

VD_OMNI AC.2015.0094 vom 14. Juli 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-07-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0094

FR: VD_OMNI AC.2015.0094 du 14 juillet 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0094 del 14 luglio 2016

Regeste

FARCINADE, GRUTTER, CHILLARI, BRUN, FARRON, SCHOETTKER/Municipalité de Lausanne, SIMON BEN SALAH, HERRERO, ESPACERIE SA | Confirmation de l'autorisation d'abattage. Elle permet une utilisation rationnelle des possibilités de construire de la parcelle conformément à l'objectif de densification du plan directeur cantonal (consid. 6)

Erwägungen

E. 1

Les recourants soutiennent que l'équipement serait insuffisant. En particulier, le chemin de Craivavers ne permettrait pas d'absorber le trafic prévu par le projet contesté qui prévoit la création de cinq appartements et neuf places de parc, pouvant entraîner une augmentation non négligeable du trafic. Selon les recourants, l'accès pour les véhicules du service du feu, les ambulances, le service de la voirie serait pratiquement impossible. a) Selon l'art. 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.1), la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. L'art. 49 al. 1 LATC précise que l'équipement est défini par la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). L'art. 19 LAT exige l'aménagement de voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (Jomini commentaire LAT art. 19 n°19). La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut 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 ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241 ainsi que les ATF 119 Ib 480, consid. 6 p. 488 et 116 Ib 159). b) Pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence du tribunal se réfère en général aux normes de l'Union suisse des professionnels de la route et des transports, désignées normes VSS (arrêts AC 1995/0050 du 8 août 1996, AC 7519 du 6 janvier 1993, AC 1992/0133 du 22 mars 1993, publié à la RDAF 1993 p. 190 et l'arrêt AC 1002/0379 du 24 juin 1994). Les normes VSS ne sont toutefois pas des règles de droit et elles ne lient pas le tribunal ; mais elles sont l'expression de la science et de l'expérience de professionnels éprouvés ; elles peuvent donc être prises en considération comme un avis d'expert (arrêts AC.2003.0256 du 7 septembre 2004 consid. 3, AC.2003.0017 du 29

décembre 2004, AC.2001.0099 du 18 avril 2002, AC.2000.0051 du 10 avril 2001, AC 1998/0005 du 30 avril 1999 et AC 1999/0071 du 6 septembre 2000 consid. 5a et l'arrêt AC 1999/0048 du 20 septembre 2000). En ce qui concerne l'estimation de la génération de trafic, le tribunal a eu l'occasion d'observer qu'il existait différentes méthodes de calcul : selon les évaluations pratiquées par les ingénieurs en trafic, une place de parc d'une habitation génère environ 2.3 à 3.5 mouvements de véhicules par jour, dépendant du contexte. La norme VSS 640 016a "Trafic déterminant" donne quant à elle des valeurs indicatives sur le trafic horaire déterminant (THD) proportionnellement au trafic journalier moyen (TJM) : pour le trafic pendulaire et le trafic local, la norme retient une valeur moyenne de 10% (tableau 1). Il convient de préciser encore que les normes VSS concernant les types de routes traitent des quartiers nouveaux où il s'agit d'éviter la création de situations dangereuses, mais elles n'abordent pas les situations existantes (arrêt AC.1995.0050 du 8 août 1996); les normes VSS sur les différents types de routes servent toutefois de référence pour apprécier la capacité des voies de dessertes existantes (voir arrêt AC.2001.0099 du 18 avril 2002). c) La norme VSS 640'045 "Projet, bases; type de route : routes de desserte", distingue trois types de routes de desserte: les routes de desserte de quartier, les routes d'accès et les chemins d'accès, qui présentent les caractéristiques suivantes: Nombre maximum de logements desservis Trafic horaire déterminant (THD) maximum Route de desserte de quartier 300 150 Route d'accès 150 100 Chemin d'accès 30 50 En l'espèce, le chemin de Craivavers, sur le tronçon litigieux reliant le chemin du Grésy au chemin de Rovéréaz, dessert une douzaine de villas individuelles comptant au maximum une vingtaine de logements, auxquels s'ajouteraient les cinq logements nouveaux. Le trafic à l'heure de pointe est actuellement de 40 véhicules/heure environ. A raison de 2,3 à 3,5 mouvements de véhicules par jour pour chaque place de stationnement, l'accroissement du trafic sur ce tronçon du chemin de Craivavers se situerait dans une fourchette allant de 20 à 32 véhicules par jour, correspondant à un trafic horaire déterminant de 3 à 4 véhicules, ce qui porterait le trafic horaire déterminant à l'heure de pointe du matin à 43, voire 44 véhicules/heure. Tant par le nombre d'unités de logements desservis que par le trafic horaire à l'heure de pointe, le chemin de Craivavers entre dans les catégories des chemins d'accès au sens de la norme SN 640'045 "Projet, bases; type de route : routes de desserte", soit la catégorie la moins importante des routes de desserte. Selon cette norme, le chemin d'accès est défini comme un type de route pouvant desservir jusqu'à 30 unités de logement et accueillir un trafic horaire jusqu'à 50 véhicules/heure. Selon le tableau 1 (p. 5), un chemin d'accès peut ne comporter qu'une seule voie de circulation, les caractéristiques d'aménagement pouvant être réduites. Il n'est pas exigé d'assurer le croisement de deux voitures sur toute la longueur du chemin, la largeur de celui-ci doit permettre le croisement d'une voiture de tourisme et d'un cycle à vitesse très réduite, ce qui correspond à une largeur de 3.40 m (voir les arrêts AC.2010.0269 du 14 septembre 2012, consid. 2c et AC.2003.0256 du 7 septembre 2004, consid. 3c/bb). En l'occurrence, cette largeur est respectée dans le tronçon contesté allant du débouché de la parcelle n° 3865 sur le chemin de Craivavers jusqu'au chemin de Rovéréaz; en effet, la largeur mesurée par le Service des routes et de la mobilité est de 3.70 m, avec au besoin des possibilités de croisement sur les accès privés. Ainsi, la capacité d'accès du tronçon du chemin de Craivavers débouchant sur le chemin de Rovéréaz paraît suffisante pour absorber le trafic litigieux dès lors que le trafic à l'heure de pointe reste inférieur à la limite de 50 véhicules par heure indiquée par la norme SN 640'045 pour les chemins d'accès. De manière générale, on relèvera que les volumes de trafic sur ce chemin sont et resteront très modestes. d) Les recourants soutiennent aussi que

