

VD_OMNI AC.2019.0064 vom 13. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0064

FR: VD_OMNI AC.2019.0064 du 13 décembre 2019

IT: VD_OMNI AC.2019.0064 del 13 dicembre 2019

Regeste

MOUVEMENT POUR LA DÉFENSE DE LAUSANNE, A. _____ à O. _____/Municipalité de Lausanne, P. _____, Direction générale de l'environnement DGE-DIREV | Bien que rendue uniquement sous la signature du syndic, la décision municipale attaquée demeure formellement valable, dès lors qu'elle a été prise en séance de la municipalité et que le syndic a agi sur la base d'une délégation licite de pouvoir de signature (c. 3). La municipalité pouvait considérer que le volume - réglementaire - du bâtiment contesté ne représentait pas une utilisation déraisonnable des droits à bâtir, mais une densification qualitative, conforme aux règles de l'esthétique, de l'intégration et de la protection du patrimoine. La longueur du bâtiment (de plus de 70 m), qui s'explique par l'obligation de respecter l'ordre contigu conjuguée à la longueur de la parcelle, sera atténuée par un habillage séquencé ainsi que par un travail fin de la volumétrie (c. 5e). Au vu de l'ensemble des circonstances, l'autorité intimée pouvait également renoncer largement aux conditions ordinaires du règlement en termes d'espaces verts, d'arbres d'essence majeure et de places de jeu pour se borner à exiger un cinquième des espaces verts en principe demandés. Il s'agit toutefois d'un cas limite (consid. 6e). Les mesures de protection contre le bruit recommandées par une expertise établie en cours de procédure devront être réalisées. Recours partiellement admis sur ce point (c. 8). Recours au TF admis (1C_40/2020 du 11 novembre 2020).

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé dans les formes et le délai requis, contre une décision susceptible de recours à la CDAP. Il reste à examiner si la condition de la qualité pour recourir est respectée. a) Aux termes de l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a); et toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). b) L'art. 90 de la loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; BLV 450.11) attribue aux associations d'importance cantonale qui, aux termes de leurs statuts, se vouent à la protection de la nature, des monuments et des sites, le droit de recourir contre les décisions prises en application de cette loi. Le droit de recours des associations est ainsi soumis à la triple condition que les décisions attaquées touchent aux domaines régis par la LPNMS, que le but statutaire des associations embrasse de tels domaines et que les associations recourantes soient d'importance cantonale (Laurent Pfeiffer, La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, thèse

