

# VD\_OMNI AC.2018.0225 vom 9. Oktober 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-10-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0225](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0225)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0225 du 9 octobre 2019

IT: VD\_OMNI AC.2018.0225 del 9 ottobre 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_,  
G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_,  
L. \_\_\_\_\_/Municipalité de Lausanne, DGIP, Service des communes et du logement,  
M. \_\_\_\_\_, DGE, DGMR, DGE | Rejet du recours dirigé contre la décision autorisant la  
démolition d'une habitation de 8 logements et la reconstruction, à la place, d'un immeuble  
de 23 appartements avec garage souterrain sur une parcelle située aux abords immédiats de  
l'ancienne campagne de Bellevue à Lausanne et de son allée d'arbres inscrite à l'inventaire  
cantonal des monuments historiques non classés et répertoriée à l'ICOMOS. Compte tenu  
de la mesure de contrôle des loyers qui est prévue pendant dix ans et de son effectivité qui  
est garantie au moyen d'une mention de restriction de droit public à la propriété au RF,  
l'opération de démolition/reconstruction est admissible au regard des buts poursuivis par la  
LDTR car cette mesure permet de maintenir sur le marché locatif des logements équivalents  
à ceux qui doivent être démolis et de mettre sur le marché un nombre significatif de  
nouveaux logements répondant aux besoins de la population. La loi ne permet pas d'imposer  
un contrôle des loyers allant au-delà de 10 ans (consid. 3). Recours en matière de droit  
public au TF rejeté (arrêt 1C\_597/2019 du 9 octobre 2020).

## Erwägungen

### E. 1

Le service ne peut accorder des dérogations que lorsque les conditions suivantes sont  
remplies: a. la construction ne peut être édifiée qu'à l'endroit prévu; b. l'intérêt de sa  
réalisation l'emporte sur la protection de l'aire forestière; c. il n'en résulte pas de sérieux  
danger pour l'environnement; d. l'aménagement des zones limitrophes répond aux  
conditions de l'article 58 de la loi forestière.

### E. 2

Les dérogations peuvent en outre être assorties de conditions.

### E. 3

Les recourants contestent l'autorisation délivrée en application de la LDTR. Au motif que le  
bâtiment serait en bon état et qu'il pourrait simplement être rénové, ils mettent en cause la  
conformité à la LDTR des travaux de démolition/reconstruction qui sont prévus. Les  
recourants mettent également en cause l'efficacité de la mesure de contrôle des loyers de 10  
ans qui est prévue en faisant valoir qu'après cette période, les loyers deviendront libres et les  
logements nouvellement réalisés, compte tenu de leur coût de construction, sortiront de la  
catégorie à pénurie, ce qui serait contraire au but de la loi. Enfin, les recourants considèrent  
que l'autorité a abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que l'intérêt à la  
densification du territoire constituait un motif d'intérêt général rendant indispensable la

