

VD_OMNI AC.2015.0249 vom 4. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0249

FR: VD_OMNI AC.2015.0249 du 4 août 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0249 del 4 agosto 2016

Regeste

LANDRY/Municipalité de Lausanne, VIRET | Recours d'un opposant contre la délivrance d'un permis autorisant la démolition de bâtiments et la construction d'un immeuble de 18 appartements. Droit d'être entendu: absence de motivation quant à la valeur des bâtiments détruits, mais le grief peut être valablement traité durant la procédure de recours.

Application du règlement du plan général d'affectation (PGA): distance à la limite de propriété (notamment construction souterraine, cf. art. 84 LATC); intégration à l'environnement bâti (cf. art. 86 LATC); nombre et distance aux limites des places de stationnement; emplacement de la paroi antibruit. Servitude: question de droit privé.

Protection contre le bruit: dépassement des valeurs limites d'immissions, mesures de lutte contre le bruit, dérogation éventuelle selon l'art. 31 al. 2 OPB. Rejet du recours. Recours en matière de droit public admis par le TF (1C_429/2016 du 16.08.2017).

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée est une décision d'octroi d'un permis de construire et de levée d'une opposition, qui peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le présent recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale 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 (art. 75 let. a LPA-VD). Le critère de l'intérêt digne de protection à l'annulation de la décision attaquée est également prévu par la loi sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. c LTF). Lorsque le recourant est un voisin direct, l'intérêt qu'il invoque ne doit pas nécessairement correspondre à l'intérêt protégé par les normes dont il dénonce la violation. Il peut bien plutôt exiger le contrôle du projet de construction au regard de toutes les normes qui ont un effet juridique ou concret sur sa situation, de sorte que l'admission du recours lui procurerait un avantage pratique. En revanche, il n'est pas admissible de présenter des griefs dans le seul but d'obtenir une application correcte de la loi; en pareil cas, le voisin se prévaut d'un intérêt public général, sans qu'il puisse tirer un avantage de l'admission du recours (ATF 141 II 50 consid. 2.1, 137 II 30 consid. 2.2). En l'espèce, il est manifeste que le recourant, propriétaire de plusieurs immeubles directement voisins des terrains du constructeur, et qui critique le projet de réaliser, en contrebas de ses appartements et de ses jardins, un bâtiment sensiblement plus haut que les bâtiments existants à démolir, remplit en principe les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD. Pour certains de ses griefs – relatifs notamment à la protection du site et au

caractère massif du bâtiment litigieux – les exigences jurisprudentielles, telles qu'elles viennent d'être rappelées, sont réalisées. Cela n'est pas aussi clair en tant que le recourant critique certains éléments de construction invisibles depuis ses immeubles, en faisant valoir que la décision attaquée viole à ce propos les règles du droit fédéral de l'environnement destinées à protéger les habitants du futur bâtiment du bruit routier provenant de la rue de Genève (cf. infra, consid. 7 et 8). La question de la recevabilité de ces griefs, présentés du reste seulement en réplique, peut toutefois demeurer indécidée. Sous cette réserve, le recours, déposé en temps utile et selon les formes prescrites (art. 79 al. 1, 95 et 99 LPA-VD), est recevable et il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Dans un premier moyen, le recourant reproche à la municipalité de ne pas avoir pris position, dans sa décision de rejet de l'opposition, sur son argument selon lequel le bâtiment n° ECA 632a devrait être préservé. Il se plaint d'une violation du droit d'être entendu et fait valoir que le droit cantonal impose des mesures de protection ainsi que des mesures conservatoires. a) La garantie du droit d'être entendu, énoncée à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), confère notamment à toute personne le droit d'exiger, en principe, qu'une décision ou un jugement défavorable à sa cause soit motivé. Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée. L'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 139 IV 179 consid.2.2; dans la jurisprudence cantonale voir notamment PE.2013.0343 du 12 février 2014 et AC.2013.0243 du 15 novembre 2013). L'obligation, pour l'autorité administrative, de motiver sa décision est prescrite, au niveau légal, par l'art. 42 LPA-VD: la décision doit notamment contenir " les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie" (art. 42 let. c LPA-VD). Une règle spécifique figure dans la LATC, en cas de refus du permis de construire: l'art. 115 al. 1 LATC prescrit à la municipalité de communiquer ce refus au requérant " avec référence aux dispositions légales et réglementaires invoquées ". La violation du droit d'être entendu peut être réparée devant l'autorité de recours, à condition que cette dernière dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et pour autant qu'il n'en résulte aucun préjudice pour la partie lésée. Dans certaines circonstances, la jurisprudence admet que l'autorité intimée puisse donner connaissance de ses motifs dans le mémoire de réponse, ce qui permettra ensuite à l'administré de compléter ses moyens (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). b) Le constructeur a obtenu de la municipalité d'une part l'autorisation de démolir des bâtiments existants, et d'autre part l'autorisation de construire un nouveau bâtiment. Il est vrai que dans la décision rejetant l'opposition, la municipalité a donné des explications relatives au caractère réglementaire du nouveau bâtiment, sans préciser pourquoi elle autorisait la démolition des bâtiments existants. Le recourant avait fait valoir, dans son opposition, que le bâtiment n° 632a devait être préservé. Or il ressort de l'instruction que ce bâtiment n'a fait l'objet d'aucune mesure de protection fondée sur la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11). Il n'a pas été classé comme monument historique (art. 52 ss LPNMS). Il n'a pas non plus été inscrit à l'inventaire des monuments historiques (art. 49 LPNMS) – ce qui aurait justifié que