Genève/Zurich/Bâle 2013, p. 233; CDAP AC.2016.0103 du 31 octobre 2019 consid. 1c/bb). L'importance cantonale de l'association se détermine en fonction de ses statuts, de sa dénomination, mais surtout au regard de l'objet qu'elle vise à protéger. Celui-ci doit être d'importance cantonale ou, pour le moins, avoir un impact cantonal non négligeable. Une association qui poursuit un objectif localement limité n'est généralement pas considérée comme étant d'importance cantonale (Pfeiffer, op. cit., p. 236; CDAP AC.2016.0103 du 31 octobre 2019 consid. 1c/bb; CDAP AC.2016.0360 du 11 août 2017 consid. 2; CDAP AC.2012.0136 du 14 février 2014 consid. 1c et les références citées; voir aussi CDAP AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 1c et CDAP AC.2009.0260 du 4 février 2010 consid. 2g s'agissant du Mouvement pour la défense de Lausanne). Contrairement au droit fédéral, le droit vaudois ne prévoit aucune liste, équivalente à celle figurant en annexe de l'ordonnance du 27 juin 1990 relative à la désignation des organisations habilitées à recourir dans les domaines de la protection de l'environnement ainsi que de la protection de la nature et du paysage (ODO; RS 814.076), des associations habilitées à recourir en application de la LPNMS. Dès lors, l'autorité cantonale de recours examine systématiquement les statuts des associations recourantes afin de déterminer si elles poursuivent des buts de protection de la nature, des monuments et des sites. Il faut en particulier que le but de protection soit suffisamment précis (Pfeiffer, op. cit., p. 235). En l'occurrence, il est fort douteux que l'association Mouvement pour la défense de Lausanne dispose de la qualité pour recourir, faute de constituer une association d'importance cantonale (cf. CDAP AC.2008.0324 du 15 novembre 2010 consid. 1d; CDAP AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 1c; CDAP AC.2009.0260 du 4 février 2010 consid. 2g et les nombreuses références citées). La question souffre néanmoins de rester indécise, du moment que plusieurs particuliers ayant agi conjointement avec l'association remplissent personnellement les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD, à savoir qu'ils occupent les bâtiments situés à proximité immédiate du projet. Tel est le cas, par exemple, de C. _____ et G. _____ domiciliées à la place de ***** (parcelle 3465). Il n'est pas décisif à cet égard que ces personnes soient locataires, la jurisprudence accordant au locataire voisin, sauf exception non réalisée en l'espèce, la qualité pour recourir contre un projet de construction (Laurent Pfeiffer, op. cit., p. 45; CDAP AC.2019.0009 du 31 juillet 2019 consid. 2c; CDAP AC.2014.0424 du 20 août 2015 consid. 1; CDAP AC.2014.0105 du 23 mai 2014 consid. 1b; CDAP AC.2009.0205 du 8 avril 2010 consid. 1 et les arrêts cités). c) Dans cette mesure, il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Selon la jurisprudence, l'autorité peut, sans violer le droit d'être entendu du justiciable garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; CDAP PE.2018.0475 du 27 juin 2019 consid. 2a). En l'espèce, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête des recourants tendant à la production d'un plan communal soumis pour étude aux architectes, cette pièce n'ayant pas d'incidence sur l'appréciation du tribunal.

E. 3

La procuration peut être spéciale ou générale. Dans ce dernier cas, elle indique les limites et la durée du mandat.

E. 4

Les actes pris en vertu d'une délégation de pouvoirs doivent être donnés sous la signature du ou des membres de la municipalité ou de la personne au bénéfice de la délégation.

E. 5

Les recourants affirment que le bâtiment projeté "donnerait l'impression d'une masse écrasante le long d'une partie de la place de *****" et ajoutent: "Un bâtiment très volumineux récemment construit à proximité montre concrètement et visuellement l'effet de masse qui se retrouverait aussi dans le projet. Il y aurait alors non plus seulement un bâtiment écrasant, mais deux, potentiellement trois, avec une croissance exponentielle de l'effet inesthétique de l'ensemble." Ils font également valoir que l'un des bâtiments à démolir sur la parcelle litigieuse bénéficie d'une note 3 au recensement architectural cantonal et relèvent que la Ville de Lausanne est classée à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS). a) A teneur de l'art. 86 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), 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). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, 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 – 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. Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; ATF 115 Ia 363 consid. 3a; ATF 101 Ia 213 consid. 6c). 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'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (cf. TF 1C_521/2018 du 3 septembre 2019 consid. 4.1.2; TF 1C_610/2018 du 12 juin 2019 consid. 5.1.2; TF 1C_360/2018 du

E. 9

mai 2019 consid. 4.1.2; TF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.4 et les références citées). b) La LPNMS prévoit à son chapitre IV une "protection générale" des monuments historiques et des antiquités selon laquelle "sont protégés conformément à la présente loi tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et les antiquités immobilières situés dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif" (art. 46 al. 1 LPNMS). A l'exception des notes 1 et 2 (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées dans le