le chemin de Craivavers serait insuffisant pour les services de secours et de voirie en ne permettant pas l'accès de leurs véhicules au vu de la largeur qu'il présente. Il y aurait ainsi un problème quant à l'accès des services de la voirie pour le ramassage des déchets. Selon la norme VSS 640'201 "Profils, géométriques; types – dimensions de base et gabarits des usagers de la route", la largeur minimale pour le passage de camions est de 3.10 m. Cette largeur découle de l'addition de la largeur d'un camion de 2.50 m et de deux marges de sécurité de 30 cm. On peut éventuellement admettre une largeur minimale de 2.90 m étant donné que la largeur de certains camions de ramassage des ordures ménagères, comme ceux de la ville de Lausanne, n'est que de 2.30 m (voir arrêt GE.2009.0056 du 25 janvier 2010 consid. 4 et l'arrêt GE.1995.0012 du 29 mars 1996). D'une largeur de 3.70 m, le tronçon du chemin de Craivavers débouchant sur le chemin de Rovéréaz est ainsi suffisant pour le passage des véhicules de service, qui y passent d'ailleurs déjà actuellement. Il est vrai que le tronçon de raccordement de la parcelle n° 3865 au chemin de Craivavers présente une largeur de 3 m sur une longueur d'environ 20 m, mais ce rétrécissement reste acceptable et praticable par les camions du Service du feu, en particulier les camions Iveco ou Mercedes, dont la largeur de 2.50 m rend possible l'accès (voir arrêt GE.2009.0056 du 27 janvier 2010 consid 4b). e) Les recourants soutiennent aussi que les containers à déchets devront être amenés sur le chemin de Craivavers, ce qui perturbera le trafic. Lors de l'inspection locale, les recourants ont prétendu que l'art. 9 du règlement communal sur la gestion des déchets du 1er janvier 2013 (RGD) imposerait un local fermé pour entreposer les déchets en se référant à l'arrêt AC.2014.0251 du 7 août 2015 (consid. 15). Il est vrai que dans cette affaire, le tribunal, en interprétant l'art. 9 al. 4 RGD, a apporté la précision suivante : « A cela s'ajoute que l'art. 9 RGD précité, même s'il ne le prescrit pas directement, commande de prévoir un local fermé pour entreposer les déchets, ceux-ci ne pouvant se trouver en bordure du domaine public qu'en vue d'être ramassés. Il existe d'ailleurs un intérêt public incontestable à ce que les déchets de chaque immeuble ne se trouvent pas en permanence à l'extérieur, en bordure du domaine public, compte tenu des nuisances qu'elles engendrent (notamment hygiène, odeurs, bruits, esthétique, etc.). Cet arrêt fait toutefois l'objet d'un recours au Tribunal fédéral encore pendant, portant notamment sur ce point. Il est vrai aussi que l'art. 9 al. 4 RGD n'exige pas expressément la création d'un local fermé pour entreposer les conteneurs du type défini par la municipalité. L'art. 9 RGD est formulé comme suit : « Art. 9 Remise des déchets et récipients autorisés 1 Les déchets doivent être déposés selon l'horaire indiqué par les directives municipales, en bordure du domaine public, sans entraver la circulation des véhicules et des piétons ni créer de danger pour les usagers du domaine public ou les collaborateurs de la Commune. En aucun cas ils ne peuvent être déposés plus de douze heures avant l'heure indiquée pour le ramassage dans les directives municipales. Ils deviennent propriété de la Commune au moment où ils sont pris en charge par les véhicules de ramassage ou déposés dans les postes de collecte. 2 Les déchets doivent être exclusivement remis dans les récipients spécifiques à chaque catégorie et aux endroits et de la manière précisés dans les directives municipales. 3 Les ordures ménagères, ainsi que les autres déchets de composition analogue, doivent être placés dans les récipients spécifiques définis par les directives municipales. Il est interdit de placer des déchets valorisables, spéciaux ou particuliers dans les récipients réservés aux ordures ménagères. 4 Tous les immeubles doivent être équipés de conteneurs d'un type défini par la Municipalité. Les propriétaires sont tenus d'acquérir les conteneurs nécessaires à la collecte séparée des déchets incinérables et valorisables ramassés en porte-à-porte. Si un immeuble ne peut être équipé