le projet de démolition soit soumis au département cantonal en charge des monuments, sites et archéologie, pour qu'il examine s'il pouvait être autorisé (cf. art. 17 LPNMS – le service spécialisé du département est le SIPAL). Ce bâtiment n'a par ailleurs pas été retenu lors de l'établissement du recensement architectural, institué en vue d'identifier les monuments intéressants, avec l'attribution de notes (de 1 à 7) aux bâtiments recensés (cf. art. 26 du règlement d'application de la LPNMS [RLPNMS]; voir à ce propos la directive du SIPAL sur le site internet www.patrimoine.vd.ch/monuments-et-sites/conservation/identifier/). Il s'ensuit que la municipalité n'avait, au stade du traitement des oppositions, pas de motifs objectifs de considérer que le bâtiment en question devrait être préservé. Elle pouvait en d'autres termes estimer que l'appréciation de l'opposant était purement subjective et qu'il n'y avait pas lieu de la réfuter. La municipalité aurait certes dû répondre explicitement, dans sa décision du 30 juillet 2015, à ce premier argument de l'opposition. Elle a cependant expliqué, dans sa réponse au recours, qu'elle vérifiait systématiquement, en cas de projet de démolition, si le bâtiment en question méritait protection. La direction des travaux est dotée d'un fonctionnaire spécialisé à ce sujet, la déléguée communale à la protection du patrimoine bâti. Il résulte de l'instruction que cette déléguée s'était déjà prononcée sur les caractéristiques du bâtiment litigieux, dans le cadre de l'examen préalable d'un précédent projet du constructeur. Après en avoir décrit l'origine et le style, elle n'avait pas envisagé la préservation de ce bâtiment, contrairement à un autre bâtiment voisin. Le rapport du 8 octobre 2010, dont les passages déterminants ont été reproduits plus haut, ne nie pas les qualités du bâtiment mais retient suffisamment clairement qu'une démolition serait admissible, moyennant l'établissement d'une documentation photographique, grâce à laquelle les informations historiques et architecturales seront toujours disponibles. L'administration communale n'a pas changé son appréciation, dans le cadre de l'examen du présent projet. On ne voit pas d'éléments nouveaux propres à justifier que cette appréciation soit revue. On ne voit pas non plus pourquoi il serait nécessaire de connaître plus précisément l'intérieur de ce bâtiment d'habitation construit en 1913, annexé aux locaux d'une entreprise artisanale; il n'y a aucun indice que les appartements existants, toujours habités actuellement, présenteraient des caractéristiques qui les distingueraient des appartements des autres immeubles contemporains du quartier. L'instruction de la cause, notamment les constatations faites lors de l'inspection locale – à propos desquelles le recourant a pu s'exprimer –, a permis d'établir que l'appréciation de la municipalité à propos de la valeur historique et architecturale du bâtiment n° 632a était correcte, et qu'aucune norme du droit cantonal ou communal n'empêchait sa démolition. Dans sa réplique, le recourant n'a pas véritablement développé son argumentation sur ce point et il n'a pas décrit plus précisément les caractéristiques de la maison à démolir. Quoi qu'il en soit, il n'est pas nécessaire de compléter le dossier à ce sujet. En particulier, on ne voit pas pourquoi le service spécialisé du canton en matière de protection des monuments historiques aurait dû se prononcer, voire aurait dû imposer des mesures conservatoires – comme il peut le faire quand il y a un risque d'atteinte à un bâtiment protégé (cf. art. 47 LPNMS) – compte tenu du fait que le bâtiment litigieux n'a jamais été mis à l'inventaire ni même recensé voire identifié comme bâtiment digne d'intérêt. Il faut aussi tenir compte de la répartition des tâches entre services du canton et de la commune lorsqu'il s'agit d'apprécier le besoin de protection de bâtiments ordinaires, sans valeur particulière (voir notamment à ce propos la convention entre l'Etat de Vaud et la Ville de Lausanne relative à la coordination et à la répartition des tâches en matière de préavis et d'autorisations concernant le patrimoine bâti, publiée sur le site internet de la commune de Lausanne, à la rubrique du service de l'urbanisme). En

