

VD_OMNI AC.2019.0059 vom 5. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0059

FR: VD_OMNI AC.2019.0059 du 5 décembre 2019

IT: VD_OMNI AC.2019.0059 del 5 dicembre 2019

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____, K. _____, L. _____, M. _____, N. _____, O. _____, P. _____, Q. _____, R. _____, S. _____, T. _____, U. _____, V. _____, W. _____, X. _____/Municipalité de Lausanne, Y. _____, Z. _____, AA. _____ | Rejet du recours contre le permis de construire un bâtiment de 22 logements après démolition du bâtiment existant. Nombre de places de parc pour voitures et accès à ces dernières suffisants (consid. 2). Accès à la parcelle également suffisant (consid. 3). Dérogation aux règles sur la hauteur des bâtiments pour l'installation de panneaux solaires admissible (consid. 4). Vu la structure et les dimensions des balcons, pas critiquable de ne pas en tenir compte dans le calcul de la distance aux limites (consid. 5). Le fait que la ville soit à l'ISOS n'exclut ni la démolition de l'ancien bâtiment ni la construction d'un bâtiment conforme à l'affectation de la zone. Par ailleurs, la municipalité pouvait s'écarter des critiques énoncées par son service de l'architecture quant à l'esthétique et l'intégration de ce nouveau bâtiment (consid. 6).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction et délivre le permis de construire 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; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 95 LPA-VD et art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 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 et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD; à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Il ressort du dossier que plusieurs recourants sont des propriétaires de bien-fonds ou d'appartements dans le voisinage direct de la parcelle litigieuse, et qu'ils ont fait opposition lors de l'enquête publique; ils critiquent notamment les dimensions ou les effets, pour eux, de la construction projetée. Ces recourants remplissent manifestement les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière, sans examiner plus précisément de ce point de vue la situation de chacun des recourants.

E. 2

= 9.31 places + 10% = 10.24 places, arrondi à 10. Le résultat du calcul prescrit à l'art. 61 al. 1 RPGA doit encore être corrigé en fonction des alinéas 2 et 3 de l'art. 61 RPGA, qui prévoient la détermination de " besoins réduits " par l'application d'un " pourcentage de places admissibles ". Pour les résidents et visiteurs, ce pourcentage peut être de 50%, au

maximum; en l'occurrence, cela permet de fixer le besoin réduit à 5 places de stationnement (10:2). La municipalité explique que cette réduction est justifiée parce que la parcelle est très bien desservie par les transports publics, un arrêt de bus (Pont-de-Chailly) se trouvant à quelques minutes à pied; par ailleurs, le centre de Chailly, très proche, compte de nombreux commerces, de sorte que les habitants de ce quartier peuvent faire leurs courses et se déplacer sans véhicule privé. Elle retient encore qu'il est probable que les appartements (studios) seront loués par des étudiants, rarement propriétaires d'une automobile. Les constructeurs – qui avaient d'abord envisagé de créer six places puis ont renoncé à une case afin de garantir une bonne accessibilité des places situées au nord-ouest - ne prétendent pas que l'interprétation du règlement communal, sur ce point, les empêcherait de mettre à disposition des locataires un nombre suffisant de places de stationnement pour automobiles; ils admettent que cette mesure contribue à diminuer la pollution provenant du trafic automobile et ils estiment, comme la municipalité, que leur terrain est bien situé pour l'utilisation des transports publics. Ces critères sont déterminants pour justifier la pratique de la municipalité (cf. notamment RDAF 2019 I 242, à propos de l'arrêt AC.2017.0060 du 23 mai 2018). b) Les recourants demandent un nombre plus élevé de places de parc, étant donné qu'il n'y a pas de cases de stationnement publiques sur la chaussée (le chemin de ***** étant une voie privée). Implicitement, ils invoquent le risque de parcage "sauvage" dans le quartier. Ils reprochent en outre à la municipalité d'avoir arrondi vers le bas le résultat du calcul de l'art. 6.1 al. 1 RPGA (10.24 arrondi à 10 plutôt qu'à 11). Or les prescriptions sur le stationnement sont des normes du droit communal, adoptées dans le champ de l'autonomie communale. La municipalité, lorsqu'elle interprète son règlement en cette matière, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. arrêt AC.2017.0333 du 16 mai 2018 consid. 4). Dans ce contexte, on ne saurait reprocher à la municipalité son choix d'arrondir le résultat au nombre entier inférieur, quand bien même un arrondissement au nombre supérieur serait aussi défendable (cf. RDAF 2019 I 233, à propos de l'arrêt AC.2017.0322 du 1^{er} mars 2018, concernant la pratique d'une autre commune). Quant au risque de stationnement "sauvage" (hors des cases) dans le quartier, il peut être maîtrisé soit grâce aux interventions des propriétaires fonciers directement concernés (sur le chemin de *****), soit par les autorités de la ville (sur le domaine public). c) Les recourants font encore valoir que les places de parc seraient inadaptées parce que la voie d'accès, de moins de 4 m, ne serait pas suffisamment large. Ils se réfèrent à la norme suisse VSS 640 291a, "Stationnement – Disposition et géométrie des places de stationnement". Ce grief vise en réalité les deux places prévues au nord de la parcelle n° 4063, au bord du chemin de ***** – les trois autres places, au sud de la parcelle, étant accessibles par une place large de 6 m. Ces deux places, perpendiculaires au chemin de ***** , sont aménagées là où cette voie d'accès (privée) a une largeur de 3.50 m. Mais le rapport d'expertise de AB._____ retient, en se référant à la norme VSS précitée, que " le rapport entre la largeur des places et la largeur de la voie de circulation doit être tel que les véhicules aient assez de place pour manœuvrer "; il ajoute que " le projet prévoit deux places à 2.80 m chacune et correspond ainsi aux prescriptions de la norme " (p. 6). La municipalité s'est fondée sur cet avis d'expert pour autoriser cet élément du projet et on ne voit pas, ce faisant, quelle norme du droit public elle aurait violé. La critique des recourants selon laquelle la sortie de ces places de parc serait "fort dangereuse", lorsqu'elle s'effectue en marche arrière, n'est pas non plus concluante. La configuration de ces ouvrages n'est pas insolite, au bord d'un chemin privé sans trafic de transit. Il faut également relever que le bureau AB._____ retient dans ses conclusions que le projet " améliore la sécurité