ou si le coût d'un tel équipement s'avère disproportionné, la Municipalité peut en dispenser le propriétaire, totalement ou partiellement, aux conditions qu'elle fixe. Dans ce cas, les occupants et usagers de l'immeuble restent tenus de respecter les autres dispositions du présent règlement et les directives municipales. (...)» Bien que l'art. 9 al. 4 RGD ne prévoient pas expressément pour les propriétaires l'obligation d'aménager un local fermé pour entreposer les containers, il est raisonnable et judicieux de prévoir que les conteneurs à déchets soient entreposés dans un local fermé dans les bâtiments neufs, ou en tous les cas dans des emplacements abrités du soleil et de la pluie, intégrés aux aménagements extérieurs, et qui ne portent pas de préjudice au voisinage. La représentante de la municipalité, Vanessa Benitez Santoli, indique que la Direction des travaux n'impose pas un local fermé pour entreposer les containers. Elle souligne que dans le cas d'espèce l'emplacement prévu pour les containers ne va pas générer de nuisances pour les voisins. Ces conditions sont clairement remplies pour l'emplacement prévu par le projet contesté (voir ci-dessous consid. 3 p.12)

E. 2

Les recourants soutiennent que les mouvements de terre prévus par le projet contesté seraient excessifs notamment en raison de la configuration du lieu et de l'étroitesse de la parcelle ainsi que de la hauteur des remblais et des déblais. a) La réglementation communale ne comporte pas de dispositions régissant les mouvements de terre. Selon la jurisprudence, en l'absence de règles communales concernant la hauteur admissible des mouvements de terre, il convient de se référer à la clause d'esthétique (AC.2003.0256 du 7 septembre 2004 consid. 7 et les arrêts cités). Le tribunal a ainsi jugé qu'un dépôt en remblai sur la partie aval d'une petite parcelle en région de montagne, pouvant atteindre une hauteur de 3 m au point le plus haut, dépassait ce qui était admissible sous l'angle de la clause d'esthétique, compte tenu notamment de l'étroitesse de la parcelle et de la configuration des lieux (AC.2004.0045 du 31 novembre 2004 consid. 3a). b) En l'espèce, les mouvements de terre litigieux sont inhérents à l'implantation de bâtiments dans un terrain en pente et ces mouvements peuvent atteindre la hauteur de 2.50 m, correspondant à la hauteur d'un niveau habitable dégagé dans la pente du terrain. Pour le projet contesté, le tribunal observe des mouvements de terre de l'ordre de 2 m en déblai pour accéder au parking prévu au sous-sol du premier bâtiment amont, ainsi qu'un mouvement de terre de l'ordre de 2.20 m en déblai également pour dégager l'ouverture latérale du logement situé au niveau inférieur du deuxième bâtiment aval situé à l'ouest et des remblais de l'ordre de 2 m situés dans le prolongement du rez-de-chaussée du premier bâtiment amont (côté est) afin d'aménager la terrasse située dans le prolongement des espaces du séjour. Des mouvements de même importance sont observés dans le prolongement du second bâtiment à l'aval. Ces mouvements de terre accompagnent l'architecture du projet contesté et s'intègrent dans une conception globale de l'aménagement de la parcelle, sans que l'on puisse parler d'une violation des règles de l'esthétique, pour lesquelles la municipalité bénéficie d'une marge d'appréciation relativement importante.

E. 3

Les recourants soutiennent aussi que les règles fixant la distance entre bâtiments situés sur une même propriété ne seraient pas respectées. Ils mentionnent à cet égard l'empiètement d'une terrasse de l'appartement n° 2 et critiquent aussi la présence d'un escalier implanté entre les deux bâtiments avec d'importants mouvements de terre. Selon les recourants, les espaces réglementaires entre bâtiments seraient en réalité largement bâtis. La construction