l'espèce, l'autorité communale pouvait traiter seule cette question. Dans ces conditions, vu les caractéristiques du bâtiment litigieux et les griefs du recourant, l'analyse du besoin de protection pouvait être effectuée dans le cadre de la procédure de recours, sans violation du droit d'être entendu des parties, et en définitive, le choix de la municipalité de ne pas faire obstacle à la démolition de ce bâtiment, fondé sur des motifs objectifs exprimés en premier lieu par une fonctionnaire spécialisée, n'est en rien critiquable. C'est donc à tort que le recourant se plaint de l'octroi de l'autorisation de démolir le bâtiment n° 632a.

E. 3

Dans l'acte de recours, il est fait grief à la municipalité d'avoir accordé de nombreuses dérogations à la distance minimale de 6 m à la limite de propriété. Dans sa réplique, le recourant fait désormais valoir qu'une distance de 8 m aurait dû être appliquée. a) L'art. 106 PGA dispose que, dans la zone mixte de forte densité, 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 (al. 2). Le recourant allègue que la plus grande des dimensions en plan du bâtiment est supérieure à 25 m parce qu'il faudrait tenir compte des balcons de la façade sud, dont la profondeur serait supérieure à 1.5 m. Or, sur les plans des étages, il apparaît clairement que les balcons, en tant qu'éléments saillants (dépassant de la façade), n'ont sur aucune façade une profondeur supérieure à 1.5 m, et le recourant ne conteste pas que des balcons de 1.5 m peuvent ne pas être pris en considération dans le calcul de la longueur d'une façade (cf. art. 18 PGA; voir les références à la jurisprudence cantonale in Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction,

E. 4

Dans un autre grief, le recourant fait valoir que la construction projetée est massive et qu'elle ne s'intègre pas à l'environnement bâti, compte tenu en particulier de sa hauteur. Il se plaint également de ce que la municipalité n'ait, dans la décision attaquée, pas pris position sur ce grief qu'il avait déjà formulé dans son opposition. a) Il est apparu, lors de l'inspection locale, que le bâtiment projeté serait bien visible depuis plusieurs appartements des bâtiments appartenant au recourant. Sur les parcelles directement voisines, à l'est et à l'ouest, les bâtiments sont relativement hauts, avec généralement six niveaux habitables. Le bâtiment projeté aurait un gabarit comparable; il occuperait un espace intermédiaire actuellement libre entre les grands immeubles existants et créerait un nouvel obstacle pour la vue depuis les bâtiments du recourant. Il a également été constaté, lors de l'inspection locale, que les bâtiments du recourant, bien entretenus, formaient un ensemble d'habitations traditionnelles plutôt agréables, dotées de beaux jardins, et qu'il n'y avait pas de bâtiments d'architecture récente ou contemporaine dans ce compartiment de terrain. Le recourant demande toutefois que le besoin de protection de ce "site" – précisément de ce petit compartiment de terrain, constitué de quelques parcelles – soit évalué par l'autorité spécialisée compétente. b) A ce propos, il faut d'abord relever que le recourant n'a jamais demandé au département cantonal en charge de la protection des monuments historiques d'adopter une décision ou un arrêté de classement, au sens de la LPNMS, pour ses propres bâtiments et les bâtiments voisins. Il n'a pas non plus, d'après ce qu'il a allégué, requis l'établissement d'un plan de quartier, pour le périmètre comportant principalement ses terrains, dans le but de fixer des conditions d'urbanisme propres à préserver les caractéristiques architecturales du secteur (voir notamment les art. 47 al. 2 ch. 2 et 67 al. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC];