recensement architectural ont un caractère purement indicatif et informatif; elles ne constituent pas une mesure de protection. Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (cf. TF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.5; TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5 et 2.6; CDAP AC.2018.0121 du 6 mai 2019 consid. 4c; CDAP AC.2018.0028 du 8 mars 2019 consid. 8b/ee et les références citées). c) L'art. 5 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) prévoit l'établissement d'inventaires des objets d'importance nationale. Depuis le 1^{er} janvier 2006, l'annexe de cette ordonnance mentionne Lausanne parmi les sites construits d'importance nationale à protéger, en tant que ville. Lausanne a ensuite été inventoriée au moyen de la méthode ISOS et son relevé est en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2015. L'art. 6 al. 1 LPN dispose que l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. Cela étant, les objectifs de l'ISOS ne sont pas directement applicables ni contraignants lorsque, comme en l'espèce, le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans la pesée des intérêts et dans l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique (TF 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.3; CDAP AC.2018.0285 du 4 septembre 2019 consid. 7c; TF CDAP AC.2018.0235 du 12 juin 2019 consid. 8a et les références citées; pour plus de développements, cf. CDAP AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 consid. 3f/bb). d) A Lausanne, le RPGA comporte en matière d'esthétique, d'intégration et de protection du patrimoine les art. 69 et 73, ainsi libellés: Art. 69. Intégration des constructions 1 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. 2 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. Art. 73. Objets figurant dans un recensement 1 La direction des travaux tient à disposition la liste des bâtiments, des objets, des sites et des ensembles figurant au recensement architectural, au recensement des jardins d'intérêt historique et au recensement des ensembles bâtis. 2 Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations. 3 Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions. 4 Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres . L'art. 73 RPGA, à l'instar de l'art. 86 LATC, définit de manière particulièrement large les objets susceptibles d'être protégés et ne fixe pratiquement aucun cadre aux mesures qui peuvent être imposées par la municipalité, lesquelles peuvent aller jusqu'à l'interdiction de construire, de transformer ou de démolir. Une base légale aussi large exige que l'on se montre rigoureux lors de la pesée des intérêts en présence et dans l'examen de la proportionnalité de la limitation par rapport

aux buts poursuivis et à l'objet de la protection. En résumé, ni le PGA ni le RPGA ne protègent un bâtiment particulier; ils se limitent à instaurer une procédure interne faisant intervenir le délégué communal à la protection du patrimoine bâti. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de constater que les art. 69 et 73 RPGA concrétisent la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC et que leur portée ne va pas au-delà de celle de cette norme (CDAP AC.2017.0298 du 10 décembre 2018 consid. 4a/cc; CDAP AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2b et les références citées). e) aa) En l'espèce, il convient de relever à titre liminaire que la décision attaquée ne porte pas sur l'aménagement global de la place de *****, mais uniquement sur la construction d'un bâtiment en bordure de celle-ci, ainsi que sur l'installation sur la place d'une terrasse desservant le café-restaurant prévu au rez du futur immeuble. Les recourants ne sont donc pas habilités à formuler dans la présente procédure, qu'elles soient justifiées ou non sur le fond, des doléances relatives à l'agencement actuel de la place, celles-ci sortant de l'objet du litige. Il sied encore de préciser que les recourants ne s'opposent pas, bien au contraire à la création de la terrasse précitée. bb) Si le bâtiment est certes volumineux (cf. consid. 4 supra), il est apparu à l'audience qu'il aura les mêmes proportions que les deux immeubles sis sur les parcelles 3442 et 3443, implantées à proximité au Sud. Sous cet angle, il ne se situera pas en rupture avec son environnement. Par ailleurs, les bâtiments érigés en face, de l'autre côté de la place de *****, comptent pour leur part quatre étages sur rez s'agissant des immeubles situés sur les parcelles 3422 et 3423, respectivement cinq étages sur rez en ce qui concerne l'immeuble – de 60 m de long – construit sur les parcelles 3424 et 3425, si bien que le futur bâtiment s'inscrira globalement dans l'échelle de la place. Il faut en outre relever que ses deux attiques seront implantés successivement en retrait, à savoir pour l'attique inférieure de 2,50 m au regard du dernier étage, respectivement pour l'attique supérieure de 2 m au regard de l'attique inférieure, ce qui réduira l'impression de hauteur. Pour le surplus, ainsi que l'a souligné le préavis du Service communal d'architecture, l'effet de longueur de la façade, de plus de 70 m, sera atténué par un habillage séquencé, ainsi que par un travail fin de la volumétrie. A cet égard, il faut rappeler que la parcelle 3458 est soumise à l'ordre contigu obligatoire qui impose en principe l'implantation des bâtiments sur la limite des constructions, respectivement sur les limites latérales de propriété. cc) Sous l'angle de l'ISOS, l'e futur immeuble est situé dans le périmètre 78 de Lausanne, périmètre décrit comme suit: " Composante de *****, lieu de passage important; tissu discontinu s'étendant sur un replat et le long du coteau, princ. immeubles d'habitation, maisons locatives et bâtiments administratifs, quelques maisons individuelles éparpillées, espaces verts, amorce fin 19 e -déb. 20 e s., ess. 2 e t. 20 e s. " Dans ce cadre, la place de ***** fait l'objet de l'observation n. 78.0.1 ainsi libellée: " Noyau de *****, constituant aujourd'hui un centre secondaire, large espace-rue situé sur un replat au débouché de l'avenue du même nom, 1 er t. du 20 e - années 1950, en cours de réaménagement; caractère central pouvant être renforcé selon les aménagements réalisés ". Le périmètre 78 bénéficie d'un objectif de sauvegarde "C", soit l'objectif le moins élevé de l'ISOS. Il préconise la sauvegarde du caractère, à savoir le maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles, ainsi que la sauvegarde intégrale des éléments essentiels pour la conservation du caractère. Il découle de ce qui précède que la construction de l'immeuble n'est pas incompatible avec la recommandation de l'ISOS. En particulier, le futur bâtiment, qui suit le font bâti déjà existant, n'altérera pas le caractère du périmètre, marqué par une place déjà bordée d'une mixité de constructions d'époque et d'architecture différentes. dd) Le projet implique la démolition du bâtiment ECA 6977a. Cet immeuble est classé en note 3 au