des deux bâtiments ne ménagerait aucune vue ou percée pour les habitants voisins alors que l'un des buts des distances réglementaires serait précisément de permettre une bonne intégration des constructions et la prise en compte des intérêts du voisinage. a) Le projet contesté est situé dans la zone mixte de faible densité régie par les art. 118 à 126 RPGA. L'art. 122 RPGA précise que la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 5 m au minimum. L'art. 28 RPGA précise encore 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. Ainsi, la distance entre deux bâtiments situés sur une même propriété de la zone mixte de faible densité est de 10 m. Par ailleurs, l'art. 18 RPGA qui traite de la longueur d'un bâtiment, précise que les parties saillantes telles que avant-toit, perron, balcon, avant-corps etc. ne sont pas prises en compte dans le calcul de la longueur d'un bâtiment. Cette disposition peut être interprétée en ce sens que ces éléments de construction ne sont également pas pris en compte dans le calcul de la distance à respecter entre bâtiment et limite de propriété (voir notamment les arrêts AC.2007.0278 du 14 octobre 2008, consid. 5; AC.2006.0134 du 30 mars 2007, consid 1a et AC.2004.0129 du 30 juin 2005 consid.2). b) Les recourants critiquent l'empiètement de la terrasse prévue dans le prolongement du rez-de-chaussée de l'appartement n° 2 au premier étage (niveau 1) d'une profondeur de 1.20 m sur la distance de 10 m à respecter entre bâtiments. Ils relèvent le fait que sur son côté sud, la terrasse présente une profondeur totale de 6 m qui ne permettrait pas de l'assimiler à un balcon. Ils estiment aussi que l'escalier extérieur reliant la terrasse au niveau du rez-de-chaussée constitue également un empiètement sur la distance réglementaire à respecter entre bâtiments. Le règlement sur le plan général d'affectation ne définit pas la notion de balcon, de sorte qu'il y a lieu de se référer à la jurisprudence du tribunal à cet égard. La jurisprudence s'est attachée à définir la notion de balcon pour déterminer, à défaut de dispositions communales contraires, quand de tels ouvrages devaient s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'implantation des plans spéciaux, ou respecter les distances réglementaires entre bâtiment et limite de propriété, ou encore être pris en considération dans le calcul des dimensions maximales des bâtiments et dans le calcul des coefficients d'utilisation ou d'occupation du sol (arrêt AC.2006.0134 du mars 2007). La jurisprudence utilise notamment comme critère la profondeur du balcon, qui ne devrait pas dépasser 1.50 m pour pouvoir bénéficier d'un empiètement sur la distance réglementaire à respecter entre bâtiment et limite de propriété et ne pas comporter de fermetures latérales (arrêt AC.2003.0256 du 7 septembre 2004 consid. 6; voir aussi AC.2004.0025 du 21 juin 2004 consid. 1a). En l'espèce, il est vrai que la terrasse située dans le prolongement du séjour de l'appartement n° 2 du 1er niveau du bâtiment amont présente une surface relativement importante (plus de 40 m²) et que cette terrasse en elle-même ne correspond pas la notion de balcon. Toutefois, ce qui apparaît déterminant à la fois pour le calcul de la longueur du bâtiment, ainsi que pour celui de la distance à respecter entre bâtiments, c'est la profondeur de l'empiètement sur la distance réglementaire qui ne doit pas dépasser la limite de 1.50 m. Or cet empiètement, limité à 1.20 m, respecte les critères fixés par la jurisprudence et reste admissible, s'agissant d'une saillie d'importance réduite par rapport à l'ensemble du bâtiment. Le dépassement de la terrasse sur cette profondeur fait partie des ouvrages qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance à respecter entre bâtiments et peut donc être admis. Il est vrai que la terrasse se trouve aménagée dans le prolongement de l'escalier extérieur qui assure la liaison avec le rez-de-chaussée. Toutefois, la jurisprudence du tribunal a précisé que les escaliers à l'air libre constituent en principe des aménagements extérieurs, qui ne doivent pas être traités de la même manière

que les éléments de saillie rattachés au bâtiment principal et peuvent donc prendre place dans les espaces des distances réglementaires à respecter entre bâtiments ou entre bâtiment et limite de propriété. Il est ainsi admis qu'un escalier extérieur donnant accès au jardin depuis la terrasse d'un appartement peut être construit hors du périmètre d'implantation. Même détaché du bâtiment qu'il dessert, un escalier extérieur n'est en principe pas soumis aux règles des distances entre bâtiment et limite de propriété (voir les arrêts AC.2008.0164 du 29 juin 2009 consid. 3c/bb; AC.2006.0185 du 19 janvier 2007; AC.2000.0205 du 20 mai 2003 et AC.1993.0257 du 10 mai 1994 consid. 3b). Partant, l'empiètement de la terrasse (1.20m) sur la distance réglementaire ainsi que celui de l'escalier extérieur apparaissent admissibles et s'inscrivent dans les lignes tracées par la réglementation communale (art. 18 RPCA) et par la jurisprudence précitée.

