équipée conformément à l'art. 19 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et à l'art. 49 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). Ils reprochent au chemin d'accès projeté de ne pas être adapté à l'utilisation prévue d'un bâtiment de trois logements. a) L'art. 19 al. 1 LAT a la teneur suivante : "1 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

### **E. 2**

Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement. Le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers.

### **E. 3**

La commune prévoit dans le périmètre des zones à bâtir un programme échelonnant dans le temps la réalisation des équipements. La municipalité peut fixer les conditions techniques

du raccordement aux installations publiques.

#### **E. 4**

Reste à déterminer dans quelle mesure le projet respecte la distance réglementaire aux limites de propriété. Cette question est régie par l'art 122 RPGA (par renvoi de l'art. 155 RPGA). L'art. 122 RPGA a la teneur suivante: " La distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 5,00 mètres au minimum." a) Selon la jurisprudence, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie; si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on doit considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (AC.2012.0324 du 31 octobre 2013; AC.2010.0359 du 28 novembre 2011 consid. 3b; AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 consid. 4; AC.2007.0094 du 22 novembre 2007, publié in RDAF 2008 I 246 n°42) . A défaut de dispositions réglementaires communales contraires, un élément de construction d'un bâtiment n'entre pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) ou dans le calcul de la longueur du bâtiment s'il est de dimensions réduites, conserve un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et dans ses effets sur son aspect ou son apparence extérieure (AC.2012.0054 du 6 mars 2013, consid. 9). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (AC.2012.0054 précité consid. 9; AC.2009.0253 du 3 août 2010 et les références ; AC.2008.0149 précité ; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008). L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction avait déjà jugé que les balcons dont la profondeur n'excède pas 1.50 m ne devaient pas être pris en compte dans le calcul du COS, pour autant qu'ils ne soient pas fermés latéralement, que leur fonction ne soit pas destinée au séjour et qu'elle reste limitée à l'usage d'une seule pièce (RDAF 1977 p. 188, 1975 p. 262 et 208, 1974 p. 222 et 229, 1973 p. 360, 1972 p. 414 et 1957 p. 152). Les balcons ne doivent en outre pas être reliés verticalement par un pilier ou par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables ( AC 2001.0226 du 28 mai 2002 et AC 2000.0135 du 3 mai 2001). Le tribunal de céans a notamment admis que des balcons présentant une profondeur de 2.50 m tout en ayant une partie enfoncée dans le bâtiment, de sorte que la partie faisant saillie par rapport au plan extérieur des façades ne débordait pas de plus de 1.50 m du périmètre d'implantation, restaient conformes à cette exigence (AC.2007.0240 précité; AC.2007.0154 du 9 septembre 2008). De même, il a considéré que la création de loggias, de dimensions très réduites (1 m de profondeur) et comprises à l'intérieur du gabarit du bâtiment, n'aggravait pas l'impact visuel des balcons en donnant l'impression d'un volume bâti plus important que celui que présenterait le bâtiment sans ces décrochements de façade et n'entraient dès lors pas en considération dans le calcul de la longueur du bâtiment ou du COS (AC.2007.0094 du 22 novembre 2007 consid. 5, résumé dans la RDAF 2008 I 246 n° 42). b) Le glossaire annexé au RPGA définit les avant-corps et balcons ainsi qu'il suit: Avant-corps Partie d'un bâtiment ouverte ou fermée qui forme saillie sur une façade. On doit tenir compte des avant-corps pour: - le calcul des dimensions des bâtiments; - la distance à respecter entre bâtiments ou à la limite de propriété voisine; - cas échéant, le calcul du COS et du CUS. Balcon Plate-forme disposée en saillie sur une façade entourée d'une balustrade (garde-corps) pleine ou ajourée et qui communique avec les appartements