démolition du bâtiment litigieux. a) La décision litigieuse, qui autorise la démolition du bâtiment à certaines conditions, a été rendue sous l'empire de la LDTR, formellement abrogée le 1<sup>er</sup> janvier 2018, par l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; BLV 840.15). Au chapitre des dispositions transitoires, l'art. 41 al. 1 LPPPL prévoit toutefois que les autorisations délivrées en application de la LDTR restent valables aussi longtemps que les conditions ayant conduit à leur délivrance restent identiques. Le cas sera ainsi examiné au regard de la LDTR. b) La LDTR soumet, dans les communes où sévit la pénurie de logements, la démolition, la transformation, ainsi que la rénovation, totales ou partielles, de maisons d'habitation à autorisation (art. 1 al. 1), à moins qu'il ne s'agisse d'entretien courant (art. 1 al. 2). En règle générale, l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 3). Elle est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, en particulier dans les cas visés par l'art. 39 de la loi cantonale sur l'énergie; elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement (art. 4 al. 1). L'octroi de l'autorisation peut être soumis à certaines conditions, notamment à un contrôle des loyers pendant 10 ans, afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi (art. 4 al. 2 et 3). Le Tribunal fédéral considère que tel qu'il est formulé, l'art. 4 al. 1 LDTR laisse aux autorités chargées de son application une marge d'appréciation suffisante pour faire des exceptions à l'interdiction de principe de démolir justifiées par l'intérêt général ou par la présence de circonstances particulières (Bulletin des séances du Grand Conseil du canton de Vaud, séance du 18 février 1985, p. 1439; cf. également, RDAF 1993 p. 219 consid. 1c in fine p. 220; ATF 1P.457/2000 du 2 décembre 2000 consid. 3b/bb). Un arrêt récent (AC.2015.0111 du 17 août 2016, consid. 13bb) rappelle que la LDTR a pour but de prévenir la diminution du nombre de logements à loyer modéré, que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens, et dont le coût est en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population, et notamment les personnes les plus défavorisées (cf. notamment arrêts AC.2013.0157 du 10 janvier 2014 consid. 6; AC.2011.0273 du 17 octobre 2012 consid. 4 b et les références). Selon l'art. 3 al. 1 du règlement du 6 mai 1988 appliquant la LDTR (RLDTR; BLV 840.15.1), la loi est applicable dans l'ensemble des communes du canton. Aux termes de l'art. 4 RLDTR, seuls les logements correspondant par le prix, le nombre de pièces et, de manière générale, les caractéristiques, à un besoin de la population, peuvent entrer dans une catégorie touchée par la pénurie. Cette réglementation répond à un but d'intérêt public (conserver sur le marché des logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles) et elle a été jugée compatible avec la garantie de propriété par le Tribunal fédéral (cf. arrêt relatif au décret du 5 décembre 1962 concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation et d'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, auquel la LDTR a succédé; ATF 89 I 178; 101 Ia 502; voir aussi pour une réglementation analogue, ATF 113 Ia 132 et 119 Ia 355). Dans le cas particulier, il n'est pas contesté que cinq des logements situés dans le bâtiment qui doit être démolir font partie d'une catégorie dite "à pénurie" au sens de la LDTR. Le Tribunal fédéral considère qu'un accroissement de l'offre de logements à louer ne suffit pas pour que l'autorisation de démolir soit accordée; encore faut-il que le niveau des loyers des nouveaux appartements soit raisonnable, à défaut de quoi le but poursuivi par la loi, consistant à conserver des logements à loyer modéré, ne serait pas atteint (ATF 1 P.457/2000 du 2 décembre 2000 consid. 3b/dd). Dans l'ATF

précité, le Tribunal fédéral a souligné que, selon le législateur cantonal, la délivrance d'une autorisation de transformer ou de démolir est envisageable pour des motifs d'intérêt général lorsque le projet faisant l'objet de la requête permet de maintenir ou d'augmenter le nombre de logements loués à des prix raisonnables dans une catégorie où sévit la pénurie (consid. 3b/dd avec référence au Bulletin des séances du Grand Conseil du canton de Vaud, automne 1973 p. 228/229). L'arrêt AC.2015.0111 cité plus haut (consid. 13dd) en déduit que, sur le principe, l'opération consistant à démolir un bâtiment comprenant des logements d'une catégorie où sévit la pénurie au sens de la LDTR et à reconstruire un nouveau bâtiment est admissible dès lors que, dans le nouveau bâtiment, des logements comparables sont prévus avec des loyers adaptés aux moyens de la majeure partie de la population et un contrôle de ces loyers pendant une certaine durée. La possibilité d'une telle opération avec un contrôle des loyers pendant 10 ans résulte au surplus du texte de l'art. 4 al. 3 LDTR, disposition qui prévoit notamment que l'autorité cantonale compétente a la faculté de contrôler pendant 10 ans les loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis. La durée du contrôle de 10 ans, qui serait insuffisante selon les recourants, est par conséquent conforme au texte légal. Le fait d'autoriser une opération de démolition/reconstruction en instituant un tel contrôle des loyers plutôt que de refuser l'autorisation répond au surplus au principe de la proportionnalité en relation avec la garantie de la propriété (cf. dans le domaine voisin de la législation sur l'aliénation des appartements louée TF 1C\_16/2015 du 3 septembre 2015). c)