E. 4

a) Les recourants critiquent l'emplacement prévu pour les containers de déchets ainsi que celui prévu pour les places de stationnement des véhicules visiteurs. Ils estiment que ces emplacements entraîneraient des inconvénients considérables pour le voisinage, en raison des nuisances de tous genres qu'ils pourraient provoquer. b) Les places de stationnement, de même que l'emplacement prévu pour les containers à déchets sont assimilés aux dépendances de peu d'importance qui peuvent prendre place dans les distances réglementaires à respecter entre bâtiment et limite de propriété. La réglementation communale ne traite pas des dépendances et des constructions annexes qui peuvent être érigées dans les espaces réglementaires. En pareil cas, c'est l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RLATC; RSV 700.11.1) qui est applicable. Cette disposition permet à la municipalité d'autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiment et limite de propriété la construction de dépendances de peu d'importance dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal (al. 1). Ces règles sont applicables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites, tels que murs de soutènement, clôtures et places de stationnement à l'air libre notamment (al. 3); ces constructions ne peuvent être autorisées que si elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (al. 4). Cette notion (aucun préjudice pour les voisins) a été interprétée en ce sens que l'aménagement ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs (voir arrêt AC.2002.0242 du 22 mai 2003 consid. 5c). Selon la jurisprudence fédérale, la notion de "gêne supportable" doit s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par l'ouvrage projeté et l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter (ATF du 10 novembre 1999 rendu en la cause 1P.411/1199 consid. 3c/bb, publié in RDAF 2000 I p. 257, 259). En tous les cas, les inconvénients doivent respecter le droit fédéral de la protection de l'environnement en ce qui concerne notamment la protection contre les nuisances, en particulier les valeurs limites fixées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (voir arrêt AC.1996.0087 du 7 avril 1997 consid. 5). L'autorité doit aussi apprécier si le projet est conçu de manière conforme au principe de prévention, selon lequel les atteintes qui pourraient devenir nuisibles ou incommodantes sont réduites à titre préventif et assez tôt (voir arrêt AC.2007.0110 du 21 décembre 2007 consid. 10b/bb). c) En l'espèce, seules deux places de stationnement sont prévues à proximité des limites de propriété à l'angle sud-est du bien-fonds ainsi que le long de la limite nord du terrain, à mi-distance entre les parcelles voisines n° 3863 et 3864. L'exploitation de ces deux places de stationnement réservées aux visiteurs n'est pas de nature à entraîner des inconvénients appréciables pour le voisinage. A cet égard, le tribunal

a jugé que l'aménagement de 14 places de stationnement en limite de propriété n'entraînait pas pour le voisinage des émissions dépassant les valeurs limites d'exposition applicables et ne causait pas de préjudice au voisinage au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC. Cette appréciation avait été vérifiée par une expertise mesurant le bruit provoqué par l'exploitation des places de stationnement dans les ouvertures d'un bâtiment d'habitation construit en contiguïté sur la limite de propriété où les places de stationnement à l'air libre étaient aménagées (voir arrêt AC.1996.0209 du 17 août 2000 consid. 2). Les deux places mises en cause par les recourants sont ainsi admissibles. S'agissant de l'emplacement des containers, il est situé en limite de propriété de la parcelle n° 3866, mais jouxte sur ce bien-fonds un espace résiduel situé à l'arrière d'un garage et utilisé pour le compost du jardin. Il apparaît évident que l'emplacement prévu pour les containers n'entraînera pas d'inconvénient appréciable pour les recourants propriétaires de la parcelle n° 3866.

E. 5

du bâtiment considéré. Cette partie du mur de soutènement n'est pas visible depuis la parcelle voisine n° 3869 et la plus grande différence de niveau aux droits du local de rangement des outils de jardin est de l'ordre de 1.80 m et atteint une hauteur de 1 m à une distance de 4 m de la façade du réduit de jardin. Le tribunal estime que la municipalité n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en considérant que les conditions de l'art. 81 al. 1 RPCA étaient remplies également pour cette dépendance souterraine et par le mur de soutènement dégageant l'espace nécessaire devant les chambres de l'appartement n° 5.