par une ou plusieurs ouvertures. Quelle qu'en soit la longueur, les balcons qui se recouvrent l'un l'autre et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment peuvent empiéter dans l'espace réglementaire (espace défini par les distances minimum à respecter entre les limites de propriétés et les bâtiments ou entre bâtiments) sous certaines conditions définies par la jurisprudence. c) En l'espèce, selon les plans soumis à l'enquête publique, le projet prévoit deux balcons sur la façade Sud du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage. Ces éléments sont ouverts et bordés d'un seul côté par la façade à laquelle ils sont accolés et disposent chacun de balustrades ajourées. Sur ces points, ils répondent à la notion de balcon telle que définie par le RPGA. Par leurs dimensions, ils présentent, côté Sud, une longueur de 4.80 m pour une profondeur maximale de 2.50 m. Celle-ci est toutefois obtenue par un retrait de la façade à l'intérieur du périmètre d'implantation de sorte que l'élément en saillie par rapport au nu de la façade empiète de 0.60 m seulement sur la limite de propriété. Sur la façade Ouest, un troisième balcon est prévu au deuxième étage (niveau des combles). Les plans indiquent toutefois un "Balcon/Loggia". Cet élément présente une longueur de 4 m pour une profondeur maximale de 5 m qui est également obtenue par un retrait à cet endroit du nu de la façade à l'intérieur du périmètre d'implantation. Elle comporte également une balustrade ajourée. L'architecte du constructeur a précisé en audience que la partie loggia ouverte sur l'extérieur serait créée en retrait de la façade, et serait vitrée de chaque côté et recouverte d'un toit. A la lumière des plans de façade, il apparaît en effet que la partie loggia se trouve dans une partie enfoncée du bâtiment et qu'elle est prolongée par un balcon ordinaire. Se situant en retrait de façade, la loggia ne saurait donc être qualifiée d'avant-corps tel que défini ci-dessus. Quant au balcon qui la prolonge, il n'est pas fermé latéralement et forme une saillie par rapport à la façade qui empiètera sur la distance aux limites de propriété au maximum de 1.50 m, ce qui reste admissible selon la jurisprudence précitée. De tels éléments, qui ne débordent pas de plus de 1.50 m du périmètre d'implantation, conservent, par leurs effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment, un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal selon la jurisprudence (AC.2007.0094 précité; AC.2007.0240 et AC.2007.0154 précités). Ils n'entrent dès lors pas dans le calcul de la distance aux limites de propriété. Ce grief doit en conséquence être rejeté.

## **E. 5**

Les recourants soutiennent que l'abattage du Tilleul à petites feuilles et du Bouleau pleureur viole les art. 6 LPNMS et 16 RLPNMS (règlement du 22 mars 1989 de la LPNMS ; RSV 450.11.1). a) L'art. 5 LPNMS définit les arbres protégés comme suit: " Sont protégés les arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives: a qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'une décision de classement au sens de l'article 20 de la présente loi; b 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." L'art. 6 LPNMS autorise l'abattage des arbres protégés aux conditions suivantes: "1 L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). 2 L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. 3 Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage ." L'art.

15 RLPNMS précise les conditions dans lesquelles l'autorisation d'abattage peut être délivrée: Cette disposition a la teneur suivante: " 1 L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque: 1. la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive; 2. la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles; 3. le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation; 4. des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. 2 Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage." L'art. 16 RLPNMS fixe le principe de plantation de compensation. Cette disposition a la teneur suivante: "1 En cas d'abattage ou d'arrachage justifié selon l'article 15 du présent règlement, des plantations de compensation peuvent être exigées par la municipalité. La décision d'abattage ou d'arrachage en prescrit l'ampleur et la nature ainsi que le lieu. 2 La plantation de compensation doit assurer l'équivalence fonctionnelle et esthétique de la plantation enlevée." En application de ces dispositions, la Commune de Lausanne a adopté les art. 56 à 60 RPGA. L'art. 56 RPGA fixe le principe selon lequel tout arbre d'essence majeure, cordon boisé, boqueteau et haie vive est protégé sur le territoire communal. L'art. 25 RPGA définit l'arbre d'essence majeure comme une espèce ou une variété à moyen ou grand développement pouvant atteindre une hauteur de 10 m et plus pour la plupart (let. a), présentant un caractère de longévité spécifique (let. b) et ayant une valeur dendrologique reconnue (let. c). b) Interprétant ces dispositions, la jurisprudence retient ce qui suit: p our 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, 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 (AC.2012.0300 du 12 juin 2013 consid. 6, AC.2012.0288 du 13 mars 2013 consid. 10; AC.2012.0111 du 20 septembre 2012 consid. 2c et les références citées). Dans un arrêt concernant la zone de faible densité de la Commune de Lausanne, la cour de céans a constaté que le seul fait de rechercher une utilisation optimale et maximale de toutes les possibilités réglementaires offertes par la zone mixte de faible densité ne suffit pas à lui seul à justifier l'abattage d'arbres protégés; il faut encore que l'abattage soit nécessité par les besoins d'une occupation rationnelle, judicieuse et harmonieuse de la parcelle (AC.2009.0074 du 29 janvier 2010 consid. 3). c) La municipalité expose que le maintien des arbres empêcherait le constructeur d'utiliser les possibilités réglementaires de bâtir et que la compensation exigée pour les arbres abattus, à savoir la plantation de deux arbres d'essence majeure, respectant la problématique de distance de plantation par rapport aux limites parcellaires est conforme à la législation cantonale et communale. d) Il n'est pas contesté par les parties que les deux arbres visés par l'autorisation d'abattage délivrée par la municipalité soit un Tilleul à petites et un Bouleau pleureur sont protégés conformément aux art. 25 et 56 RPGA. L'abattage d'arbres protégés