RSV 700.11]). En d'autres termes, le recourant invoque la nécessité de préserver un ensemble de bâtiments de son quartier au moment où il critique le projet d'un voisin dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire, alors qu'il a renoncé à requérir en quelque sorte préventivement l'adoption de mesures d'aménagement du territoire ou de protection des monuments selon les règles prévues par les législations spéciales. On peut ainsi mettre en doute la volonté réelle du recourant d'obtenir l'adoption de mesures de protection restrictives visant aussi ses propres immeubles. Cela étant, le secteur de la rue de Genève est composé de bâtiments hétéroclites, au bord d'une route assez passante, et ce quartier de la ville n'est pas connu pour être un site paysager, architectural ou historique particulièrement digne de protection. Classé dans la zone mixte de forte densité – affectation qui ne peut pas être revue dans le cadre d'une contestation relative à un permis de construire –, ce secteur est destiné à des bâtiments d'un gabarit important. En d'autres termes, les bâtiments dans cette zone peuvent être "massifs", pour autant qu'ils respectent les normes réglementaires sur la hauteur, les dimensions en plan, les distances aux limites, etc. Or, dans sa réponse à l'opposition, la municipalité a précisément examiné ces questions.

c) La décision attaquée contient en effet une motivation à propos de la hauteur du bâtiment: "La hauteur des façades avec 14.50 m à la corniche est respectée (art. 108, 20 PGA) avec un niveau de référence à l'altitude de 462.00 (art. 21 lettre a et 19 PGA). Le gabarit des toitures et des attiques est respecté avec un rayon de 8.00 m (art. 109, 23 PGA). Nous relevons que la corniche des attiques dépasse dudit gabarit, toutefois cette saillie hors gabarit peut être admise en vertu de l'article 29 lettre b du PGA. Il en est de même avec les balustrades des balcons et terrasses qui peuvent être admises en vertu de l'article 29 lettre d du PGA." Il apparaît en effet sur les coupes que la hauteur à l'arête supérieure de la corniche depuis le niveau du trottoir sur la façade sud – là où le bâtiment est implanté sur une limite des constructions le long de la rue de Genève – est de 14.50 m, conformément à ce que prévoit l'art. 108 PGA en zone mixte de forte densité. Dans cette zone, la hauteur des bâtiments est également limitée par la règle sur le gabarit des toitures et des attiques. En vertu de l'art. 109 PGA, ce gabarit ne peut dépasser, sur chacune des façades, un arc de cercle de 8.00 m de rayon et un plan tangent aux arcs de cercle. Dans le dossier, la coupe B figure ces arcs de cercle. Il apparaît clairement que le gabarit des deux niveaux d'attique respecte l'exigence de l'art. 109 PGA, étant précisé que les "saillies hors gabarit des toitures et des attiques" peuvent, selon l'art. 29 PGA, déborder du gabarit. Sur la coupe B, on voit que les éléments dépassant l'arc de cercle sont la corniche du premier niveau de l'attique ainsi que des balustrades ou garde-corps métalliques ajourés, ce qu'admet l'art. 29 let. d et b PGA. Il convient de préciser que la municipalité – comme elle l'a expliqué lors de l'inspection locale en décrivant sa pratique dans l'interprétation de l'art. 29 let. d PGA – assimile les balustrades ou garde-corps en verre transparent aux mêmes éléments métalliques ajourés, ce qui n'est à l'évidence pas critiquable, car dans les deux cas l'aspect de l'élément débordant du gabarit est analogue (élément transparent ou structure légère). Les critiques du recourant concernant la hauteur du bâtiment projeté sont donc mal fondées.