E. 6

a) Les recourants soutiennent que les conditions d'abattage des arbres situés sur la partie centrale de la parcelle ne seraient pas remplies car leur maintien permettrait de créer une séparation naturelle entre les deux bâtiments prévus entre le haut et le bas de la parcelle. A leur avis, l'abattage des arbres permettrait une utilisation démesurée des possibilités de construire. b) La loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RSV 450.11) ainsi que son règlement d'application du 22 mars 1989 (RPNMS; RSV 450.11.1) instaurent une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt qu'ils présentent (art. 4 LPNMS). Selon l'art. 5 LPNMS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement au sens de l'art. 20 LPNMS (let. a), ou encore de ceux 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 (let. b). En application de ces dispositions, la commune de Lausanne a adopté les art. 56 à 60 du règlement du plan général d'affectation du 26 juin 2006 (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). Tout abattage de végétaux protégés nécessite une autorisation (art. 57 RPGA). Toute mutilation ou destruction de végétaux protégés est interdite (art. 58 RPGA). L'obligation de replanter est régie par l'art. 59 PGA et la contribution compensatoire par l'art. 60 RPGA. c) L'art. 6 al. 1 LPNMS prévoit que l'autorisation d'abattre les arbres ou arbustes protégés devra être accordée notamment 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; l'alinéa 3 de cette même disposition précise que le règlement cantonal d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage. Selon l'art. 15 al. 1 RPNMS, l'abattage est autorisé lorsque la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive (chiffre 1); lorsqu'elle nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricole (chiffre 2) ; lorsque le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation (chiffre 3) ou encore si 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 (chiffre 4). L'autorité peut également ordonner l'abattage ou l'écimage de plantations protégées qui ne respectent pas les distances prescrites par la législation sur les routes si elles présentent un danger pour la circulation (art. 99 al. 2 LPNMS). Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, ainsi que sur les oppositions éventuelles (art. 21 RPNMS), l'autorité communale doit procéder à une pesée des intérêts en présence et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre classé l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés (voir arrêt AC.1996.0209 du 17 août 2000). 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 particulier être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux objectifs de développement des plans directeurs, concrétisés par les plans d'affectation (AC.2013.0341 du 27 janvier 2015; AC.2012.0362 du 29 août 2013; AC.2012.0084 du 25 octobre 2012; AC.2011.0160 du 27 février 2012; AC.2010.0100 du 4 novembre 2010). d) En l'espèce, le projet contesté prévoit l'abattage d'un érable composé de trois troncs d'un diamètre de 25 cm, d'un pommier d'un diamètre de 45 cm et de deux thuyas qui présentent respectivement des diamètres de 25 et 30 cm. Il n'est pas contesté que ces arbres font partie des arbres d'essences majeures au sens de l'art. 25 RPGA dont l'autorisation d'abattage est soumise aux dispositions de l'art. 15 al. 1 RPNMS. A cet égard, il est pris note que les arbres en cause ne sont pas situés dans les distances réglementaires à respecter entre bâtiments ou entre bâtiment et limite de propriété. Ils sont plantés dans les espaces constructibles à l'exception des deux thuyas qui sont toutefois situés sur le local souterrain réservé au jardinage au sud du bâtiment aval. L'inspection locale a démontré que les plantations en cause ne présentaient pas un intérêt esthétique tel qu'il justifiait de modifier l'implantation du projet contesté et que l'autorisation d'abattage se justifie notamment pour permettre une utilisation rationnelle des possibilités de construire de la parcelle conforme à l'objectif de densification recherché par le Plan directeur cantonal (mesure A11 du Plan directeur cantonal). Au demeurant, la décision municipale comporte une obligation de replanter conforme à l'art. 59 RPGA.

E. 7

a) Les recourants critiquent l'esthétique et l'intégration du projet contesté. A leur avis, le choix des constructeurs aurait été guidé uniquement par le souhait d'implanter un maximum de logements sur une petite parcelle allongée et dépourvue d'accès suffisants. Le résultat ne pourrait s'intégrer dans le quartier, et le manque d'arborisation aggraverait la situation. Le projet contesté provoquerait une discontinuité visuelle et une implantation en totale rupture avec l'environnement proche, composé de villas individuelles contenues dans des dimensions propres à "l'esprit de quartier". b) L'art. 69 RPGA prévoit que les constructions

susceptibles de compromettre l'aspect ou 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 sont interdites. Cette disposition a une portée comparable à l'art. 86 LATC. Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la base de ces dispositions même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais il faut pour cela 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 (ATF 114 I a 346 consid. b; 101 Ia 223 consid. 6c). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d) et le pouvoir d'examen du tribunal est limité à un contrôle en légalité de la décision communale si la clause générale d'esthétique a pour seul but d'assurer l'intégration de nouvelles constructions; en revanche, lorsque la clause d'esthétique est appelée à compléter la réglementation de la zone, par exemple lorsque le règlement communal ne comporte pas de dispositions sur la longueur ou la hauteur des bâtiments, et qu'elle donne ainsi un contenu concret à la réglementation de la zone, le pouvoir d'examen du tribunal s'étend à l'opportunité (art. 33 al. 3 let. b LAT et ATF 118 Ia 235 consid. 1b, 117 Ia 93 consid. 2a, 112 Ia 90, 415 consid. 1b 1 ainsi que l'ATF 118 Ib 31 consid. 4b). Le libre pouvoir d'examen ne permet toutefois pas au tribunal de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale : il implique seulement de vérifier si l'autorité de première instance est restée dans les limites d'une pesée consciencieuse de tous les intérêts à prendre en considération (voir ATF 114 Ia 247/248 consid. 2b, 107 Ia 38 consid. 3c). c) En l'espèce, les recourants relèvent avec raison que la volumétrie du projet contesté diffère sensiblement des autres constructions desservies par le chemin de Craivavers, qui ont pour l'essentiel l'aspect de maisons individuelles construites dans les années 50 ou 60, comportant un seul niveau ou un niveau avec combles et des toitures à deux ou quatre pans. L'architecture du projet contesté contraste avec l'architecture traditionnelle des quartiers de villas des années 50 et 60 et apporte une modification conséquente des volumes construits. Celle-ci résulte cependant de la volonté de densification manifestée par le législateur communal lors de l'adoption du plan général d'affectation de 2006, qui est conforme à l'objectif du Plan directeur cantonal en matière d'urbanisation (mesure A11 précitée). Une intervention de l'autorité communale sur la base de l'art. 86 LATC ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux. Ce sont en effet ces textes qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. Il faut certes admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui ne permet pas de traiter dans le détail la situation particulière de telle ou telle partie de chaque zone. Mais les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations particulières. Ainsi, lorsqu'un plan des zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire basée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste que formerait par son volume le bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par des intérêts publics prépondérants. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse comme étant déraisonnable et irrationnelle. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettraient en péril sa construction (ATF 101 Ia 213, consid. 6c p 222 – 223) ou encore si le projet présente de

graves défauts d'intégration avec des solutions architecturales en rupture avec le développement de l'urbanisation du quartier, notamment par le choix de l'implantation, la conception des façades, l'organisation des places de stationnement et des aménagements extérieurs. d) En l'espèce, le tribunal considère que ces conditions ne sont pas remplies. Sans doute, le projet marque une rupture avec le développement du quartier, mais cette rupture s'inscrit dans les objectifs de densification recherchés par l'autorité communale sans qu'il n'en résulte une utilisation déraisonnable et irrationnelle des possibilités de construire. Le tribunal estime ainsi que la municipalité est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet litigieux était conforme aux art. 69 RPGA et 86 LATC.