En l'espèce, le fait que l'immeuble litigieux serait en relativement bon état n'est pas à lui seul déterminant pour juger de la délivrance d'une autorisation de démolition/reconstruction. Ici, le projet permet d'accroître de manière substantielle le nombre de logements en l'augmentant de 15 unités. Il est en effet prévu de passer de 8 appartements (dont 5 logements figurant dans une catégorie dite à pénurie) à 23 logements, d'une part, et d'augmenter de manière importante la surface habitable du bâtiment, qui passera de 503 m<sup>2</sup> environ à 1'688 m<sup>2</sup> environ, d'autre part. D'un point de vue quantitatif, le projet revêt ainsi un caractère d'intérêt général manifeste. La décision attaquée prévoit à titre de compensation, pour éviter que des logements à loyers abordables ne soient soustraits définitivement au parc locatif protégé par la loi, sans toutefois faire obstacle au projet envisagé, qu'une surface analogue à celle des 5 logements figurant dans la catégorie à pénurie fasse l'objet d'une obligation de maintien en location et d'un contrôle administratif des loyers. Sur la base des plans d'enquête et à titre d'exemple, l'autorité admet que cette compensation porte sur les appartements du rez-de-chaussée, soit 5 logements totalisant 345 m<sup>2</sup> (3 x 2, 5 pièces de 59,70 m<sup>2</sup> à 62,30 m<sup>2</sup> et 2 x 3,5 pièces de 80,80 m<sup>2</sup> et 81,20 m<sup>2</sup>), au prix de location initial, théorique, en cas de rénovation des logements existants, de 247 fr. le m<sup>2</sup> /an ou des loyers mensuels nets compris entre 1'230' fr. et 1'283 fr. pour les 2,5 pièces et entre 1'665 fr. et 1'673 fr. pour les 3,5 pièces. En revanche, le solde des appartements à (re)construire, soit 18 logements, est libre de tout contrôle administratif fondé sur la LDTR. Dans sa réponse au recours, l'autorité cantonale se prévaut du fait qu'à de tels niveaux de loyers, les appartements contrôlés se situent dans la limite des appartements qui font partie des catégories dites "intermédiaires" à Lausanne selon les statistiques communales en la matière, soit de 1'000 fr. à 1'400 fr. pour les 2/2,5 pièces, respectivement de 1'500 fr. à 1'850 fr. pour les 3/3,5 pièces. Des appartements – neufs – à ces loyers, pourraient être assumés par la majorité des familles à prendre en compte (en référence à l'arrêt FO.2003.0014 du 11 août 2004). Au surplus, le contrôle porte sur des appartements de 2,5 pièces et de 3,5 pièces dont les typologies sont analogues à celles des cinq appartements loués actuels, soit 1 x 2 pièces et 3 x 3 pièces, de sorte qu'ils répondent

aux mêmes besoins, notamment ceux des personnes seules, des couples sans enfant ou des ménages unifamiliaux. Compte tenu de la mesure de contrôle des loyers qui est prévue et de son effectivité qui est garantie au moyen d'une mention de restriction de droit public à la propriété au registre foncier, l'opération de démolition/reconstruction litigieuse est admissible au regard des buts poursuivis par la LDTR. Cette mesure permet en effet de maintenir sur le marché locatif des logements équivalents à ceux qui doivent être démolis et de mettre sur le marché un nombre significatifs de nouveaux logements répondant aux besoins de la population. La loi ne permet pas d'imposer un contrôle des loyers allant au-delà de 10 ans comme le souhaiteraient les recourants qui plaident qu'une fois ce délai échu, les loyers de ces appartements ne seront plus contrôlés et pourraient être augmentés, ce qui leur paraît contraire au but de la loi. Comme le fait remarquer l'autorité cantonale dans ses déterminations, en référence à un arrêt FO.2004.00004 du 24 juin 2005, elle n'a pas à rechercher systématiquement la solution la plus économique ou la moins dommageable pour les locataires, mais peut admettre des travaux qui permettent d'améliorer de manière proportionnée le confort des logements, le droit public n'ayant pas pour but de donner aux locataires un droit ad aeternam à des loyers très modestes, ce qui équivaldrait à leur conférer une sorte de rente de situation. Par ailleurs, les locataires qui estimeraient, le cas échéant, que les augmentations de loyer atteindraient des niveaux inacceptables pour cette catégorie de logements, auraient toujours la possibilité de procéder sur le plan civil, en se fondant sur les dispositions légales en matière de protection des locataires contre les loyers abusifs. Il suit de ce qui précède que l'autorité a considéré à juste titre qu'un motif d'intérêt général permettait d'autoriser les travaux litigieux.