d) Dans sa réplique, le recourant critique par ailleurs la hauteur et la longueur des balcons de la façade sud. Ces éléments ne seraient pas visibles depuis ses immeubles; en d'autres termes, lorsque le recourant met en cause le caractère massif du bâtiment projeté, il ne saurait prétendre que cette impression est causée, notamment, par la vision des balcons de la façade sud. Contrairement à ce qu'affirme le recourant, sur la base d'une mauvaise lecture des plans et des coupes, il n'est pas prévu de créer un balcon au rez supérieur, sur la façade sud. La hauteur entre le niveau du trottoir et le balcon du 1^{er} étage est supérieure à la limite de 3.60

m prévue par l'art. 44 al. 1 let. b PGA, pour les éléments de construction empiétant sur l'espace frappé par une limite des constructions. Le recourant critique encore la longueur des balcons des étages supérieurs, sur la façade sud, en faisant valoir qu'elle ne respecte pas une règle définissant la largeur des bow-windows (art. 44 al. 1 let. d PGA). Or un balcon – défini par le glossaire annexé au PGA comme une plate-forme disposée en saillie sur une façade entourée d'une balustrade – n'est pas un bow-window, qui est une sorte de fenêtre en saillie sur le mur d'une maison. C'est donc à tort que le recourant assimile un balcon à un bow-window, et qu'il dénonce à ce propos une violation du règlement communal. e) En dénonçant le caractère massif du bâtiment projeté, le recourant se plaint encore implicitement d'une violation des règles cantonales et communales sur l'intégration des constructions dans le milieu bâti. Au niveau cantonal, l'art. 86 LATC régit l'esthétique et l'intégration des constructions. Il est ainsi libellé: " 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 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. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. " Au niveau communal, la règle générale de l'art. 69 PGA n'a pas une portée différente. Selon la jurisprudence, 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 370 consid. 3, 115 Ia 363 consid. 2c, 115 Ia 114 consid. 3d, 101 Ia 213 consid. 6a). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation du plan d'affectation en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 114 Ia 343 consid. 4b; ATF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. 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, notamment 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'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Si l'autorité veut refuser un permis de construire pour un projet conforme aux règles de la zone sur les dimensions des bâtiments, elle doit motiver sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques, 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; arrêts CDAP AC.2012.0113 du 13 juillet 2012 consid. 5, AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 consid. 2 et les références). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf. notamment arrêts CDAP AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a, AC.2013.0207 du 26 novembre 2013 consid. 3a, AC.2013.0258 du 19 novembre 2013 consid. 3a; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009). En l'occurrence, on ne voit pas en quoi

le bâtiment litigieux serait critiquable du point de vue de l'esthétique et de l'intégration. Sa conception architecturale n'est pas insolite et elle est compatible avec le caractère urbain et hétéroclite du secteur. La municipalité pouvait admettre sans examen plus approfondi, et donc sans motivation spécifique dans la réponse à l'opposition, que les conditions des art. 86 LATC et 69 PGA étaient satisfaites. En d'autres termes, elle n'a pas fait un mauvais usage de son pouvoir d'appréciation, de sorte que les critiques du recourant à ce propos sont infondées.

