

VD_OMNI AC.2014.0272 vom 9. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0272

FR: VD_OMNI AC.2014.0272 du 9 janvier 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0272 del 9 gennaio 2015

Regeste

ATKINSON, Caisse de Pensions de l'Etat de Vaud /ÖZCAN, SAHINGÖZ, Municipalité de Lausanne | Projet de construction, en ville de Lausanne, d'un immeuble de 5 étages comportant 17 studios. La hauteur des façades est réglementaire (consid. 1). L'interruption de l'ordre contigu est autorisée par le règlement communal et la dérogation de 1m à la distance minimale entre bâtiments est admissible (consid. 2). Les conditions à une dérogation minimale, s'agissant de l'obligation d'ajouter une façade large de 1.67m, sont réunies (consid. 3). Au vu des circonstances - surface de la parcelle insuffisante et situation en pleine ville, à proximité d'un dense réseau de transports publics -, la municipalité pouvait renoncer à exiger la création de places de stationnement (consid. 4). En raison du manque de surface disponible, pas d'arbitraire à remplacer l'obligation d'aménager 160m² d'espaces verts par l'exigence que la toiture plate soit végétalisée en extensif (consid. 5). Recours rejeté. Recours au TF rejeté dans la mesure de sa recevabilité (arrêt 1C_95/2015 du 3 juin 2015)

Erwägungen

E. 1

La hauteur des façades H (voir art. 20 à 22), qui bordent les voies publiques ou privées, existantes ou projetées, est déterminée par la distance entre les limites des constructions D: H = 15,50 mètres lorsque D ≤ 18,00 mètres, H = 17,00 mètres lorsque D > 18,00 mètres.

E. 2

La façade donnant sur la voie la moins large ou la plus basse peut être élevée à la hauteur de la façade donnant sur la voie la plus large ou la plus haute: a. dans les cas où le bâtiment est situé entre deux voies distantes de 16,00 mètres ou moins. La hauteur ainsi obtenue ne peut dépasser de plus de 3,00 mètres la hauteur réglementaire, b. dans les cas où le bâtiment est situé à l'angle de deux voies. Cette dernière hauteur est admise sur une longueur développée de 18,00 mètres calculés à partir de l'angle formé par l'intersection des limites des constructions. Si elles forment un arrondi, à partir de l'angle du pan coupé qui circonscrit l'arc de l'arrondi. Elle ne peut dépasser 20,00 mètres.

E. 3

Sur 16,00 mètres de profondeur, toutes les façades peuvent être élevées jusqu'à la hauteur de la façade sur rue, même si la hauteur ainsi obtenue dépasse les maxima précités.

E. 4

Les recourants 2 et 3 font valoir que le nombre de places de stationnement est insuffisant. L'autorité intimée a en effet renoncé à exiger la construction de places de stationnement en lien avec le projet litigieux. a) L'art. 61 RPGA prévoit ce qui suit: " 1 Les besoins en places

de stationnement ou besoins types sont définis par le tableau de l'annexe 1 : Détermination des besoins types de stationnement. 2 Le nombre de places de stationnement admissible correspond aux besoins réduits obtenus en multipliant les besoins types par un pourcentage de places admissibles. 3 Le tableau suivant détermine le pourcentage de places admissibles. Les secteurs de stationnement sont définis par le plan des secteurs de stationnement. Pourcentages de places admissibles: Quant à l'annexe 1, elle détermine les besoins en places de stationnement, pour les logements, comme suit: L'art. 63 RPGA prévoit ce qui suit: " 1 Les places de stationnement destinées aux résidents sont aménagées simultanément à toute nouvelle construction et à tout agrandissement ou tout changement d'affectation important ayant pour résultat d'augmenter les besoins en stationnement. 2 La Municipalité peut réduire, voire supprimer, le nombre de places exigible lorsque: c. leur accessibilité ne peut être réalisée dans de bonnes conditions de sécurité, d. le terrain disponible est insuffisant, notamment pour satisfaire le quota d'espaces verts exigible, e. la protection du patrimoine construit et non construit est en contradiction avec leur réalisation." b) En l'espèce, l'autorité intimée a renoncé à exiger la création de places de stationnement, quand bien même le permis de construire porte sur la construction d'un immeuble de 17 studios, considérant que la parcelle n° 468 n'offrait pas un espace suffisant. Elle a ainsi appliqué l'art. 63 al. 2 let. b RPGA, qui l'autorise expressément à réduire, voire supprimer le nombre de places exigible lorsque le terrain disponible est insuffisant. Une fois le bâtiment litigieux construit, la parcelle n° 468, d'une surface totale de 955 m², comportera une surface bâtie de 458 m²; le solde de la surface, de 497 m², accueillera deux places de stationnement non couvertes, une place de jeux de 53 m², les accès (places de parc et accès aux appartements) ainsi que le trottoir sur l'Avenue de la Confrérie. Qui plus est, la parcelle n° 468 est située dans le centre-ville, à proximité d'un dense réseau de transports publics, comme le soulèvent les constructeurs et l'autorité intimée. Au vu de l'ensemble de ces circonstances, l'autorité intimée pouvait sans verser dans l'arbitraire considérer que le terrain disponible n'est pas suffisant pour la construction de places de stationnement. Ce grief doit donc être rejeté.

E. 5

Les recourants 2 et 3 considèrent en outre que la surface d'espaces verts est insuffisante. a) Les art. 50, 51 et 55 RPGA prévoient ce qui suit: " 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 Là où a été mise en vigueur une double limite d'artère et des constructions, l'aménagement d'espaces verts est admissible entre ces deux limites. 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. 55. Cas particuliers Si le terrain disponible est insuffisant pour répondre aux normes du présent chapitre, la Municipalité détermine les conditions d'application imposables". b) En l'occurrence, l'autorité intimée a exigé, au lieu des surfaces prévues par les art. 50 al. 1 let. a et 51 RPGA, que la toiture plate soit végétalisée en extensif. En raison du manque de surface disponible sur cette parcelle (voir ci-dessus consid. 4b) et de sa situation en zone urbaine, fortement densifiée, le tribunal de

céans considère que l'autorité intimée n'a pas fait preuve d'arbitraire en autorisant la construction d'un immeuble de 17 studios et en remplaçant l'obligation d'aménager 160 m² d'espaces verts par l'exigence que la toiture plate soit végétalisée en extensif. Partant, ce grief doit être rejeté.

E. 6

Les recourants 2 et 3 font enfin valoir que deux places de parc existantes (désignées comme "1" et "2" sur le plan R01) seront mises en péril par les sauts-de-loup prévus au sous-sol du bâtiment existant sur la parcelle n° 468. En l'espèce, les sauts-de-loup concernés ne font apparemment pas l'objet du permis de construire litigieux et, partant, sont exclus de la présente procédure. Quoi qu'il en soit, on ne voit pas dans quelle mesure de telles installations, recouvertes d'une grille et de surface négligeable, mettraient en péril l'existence des deux places de stationnement existantes. Ce grief doit par conséquent être rejeté.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Succombant, les recourants supportent les frais de justice ainsi que des dépens en faveur des constructeurs et de l'autorité intimée (art. 49, 55, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36).

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