de la mobilité douce au niveau du rétrécissement du chemin de *****, car des croisements avec vélos ou piétons sont désormais possibles " (p. 11). En définitive, les griefs visant les places de stationnement sont mal fondés.

E. 3

Les recourants soutiennent que le chemin de ***** ne permettrait pas d'absorber le trafic supplémentaire généré par le projet de construction. Cette question est réglée, en droit public, notamment par l'art. 19 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Selon cette disposition, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. La loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales disposent d'une importante marge d'appréciation, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (cf. arrêt du TF 1C_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités). Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. notamment AC.2017.0333 du 16 mai 2018 consid. 6a). La municipalité a obtenu, sur ce point, l'avis d'un bureau spécialisé qui admet le caractère suffisant de l'accès à la parcelle n° 4063 (voir les conclusions du rapport AB._____, p. 11). D'autres bâtiments d'un gabarit analogue sont desservis par le chemin de *****, au nord et au sud de cette parcelle. Il est évident que ces bâtiments existants disposent d'un accès suffisant au sens de l'art. 19 LAT et que le trafic supplémentaire lié au nouvel immeuble, doté seulement de cinq places de stationnement pour automobiles – le trafic de deux-roues n'étant pas mis en cause par les recourants – ne modifie pas sensiblement la situation. A ce propos, la décision attaquée n'est donc pas critiquable. Les recourants soutiennent par ailleurs que l'accès aux véhicules de secours (accès pompiers) ne serait pas garanti. Or, dans un préavis du 22 mars 2018, le chef de la police du feu de la ville de Lausanne a écrit – après vérification sur place et analyse du concept de protection incendie produit par un mandataire des constructeurs – que les services d'intervention parviendraient à accéder avec un véhicule lourd de sauvetage au futur bâtiment; la configuration des lieux est analogue à celle de nombreuses rues sur le territoire de la commune. Il n'y a aucun motif de considérer que ce préavis aurait été donné sans tenir compte de la situation effective. Dès lors, le grief des recourants doit être d'emblée écarté.

E. 4

Les recourants reprochent à la municipalité d'avoir accordé une dérogation aux règles sur la hauteur des bâtiments. Cette dérogation concerne 12 panneaux solaires posés obliquement sur le toit; la partie supérieure de ces panneaux solaires dépasse de 20 cm à 80 cm, selon les endroits, le gabarit maximum déterminé selon l'art. 23 RPGA. Dans sa réponse, la

municipalité expose qu'elle est autorisée à accorder des " dérogations d'importance mineure aux prescriptions réglementaires [...] lorsque celles-ci ne portent pas atteinte aux objectifs principaux poursuivis ". Elle affirme que ces conditions sont remplies, étant donné que la dérogation poursuit l'objectif d'une meilleure efficacité énergétique. Cette appréciation de la municipalité n'est en rien critiquable. Elle tient compte de la prescription du droit fédéral selon laquelle l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur des constructions existantes ou nouvelles l'emporte en principe sur les aspects esthétiques (art. 18 al. 4 LAT), une légère dérogation aux règles sur la hauteur maximale – règles visant une bonne intégration des bâtiments – étant donc admissible dans ce contexte. Ce grief est ainsi mal fondé.