E. 5

Le recourant soutient que le nombre total de places de stationnement prévu est insuffisant. Il se demande si le projet, qui d'après la réponse à l'opposition prévoit 11 places, a été modifié car lors de l'enquête publique, il avait compté 9 places. De toute manière, il faudrait d'après lui aménager au moins 13 places. Il ressort des éléments du dossier de demande de permis de construire (en particulier des indications figurant sur le plan de situation) que le projet tend à réaliser un garage souterrain de 9 places et deux places supplémentaires en surface, adjacentes à la limite nord de la parcelle n° 105, sur la parcelle voisine n° 438 qui appartient également au constructeur. La municipalité expose donc à juste titre, dans la réponse à l'opposition, que 11 places de stationnement pour automobiles sont prévues. Cette réponse précise que le projet respecte ainsi l'art. 61 PGA. Il résulte de cette disposition, complétée par l'annexe 1 du PGA, que pour un bâtiment de 18 appartements, on doit aménager 50 % de 18 places pour les résidents (règle de base: 1 par appartement) et 10 % du 18 places pour les visiteurs – soit en l'occurrence $9 + 1.8$ arrondi à 2. Le nombre de 11 est donc réglementaire. On comprend mal pourquoi le recourant affirme, non seulement dans son premier mémoire mais également en réplique, que la création des deux places pour visiteurs en surface n'a pas été mise à l'enquête publique. Comme cela a déjà été expliqué, le plan de situation du géomètre, mis à l'enquête publique, mentionne cet aménagement. Le recourant fait encore valoir, dans sa réplique, que la création de places de stationnement dans une cour d'immeuble ne serait admissible que moyennant le respect des distances aux limites. Or les deux cases à marquer sur le sol de la parcelle n° 438, sans travaux de terrassement ni d'aménagement particuliers, ne peuvent pas être assimilées à la construction d'un bâtiment au sens de l'art. 106 PGA (cf. supra consid. 3). Leur "attribution à la parcelle n° 105" est garantie par l'inscription au registre foncier d'une "mention de restriction de droit public à la propriété". Le règlement communal ne fixe pas de restrictions pour le stationnement, dans cette cour existante, des véhicules des visiteurs des habitants d'un immeuble de la zone mixte de forte densité. Cela étant, de manière générale, le droit cantonal admet que les places de stationnement à l'air libre puissent être réalisées dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété (cf. art. 39 al. 3 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC [RLATC; RSV 700.11.1]). On ne voit pas de motif de critiquer l'autorisation de construire, concernant ces deux places de parc pour visiteurs.

E. 6

Dans sa réplique, le recourant fait valoir que la parcelle n° 105 est grevée d'une servitude d'interdiction de bâtir et d'une servitude limitant la hauteur des constructions, ces deux servitudes ayant été constituées en faveur de la parcelle n° 449. Or cette dernière parcelle appartient au constructeur intimé, qui a prévu, dans le cadre du projet litigieux, de radier les deux servitudes précitées. Quoi qu'il en soit, cette question relève du droit privé et on ne voit pas, sur le plan du droit public, quel élément de la décision attaquée le recourant entendait critiquer en invoquant cet argument.

E. 7

Toujours dans sa réplique, le recourant dénonce une violation de règles du droit fédéral sur la protection contre le bruit car le projet aurait été autorisé "sans s'assurer du respect des VLI" (valeurs limites d'immissions). Il invoque l'art. 22 de la loi du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) ainsi que l'art. 31 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41). a) L'art. 22 LPE (titre: Permis de construire dans les zones affectées par le bruit), a la teneur suivante: 1 Les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés, sous réserve de l'al. 2, que si les valeurs limites d'immissions ne sont pas dépassées. 2 Si les valeurs limites d'immissions sont dépassées, les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés que si les pièces ont été judicieusement disposées et si les mesures complémentaires de lutte contre le bruit qui pourraient encore être nécessaires ont été prises. Quant à l'art. 31 OPB, qui précise la portée de cette norme de la LPE (titre: Permis de construire dans des secteurs exposés au bruit), il est ainsi libellé: 1 Lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées, les nouvelles constructions ou les modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, ne seront autorisées que si ces valeurs peuvent être respectées par: a. la disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit; ou b. des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit. 2 Si les mesures fixées à l'al. 1 ne permettent pas de respecter les valeurs limites d'immission, le permis de construire ne sera délivré qu'avec l'assentiment de l'autorité cantonale et pour autant que l'édification du bâtiment présente un intérêt prépondérant. 3 Le coût des mesures est à la charge des propriétaires du terrain. b) En l'espèce, il ressort du dossier que les valeurs limites d'immissions sont dépassées à cet endroit, au bord de la rue de Genève, et qu'il s'agit par conséquent d'une situation visée par l'art. 22 al. 2 LPE. Les nuisances proviennent du trafic routier sur la rue de Genève et les valeurs (VLI) déterminantes sont de 65 dB(A) le jour et 55 dB(A) la nuit (annexe 3 OPB, ch. 2, le degré de sensibilité III étant applicable dans ce secteur). Selon le rapport du bureau D'Silence acoustique, qui a calculé les niveaux de bruit à tous les étages – avant estimation de l'effet des mesures constructives particulières qui seront ordonnées –, les VLI sont dépassées la nuit aux ouvertures de toutes les façades les plus exposées, avec un dépassement maximal de 7 dB(A) au rez inférieur de la façade sud. De jour, un dépassement des VLI est retenu pour environ la moitié des points de mesure (entre 1 et 4 dB(A) de dépassement, les VLI étant toutefois généralement respectées dans les chambres des trois derniers niveaux). Le service spécialisé cantonal, la Direction générale de l'environnement (DGE), a prescrit des "mesures complémentaires de lutte contre le bruit" au sens de l'art. 22 al. 2 LPE (dans le texte allemand: "Schallschutzmassnahmen", mesures de protection contre le bruit), en fonction de l'analyse et des propositions du bureau mandaté par le constructeur. La municipalité a décidé, dans son autorisation, que ces conditions particulières faisaient partie intégrante du permis de construire. Le recourant soutient donc à tort que ces mesures n'ont pas été autorisées. c) L'autorisation communale, ainsi complétée, prévoit diverses mesures de construction au sens de l'art. 31 al. 1 let. b OPB. Pour les niveaux inférieurs, la paroi antibruit est propre à garantir le respect des VLI, puisque dans sa conception, elle est destinée à diminuer de 7 dB(A) le bruit provenant de la route. Le recourant fait valoir que la paroi antibruit dessinée sur les plans ne correspond pas complètement à celle préconisée par le mandataire acousticien du constructeur, car la partie vitrée est haute de 1.4 m, et non pas seulement de 1 m (différence de 40 cm). Or la DGE n'a