E. 8

a) Le tribunal a encore soulevé d'office la question du respect du coefficient d'utilisation du sol, dans une lettre adressée aux parties le 28 septembre 2015. Il a demandé si les surfaces prévues pour le matériel du jardin des appartements n° 3 et 4 ne devaient pas être prises en considération dans le calcul de la surface brute de plancher habitable, de même que les surfaces des buanderies prévues dans les appartements n° 2 et 3 ainsi que les surfaces désignées "local technique" dans les appartements n° 3 et 4. Dans sa réponse du 9 octobre 2015, la municipalité a précisé qu'il était nécessaire de se référer à l'art. 17 RPGA, disposition précisant que les surfaces prévues pour le matériel de jardin, les buanderies et les surfaces désignées « local technique » sont des surfaces non utiles, soit non habitables qui ne sont pas comptabilisées dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol. La constructrice s'est déterminée le 16 octobre 2015 en précisant que le local matériel jardin de l'appartement n° 3 est borgne et ne posséderait donc pas de fenêtre et que celui de l'appartement n° 4 disposerait d'une fenêtre dont la surface serait insuffisante pour en faire un local habitable. En ce qui concerne les buanderies des appartements n° 2 et 3, elle a précisé que leur caractère objectivement inhabitable avait été admis par la jurisprudence. La buanderie de l'appartement n° 3 serait de petite taille (6.45 m²) et ne comporterait pas de chauffage. Quant à la buanderie de l'appartement n° 2, elle serait située en périphérie des espaces de vie de l'appartement, qui ne disposeraient d'aucune autre surface permettant le lavage et l'étendage du linge ainsi que l'entreposage de matériel (cave/galetas). Enfin, les locaux techniques de l'appartement n° 3 et de l'appartement n° 4 seraient occupés par des installations techniques ne laissant pas la possibilité de l'utiliser à d'autres fins. De leur côté, les recourants estiment que le local de matériel de jardin de l'appartement n° 4 répondrait presque à tous les critères concernant l'habitabilité de cette surface, à l'exception de l'ouverture trop petite pour respecter les exigences réglementaires en matière de salubrité des constructions. La buanderie de l'appartement n° 2 aurait les mêmes caractéristiques et la buanderie de l'appartement n° 3 présenterait une surface d'éclairage conforme aux exigences requises. b) Pour déterminer si un niveau de combles présente les caractéristiques d'une surface habitable ou non, la seule intention subjective du propriétaire ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (voir dans ce sens l'ATF 108 Ib 130 ss). L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction (ci-après : la commission) a jugé qu'un niveau, désigné comme "galetas" sur un plan, pouvait être considéré comme habitable et entré dans le calcul du nombre d'étages autorisés, car il était éclairé par des fenêtres de même dimension que les autres chambres des niveaux inférieurs, et accessible par l'escalier ainsi que par l'ascenseur (RDAF 1975 p. 277). La commission a également jugé qu'il convenait d'assimiler à un étage habitable