#### **E. 4**

Le projet prévoit la construction d'un parking souterrain de 16 places et 5 places extérieures (boîtes et places visiteurs). L'accès au garage souterrain est prévu moyennant la création d'une rampe d'entrée et sortie située en limite sud de la parcelle n° 6448 des recourants, qui prendra place dans la distance à la limite de propriété prévue par l'art. 114 RPGA et qui est de 6 mètres. L'accès est prévu en double sens par la servitude 345'304. Les recourants sont d'avis que la nouvelle rampe créerait une caisse de résonance inacceptable. a) Selon la jurisprudence, les rampes et voies d'accès aux garages, construites sur fonds privés, sont assimilées aux dépendances selon l'art. 39 al. 3 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1), au même titre que les places de stationnement à l'air libre; elles peuvent ainsi être construites dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété (arrêt AC.2017.0327 du 11 juin 2018 consid. 5 et les réf. citées). En tant qu'ouvrages assimilés à des dépendances, les rampes et voies d'accès doivent cependant respecter la règle de l'art. 39 al. 4 RLATC, selon laquelle ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (ibidem). Cette notion a été interprétée en ce sens que l'aménagement ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs. Selon la jurisprudence, pour appliquer les notions « d'inconvénients appréciables » ou « d'inconvénients supportables sans sacrifices excessifs », l'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence en comparant, d'une part, l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RLATC, et d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage assimilé aux dépendances et qui répond aux exigences légales et réglementaires. La notion de « gêne supportable » doit donc s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des

nuisances qui peuvent en résulter. 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 (arrêts AC.2014.0118 précité consid. 4b; AC.2012.0261 précité consid. 7a/aa et les arrêts cités; AC.2007.0278 précité consid. 5c/bb et les arrêts cités). b) En matière de nuisances sonores, le trafic sur la nouvelle rampe d'accès au parking doit respecter l'art. 7 OPB, qui prévoit que les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe sont limitées de telle façon que les immissions de bruit dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification (al. 1 let. b). Quant au trafic induit par le projet sur le chemin d'accès (servitude) et sur la rampe d'accès au parking souterrain, ainsi que les manoeuvres pour les places extérieures sont soumises à l'art. 8 OPB, à teneur duquel les émissions de bruit de l'ensemble de l'installation doivent être limitées de façon à ne pas dépasser les valeurs limites d'immission. Les valeurs limites d'exposition applicables aux parcs à voiture couverts sont définies dans l'annexe 6, ch. 2 de l'OPB. S'agissant d'une habitation sise dans une zone à laquelle un degré de sensibilité au bruit DS II est fixé comme en l'espèce, les valeurs de planification (VP) sont de 55 dB(A) le jour et 45 dB(A) la nuit. Quant aux valeurs limites d'immission, elles sont fixées à 60 dB(A) pour le jour et à 50 dB(A) pour la nuit. c) En l'espèce, le bruit relatif à l'accès au parking et à la rampe du parking a fait l'objet d'une étude acoustique du bureau ECOSCAN SA. Un premier rapport, du 30 janvier 2017, qui tenait compte d'un accès à sens unique par la servitude 345'303 et la sortie par la servitude 345'304, a été modifié à la demande de la DGE/DIREV-ARC pour tenir compte du fait que la circulation est prévue en réalité à double sens par la servitude 345'304, d'une part, et pour que l'évaluation s'étende aux bâtiments sur les parcelles 6446 et 6447. Le rapport du 14 février 2018 établi ultérieurement par ECOSCAN SA en tient compte. Au chapitre des résultats, l'étude du 14 février 2018 retient ce qui suit : " 3. RESULTATS 3.1 ART. 7 OPB "BRUIT DES NOUVELLES INSTALLATIONS FIXES" Le bâtiment exposé au bruit de la rampe d'accès au parking est celui situé sur la parcelle 6448. Une première modélisation réalisée en considérant les murs de la rampe réfléchissants (béton brut) et un muret garde-corps de 50 cm montre des niveaux d'évaluation calculés conformément à l'annexe 6 OPB de 45.0 dB(A) de nuit. Une surélévation du muret nord (côté parcelle 6448) à une altitude de 563.75 permet de diminuer les nuisances perçues en façade sud du bâtiment sis sur la parcelle 6448. La figure 3 ci-après montre les immissions calculées avec ces mesures. Les valeurs maximales pronostiquées de nuit sont de 44 dB(A). Ces niveaux de bruit sont inférieurs aux VP DSII. Ainsi les exigences au sens de l'art. 7 OPB sont respectées. 3.2 ART. 8 OPB "LIMITATION DES EMISSIONS DES INSTALLATIONS FIXES MODIFIEES La figure 4 présente le résultat de l'évaluation des immissions de bruit dues à l'ensemble des sources de bruit (circulation sur les chemins d'accès, rampe du parking, manoeuvres places extérieures). L'analyse des résultats montre que les valeurs limites d'immission du degré de sensibilité au bruit DS II sont respectées. L'article 8 OPB est respecté." Suite au dépôt du rapport, les constructeurs ont modifié les plans de la rampe, de sorte que la surélévation du muret nord préconisée par ECOSCAN SA a été prévue à une altitude de 563.75. C'est en définitive un mur de béton surmonté d'un parapet en verre au niveau évoqué qui protégera les voisins. Il s'ensuit que, conformément aux conclusions du rapport, les immissions générées par le trafic sur la rampe d'accès au parking sont inférieures aux valeurs de planification VP DS II au niveau de l'immeuble sur la parcelle 6448 qui est l'habitation la plus proche (art. 7 OPB). Par ailleurs, les valeurs limites d'immission sont respectées au