pas imposé une limitation à 1 m de la partie vitrée de la paroi, ses exigences ne portant que sur la hauteur totale (2 m). L'expérience générale montre que les parois antibruit construites par les collectivités publiques le long des voies de communication sont fréquemment vitrées et on ne voit pas pourquoi un vitrage doté d'un indice d'affaiblissement acoustique suffisant, sur une hauteur de 1.4 m, ne serait pas adéquat dans le cas particulier. Il n'y a pas lieu de mettre en doute l'effet des autres mesures prévues dans la prise de position de la DGE afin de protéger du bruit les locaux des étages supérieurs, à savoir: un système de survitrage pour une partie des chambres, des parapets pleins (par exemple en verre, que le constructeur s'est déclaré prêt à installer à certains endroits) pour les balcons des séjours donnant sur la façade Sud; la pose d'un revêtement phonoabsorbant sous la dalle de ces balcons. Le recourant ne critique du reste pas ces mesures. Cela étant, l'art. 31 al. 2 OPB permet d'accorder l'autorisation de construire, avec l'assentiment de l'autorité cantonale (en l'occurrence la DGE), même si les VLI ne sont pas respectées, pour autant que l'édification du bâtiment présente un intérêt prépondérant. Cette norme impose une pesée des intérêts, dans laquelle il faut prendre en compte la destination de la zone et l'importance quantitative du dépassement des VLI. Des motifs d'aménagement du territoire sont pertinents dans ce contexte, par exemple quand le terrain concerné constitue un espace non bâti dans un quartier largement construit et qu'à cet endroit, la création de nouveaux logements correspond aux objectifs d'urbanisation (cf. ATF 142 II 100 consid. 4.6, TF 1C_196/2008 du 13 janvier 2009 et les arrêts cités). Dans le cas particulier, il résulte du rapport acoustique que les dépassements des VLI, sans les mesures constructives prévues, ne sont pas particulièrement importants dans les étages supérieurs (le niveau des valeurs d'alarme n'est de loin pas atteint). Le quartier en question, largement voué à l'habitat, proche du centre de la ville et dont la desserte par les transports publics est destinée à être sensiblement améliorée avec la création d'un tramway, est un quartier à densifier. Le projet du constructeur vise précisément cet objectif et une application de l'art. 31 al. 2 OPB serait admissible, au cas où les VLI seraient encore (légèrement) dépassées après la réalisation des mesures constructives prescrites. En définitive, l'autorisation de construire respecte les exigences des art. 22 LPE et 31 OPB. Au surplus, c'est manifestement à tort que le recourant prétend que les parcelles du constructeur ne seraient pas équipées au sens de l'art. 19 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700). Ces terrains sont à l'évidence desservis par des voies d'accès adaptées – comme les terrains voisins du recourant, du reste. Les considérations précédentes relatives aux art. 22 LPE et 31 OPB ne permettent pas de parvenir à une autre conclusion, selon la jurisprudence claire du Tribunal fédéral (ATF 128 II 238 consid. 2). Sur ces points, les griefs du recourant, pour autant qu'ils soient recevables (cf. supra, consid. 1), sont mal fondés.