n'est pas en soi contraire aux exigences des art. 6 al. 1 LPNMS et 15 al. 1 ch. 4 RLPNMS, à condition que la pesée complète des intérêts en présence ait été effectuée. Dans le cadre de celle-ci, il faut tenir compte des motifs qui ont conduit au classement ou à la protection des arbres visés par la demande d'abattage et des différents intérêts en jeu parmi lesquels figure l'intérêt public, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (voir jurisprudence précitée). Selon le rapport du SPADOM du 7 février 2013, les arbres litigieux font partie intégrante du lieu tant sur le plan du grand paysage (village) que du petit paysage (jardin). Ils ont donc une valeur certaine tant sur le plan écologique qu'esthétique. D'un autre côté, il existe un intérêt public important à la construction de logements supplémentaires dans la commune. Les recourants font valoir que le projet pourrait être implanté au Nord de la parcelle dans laquelle les possibilités de construire seraient encore amplement suffisantes. Cette appréciation ne résiste pas à l'examen. En effet, l'art. 28 RPGA pose une exigence de distance minimale entre deux bâtiments situés sur la même propriété. Cette distance correspond au double de la distance prescrite entre bâtiment et limite de propriété selon la zone concernée. L'art. 122 RPGA prescrivant une distance de 5 m entre le bâtiment et la limite de propriété, la distance entre bâtiments sur une même parcelle est donc de 10 m. Cette exigence ne permet pas d'implanter la construction litigieuse ailleurs sur la parcelle. L'appréciation de la municipalité selon laquelle l'abattage est justifié par une exploitation rationnelle des possibilités de construire offertes par la parcelle litigieuse ne prête ainsi pas le flanc à la critique. En exigeant en outre une plantation compensatoire de deux arbres d'essence majeure sur la parcelle du constructeur, la décision de la municipalité respecte les exigences posées par les art. 6 LPNMS, 15 et 16 RLPNMS. Ce grief doit dès lors être rejeté.

## **E. 6**

Les recourants contestent l'intégration et l'esthétique du projet au regard des art. 69 RPGA et 86 LATC. a) L'art. 86 LATC a la teneur suivante: " 1 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. 2 Elle refuse le permis pour les constructions et 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. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords". L'art. 69 RPGA dispose ce qui suit: " 1 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. 2 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 du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 132 II 408 consid. 4.3, ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_258/2012 du 14 août 2012 consid. 3.1; Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4<sup>ème</sup> éd., Bâle 2010, ch. 1 ad art. 86 LATC p. 377). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant 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 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; TF 1C\_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions

cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant (ATF 101 Ia 213 consid. 6; TF 1C\_57/2010 du 17 octobre 2011, consid. 3.1.2 relatif à une affaire sur la Commune de Lutry: AC.2009.0043 du 30 décembre 2010). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet -, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; 101 Ia 213 consid. 6c; AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 et les arrêts cités). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre 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 (art. 98 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]; TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009; AC.2011.0065 précité et les arrêts cités; AC.2009.0043 précité). Ainsi, le tribunal de céans s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs généralement reçus et 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 (AC.2011.0065 précité et les arrêts cités). b) La municipalité estime que ce projet s'insère dans le quartier qui comprend d'ailleurs des bâtiments de toutes dimensions et de toutes formes. Elle expose que si le constructeur avait voulu démolir le bâtiment déjà existant sur sa parcelle, il aurait pu construire un édifice bien plus important encore. En outre, comparé à l'Hostellerie des Chevreuils exploitée par la recourante Cogestex SA, le bâtiment projeté est moins imposant et permet le dégagement des vues en direction de la zone agricole, ce qui est un atout pour le quartier, notamment pour les propriétés sises en amont. c) En l'occurrence, le tribunal a constaté lors de la vision locale que le quartier dans lequel le bâtiment projeté sera implanté n'est guère uniforme. Il comporte outre des maisons villageoises traditionnelles, des villas de style beaucoup plus modernes, dont celle des recourants Turrian. Concernant la volumétrie, le tribunal a pu constater que tant le bâtiment situé en amont de la parcelle du constructeur, que l'Hostellerie des Chevreuils sont plus imposants que le bâtiment projeté. Le quartier n'apparaît ainsi pas présenter de qualités particulières qui seraient compromises par le projet litigieux. Les recourants reprochent au projet son implantation tout en longueur. Toutefois, celle-ci n'apparaît pas particulièrement choquante au vu la disparité des constructions environnantes. Le tribunal ne voit dès lors aucune raison de s'écarter de l'appréciation de la municipalité relative à l'esthétique du projet. Ce grief est partant rejeté.

## **E. 7**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les recourants, qui succombent, supportent l'émolument de justice ainsi que les dépens en faveur de la municipalité, qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 49, 55 et 91 LPA-VD).

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