supplémentaire la partie du niveau des combles formant une galerie à laquelle on ne peut accéder que par un escalier (RDAF 1972 p. 414). Le Tribunal administratif a jugé en revanche qu'un étage de combles dont les conditions d'éclairage n'étaient pas conformes à la réglementation cantonale devait être considéré comme non habitable (arrêt AC 1995/0179 du 15 mai 1996, voir aussi prononcé no 2'161 de commission publié à la RDAF 1974 p. 224). Par exemple, la surface d'un local au niveau des combles qui nécessitait une ouverture de 1,2 m² pour répondre aux exigences de la réglementation cantonale en matière d'éclairage et d'aération naturelle, mais qui comprenait seulement deux tabatières de 0.25 m² chacune ne pouvait être considérée comme habitable; dans ce cas, le projet présentait des dispositions constructives suffisantes pour empêcher l'utilisation des surfaces pour l'habitation, pour autant que la municipalité fixe des conditions précises à cet égard dans le permis de construire et procède aux contrôles nécessaires lors de l'octroi du permis d'habiter (arrêt AC 1999/0248 du 20 septembre 2000 cons. 6). Pour déterminer si un niveau des combles est habitable, il faut examiner si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation (voir notamment RDAF 1972 p. 275 ainsi que les prononcés de la commission non publiés 6'302 du 20 décembre 1989 et 6'879 du 7 mai 1991). Il convient en particulier d'examiner si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. A cet égard, l'art. 27 al. 1 RLATC prévoit qu'une hauteur de 2 m 40 devrait être respectée entre le plancher et le plafond en précisant que dans l'étage des combles, cette hauteur doit être respectée au moins sur la moitié de la surface. Il suffit que la surface considérée présente un éclairage suffisant et que le volume soit objectivement utilisable pour l'habitation pour que le niveau puisse être qualifié d'habitable. Ainsi, la condition figurant dans le permis de construire selon laquelle le volume des combles ne pourra pas être utilisé à des fins d'habitation n'est pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (arrêt AC 2002/0052 du 11 novembre 2002 consid. 2b). Le tribunal a jugé en effet qu'un étage de combles, qui présentait une surface habitable de plus de 50 m² sur une hauteur moyenne de 2.40 m éclairé par des ouvertures suffisantes, dans un volume chauffé et isolé, présentait les caractéristiques d'une surface habitable, même si la municipalité avait soutenu que les surfaces en cause ne pourraient pas être utilisées pour l'habitation (arrêt AC.2003.0129 du 23 décembre 2004 consid. 1.). La jurisprudence a confirmé, à de nombreuses reprises, que la condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable de l'étage des combles n'est ainsi pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (voir notamment les arrêts AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 4e; AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 2a; AC.2012.0053 du 14 décembre 2012, consid. 1d; AC.2012.0048 du 7 février 2013, consid. 1b; AC.2011.0305 du 20 novembre 2012 consid. 5b; AC.2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4; AC.2009.0039 du 24 août 2009, consid. 5b; AC.2008.0107 du 2 février 2009 consid. 3; AC. 2007.0278 du 14 octobre 2008, consid. 6c; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 9a; AC.2006.0031 du 16 mai 2007, consid. 2). c) En l'espèce, le tribunal constate que les locaux techniques et les locaux pour le rangement du matériel de jardin ne respectent pas les conditions d'éclairage requises par l'art. 28 RLATC. En outre, la buanderie prévue pour l'appartement n° 3 présente une surface trop petite pour être effectivement habitable et son volume ne respecte pas les exigences de l'art. 25 RLATC. En revanche, la question se pose

pour la buanderie de l'appartement n° 2, d'une surface de 12.9 m² avec une ouverture de 1.50 m² qui présente les caractéristiques d'un local habitable. L'appartement bénéficie d'un accès séparé au local technique et au garage dont les surfaces permettraient l'aménagement d'une buanderie. Dans ces conditions, la seule désignation du terme "buanderie" dans une pièce qui présente toutes les caractéristiques d'une chambre habitable par son volume, sa hauteur, le chauffage, l'isolation ne suffit pas à dénier son caractère habitable. Il est vrai que la jurisprudence a admis qu'une buanderie présentant une surface chauffée et reliée à une cuisine-séjour ne pouvait pas compter comme surface habitable (voir arrêt AC.2005.0199 du 3 novembre 2006 consid. 7b), mais il s'agissait d'une petite buanderie d'une surface de 7.55 m² (voir les faits let. G a du même arrêt) et dont le volume restait inférieur à la limite minimale de 20 m³ prévue par l'art. 25 RLATC. La surface de la buanderie de l'appartement n° 2, de 12.9 m², est bien plus importante et peut aisément être utilisée comme une chambre habitable. Toutefois, l'art. 28 RLATC exige que tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire soit aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies dont les dimensions ne devraient pas être inférieures au 1/8 de la surface de plancher et de 1 m² au minimum. Or, avec une surface de plancher de 12.9 m², l'ouverture requise par l'art. 28 al. 1 RLATC devrait être d'au moins de 1,61 m² alors que la fenêtre autorisée par le permis de construire présente une surface de seulement 1.50 m². Ainsi, force est de constater que la buanderie de l'appartement n° 2 ne présente pas une surface destinée à l'éclairage et à l'aération suffisante pour en faire une pièce habitable. C'est donc aussi à juste titre que cette pièce n'a pas été prise en compte dans le calcul de la surface de plancher habitable. Toutefois, compte tenu de la situation limite des locaux qui ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces habitables, il convient de réformer la décision attaquée pour préciser que les ouvertures de ces locaux ne pourront en aucune manière être agrandies sous l'empire du RPGA de 2006 dans sa version en vigueur au moment de l'octroi du permis de construire.

E. 9

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est très partiellement admis en ce sens que la décision municipale délivrant le permis de construire doit être réformée en ce sens que les ouvertures en façade de la buanderie de l'appartement n° 2 et du local pour le matériel de jardin de l'appartement n° 4 ne pourront d'aucune manière être agrandies tant que les possibilités de construire résultant du RPGA de 2006 n'auront pas été modifiées. Compte tenu du fait que l'essentiel des arguments des recourants sont rejetés, il y a lieu de mettre les frais de justice à leur charge (art. 49 al. 1 LPA-VD). La municipalité et la constructrice, qui obtiennent gain de cause et qui ont consulté un homme de loi, ont droit aux dépens qu'elles ont requis (art. 55 al. 1 LPA-VD).