E. 8

Le recourant critique encore, dans sa réplique, l'emplacement de la paroi antibruit. Il faut relever d'emblée que, contrairement à ce que le recourant affirme, la réalisation de cette mesure constructive de protection contre le bruit a bel et bien été autorisée (cf. supra, consid. 7b). La municipalité a admis un tel ouvrage dans un espace frappé par une limite des constructions (entre la façade sud, qui est sur la limite des constructions, et la limite sud de la parcelle) où l'art. 46 al. 1 PGA permet d'autoriser "à bien plaisir" des murs. Cette disposition précise que le critère de l'esthétique est un des critères déterminant; or la paroi antibruit litigieuse n'a rien d'inesthétique. Le recourant invoque toutefois l'art. 46 al. 2 PGA, dont la teneur est la suivante: "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". La municipalité a exposé qu'il n'y avait aucun projet communal visant à élargir la rue de Genève au nord de cette artère, car c'est du côté sud qu'elle doit être réaménagée, avec la création du tramway. En d'autres termes, la collectivité publique en faveur de laquelle la limite des constructions a été inscrite n'envisage pas de demander la suppression de la paroi antibruit. Cette hypothèse est donc purement théorique. Cela étant, la suppression de cette paroi ne rendrait pas le bâtiment litigieux contraire au règlement communal sur le plan général d'affectation (PGA) ni à une autre règle de police des constructions. Au cas où cette suppression serait exigée par la commune pour des motifs d'intérêt public liés à l'élargissement, au nord, de la rue de Genève, il faudrait examiner si, sans la paroi antibruit, les appartements des niveaux inférieurs pourraient néanmoins être considérés comme conformes aux art. 22 LPE et 31 OPB, étant donné que l'art. 31 al. 2 OPB n'exclut pas des habitations à cet endroit nonobstant le dépassement des VLI. Il faut également tenir compte, dans l'examen de cette hypothèse, de la possibilité d'une diminution des immissions de bruit le long de la rue de Genève, situation qui est vraisemblable en cas de réalisation du tramway selon ce qui est indiqué dans le rapport acoustique. On pourrait aussi retenir, si la paroi antibruit devait être supprimée, que les pièces des locaux inférieurs les plus exposées au bruit puissent être transformées en locaux d'exploitation (bureaux, commerces, etc.), des valeurs limites d'immission de 5 dB(A) plus élevées étant alors applicables, conformément à ce que prévoit l'art. 42 al. 1 OPB; le dépassement des VLI pourrait alors être admis, le cas échéant, et le bâtiment resterait conforme à la réglementation de la zone mixte de forte densité. En définitive, la municipalité était fondée à retenir que l'art. 46 al. 2 PGA ne faisait pas obstacle au projet. Les griefs du recourant à ce propos sont mal fondés, dans la mesure où ils sont recevables (cf. supra, consid. 1).

E. 9

Il résulte des considérants précédents que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les frais de justice sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Comme le recourant a présenté de nombreux arguments en réplique, arguments qui n'étaient pas prévisibles à la lecture de son mémoire de recours, l'ampleur du travail nécessaire pour le jugement de cette affaire n'avait pas pu être justement estimée lors de la fixation de l'avance de frais. C'est pourquoi l'émolument judiciaire sera supérieur au montant de l'avance. Le constructeur intimé ainsi que la commune de Lausanne, qui ont l'un et l'autre mandaté un avocat et qui obtiennent gain de cause, ont droit à des dépens, à la charge du recourant (art. 55 LPA-VD).

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