niveau des habitations situées au chemin du Levant 8, 10 et 12. Les dispositions en matière de protection contre le bruit sont respectées. Enfin, la rampe d'accès litigieuse, qui sera découverte sur une modeste distance de 7.5 m., ne sera empruntée que par les habitants de l'immeuble projeté. Sur la base du rapport acoustique et en comptant avec le fait qu'une place de parc induit en moyenne 2,5 à 3,5 mouvements de véhicules par jour selon les spécialistes du trafic (v. arrêt AC.2017.0327 précité consid. 5 et les réf. citées), la municipalité pouvait retenir, sans abuser de son pouvoir d'appréciation, que les mouvements de véhicules, protégés par un mur de soutènement et une paroi vitrée, induits par l'utilisation du parking souterrain, n'entraîneraient pas pour les voisins de nuisances excessives et que le projet pouvait être admis en application de l'art. 39 al. 4 RLATC. Par ailleurs, l'emplacement de la rampe est imposé par sa destination et notamment la nécessité de pouvoir contourner l'immeuble ECA 5526. Pour le surplus, les recourants n'invoquent pas de nuisance visuelle ni d'un autre type. Le grief tiré des nuisances sonores liées à l'accès au parking souterrain doit être en conséquence rejeté.

#### **E. 5**

Les recourants relèvent que les balcons prévus en façade est et nord sont problématiques car ils desservent deux pièces et augmenteraient le volume du bâtiment. En audience, les représentants de la municipalité intimée ont expliqué que l'autorité n'avait pas demandé que les plans soient modifiés de manière à ce que les balcons ne desservent qu'une pièce comme en principe ils le devraient, pour deux raisons. Visuellement, l'autorité est d'avis qu'en raison de leurs dimensions modestes, il s'agit bien de balcons et non de coursives. D'un point de vue esthétique, une multiplication de petits balcons tout autour du bâtiment aurait alourdi l'ensemble. Sur trois faces, le projet prévoit des balcons dont la profondeur, de 1,5 m, empiète sur la distance à la limite de propriété des 6 m. prévue à l'art. 114 RPGA. Le PPA 739 ne prévoit rien à ce sujet. En revanche, selon l'art. 44 al. 1 RPGA, applicable à toutes les zones, peuvent empiéter sur le domaine public ou sur l'espace frappé par une limite des constructions, des balcons ou autres saillies analogues, notamment, à la condition que toute saillie extrême soit limitée au 1/10 de la distance entre les limites de construction, sans toutefois pouvoir dépasser 1,50 m. Il s'ensuit que les balcons litigieux, qui ne dépassent pas une largeur de 1,50 m, sont réglementaires. D'un point de vue esthétique, le tribunal partage l'avis de l'autorité intimée suivant lequel une multiplication de petits balcons autour du bâtiment aurait alourdi l'ensemble.

#### **E. 6**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de la procédure (art. 49 al. 1 LPA-VD). Ils doivent des dépens à l'autorité municipale et à la constructrice, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 al. 1 et 2 LPA-VD).