E. 5

Les recourants font valoir que les balcons prévus sur la façade sud-ouest auraient dû être pris en compte dans le calcul des distances aux limites. Or la municipalité a retenu que, comme ces balcons ont une profondeur de 1.50 m, ils n'entraient pas en considération dans ce calcul. Selon la jurisprudence, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites) tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie: si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible. Ainsi, sauf disposition communale contraire, un élément de construction peut être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment. En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1,50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (cf. notamment arrêt AC.2017.0155 du 26 mars 2018 consid. 4, cet arrêt appliquant cette jurisprudence dans une affaire lausannoise). En l'occurrence, vu la structure et les dimensions des balcons (tels qu'ils sont figurés sur les photomontages), il n'y a aucun motif de reprocher à la municipalité de ne pas les avoir comptés dans le calcul de la distance à la limite. En d'autres termes, cette pratique est conforme à la jurisprudence cantonale.

E. 6

Les recourants se plaignent d'une violation des règles sur l'esthétique et l'intégration des bâtiments. Ils se réfèrent au préavis du service d'architecture de la ville et reprochent à la municipalité de ne pas l'avoir suivi. a) En droit cantonal, une règle générale d'esthétique et d'intégration des constructions est prévue à l'art. 86 LATC. Cet article dispose que 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 (al. 1). 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 (al. 2). L'art. 69 RPGA - qui reprend les principes énumérés à l'art. 86 LATC - prévoit que les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites. L'alinéa 2 de cet article

dispose que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. 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 mettrait en péril sa construction. En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux (cf. arrêt TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1; cf. aussi ATF 145 I 52 consid. 3). b) Il convient de relever que le fait que la ville de Lausanne figure à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (inventaire ISOS) n'exclut ni la démolition de la villa existante sur la parcelle n° 4063, ni la construction d'un nouveau bâtiment conforme à l'affectation de la zone mixte de moyenne densité. La fiche de cet inventaire prévoit simplement la sauvegarde du caractère de ce secteur résidentiel, comportant essentiellement des immeubles locatifs détachés de quatre à cinq niveaux (périmètre P 90 – cf. Inventaire ISOS Lausanne et Ouest lausannois [canton de Vaud, Volume 7], Office fédéral de la culture, 2016, p. 176). Comme la municipalité l'expose dans sa réponse, les données de l'inventaire fédéral sont laconiques pour ce quartier; en d'autres termes, il ne saurait faire obstacle à la construction du bâtiment litigieux. Pour le reste, la municipalité fait valoir que ce projet – même si le service communal spécialisé en déplore l'aspect architecturalement pauvre – s'inscrit dans la continuité du développement du quartier. L'exécutif communal n'était pas tenu de suivre le préavis de son service d'architecture. Au demeurant, ce texte admet que le projet est relativement équilibré et qu'il est en rapport aux bâtiments avoisinants; il ne le qualifie pas de laid ou d'inesthétique mais il regrette l'absence de " relation qualitative à la rue ", l'absence de " diversité typologique ", la pauvreté de la " matérialité et de l'expression des façades ", l'intégration non exemplaire des panneaux photovoltaïques, et en définitive l'absence de " recherche de plus-value qualitative tant intégrative qu'architecturale ". Un tel préavis est utile pour permettre à la municipalité d'exercer son pouvoir d'appréciation, en étant consciente des éléments critiques; il n'est cependant pas formulé comme une recommandation de refus du permis de construire pour violation claire des art. 86 LATC et 69 RPGA. En d'autres termes, la municipalité pouvait, dans le cadre de ses prérogatives, décider que les critiques ou réserves énoncées par le service de l'architecture n'excluaient pas une appréciation favorable de sa part, après une pesée des intérêts. Les recourants

n'invoquent pas, dans leurs griefs, des éléments nouveaux, que la municipalité aurait omis de prendre en considération. Aussi faut-il retenir que l'octroi du permis de construire ne viole pas les normes sur l'esthétique et l'intégration, telles qu'elles sont interprétées par la jurisprudence.

E. 7

Il y lieu de relever que le dossier communal, avec le rapport du bureau AB._____, les photomontages, les préavis des services communaux et les plans déposés par les constructeurs, est suffisamment clair et complet, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de mettre en œuvre d'autres moyens de preuves, notamment une inspection locale (art. 29 al. 1 let. b LPA-VD).

E. 8

Il s'ensuit 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 recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Ils auront en outre à verser des dépens aux constructeurs ainsi qu'à la commune de Lausanne, représentés par des avocats (art. 55 LPA-VD).

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