recensement architectural. Selon la fiche de recensement, la note 3 a été attribuée "pour la structure", plus précisément l'existence de "piliers champignons de la marquise" protégeant l'entrée du garage et station-service situé au rez, en bordure de la place de *****. Dans la décision attaquée, la municipalité a fait sien l'avis de la Déléguée à la protection du patrimoine de la Ville de Lausanne, selon lequel la structure en béton armé ayant justifié la note 3 ne se prolonge pas suivant le même système constructif à l'intérieur du garage, qui ne présente lui-même pas de caractéristique digne de protection. La municipalité a également relevé qu'il a été " pris acte qu'il n'était guère possible d'intégrer au projet ce petit élément, sauf à en faire un 'objet trouvé' incongru à l'échelle de l'immeuble et de la place de ***** ". Le prononcé contesté souligne encore que dans ces conditions, et compte tenu des caractéristiques attribuées au périmètre par l'ISOS (cf. consid. 4e/cc supra), la déléguée a formulé un préavis admissible à la démolition de la marquise de la station-service et considéré que la construction de l'immeuble projeté ne paraissait pas en contradiction avec l'objectif de sauvegarde formulé par l'ISOS. Le permis de construire prévoit en outre, à titre de charges avant exécution, qu'une documentation photographique de qualité professionnelle soit réalisée avant tous travaux de démolition à propos des immeubles et de la station-service, qui permettra de conserver une image et une trace documentaire de cette portion du fronton Est de la place et sera déposée au Musée historique de Lausanne. Autrement dit, la "dalle-champignon" ne constitue pas un élément du patrimoine si précieux qu'il devrait être préservé dans tous les cas. La municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que l'intérêt à sa conservation ne justifiait pas de l'incorporer, au prix d'une intégration délicate, dans l'immeuble projeté. f) En conclusion, la municipalité pouvait considérer, sans outrepasser sa marge d'appréciation, que la volumétrie – réglementaire – du projet ne représentait pas une utilisation déraisonnable des droits à bâtir, mais une densification qualitative, conforme aux dispositions applicables en matière d'esthétique, d'intégration et de protection du patrimoine. 6. Les recourants affirment que le projet ne comporterait pas suffisamment d'espaces verts. a) Le RPGA régit les espaces verts, les places de jeux et les plantations à son chapitre 3.5, à savoir à ses art. 50 ss, dans les termes suivants: Art. 50. Principe et champ d'application 1 Pour toute construction nouvelle ou pour tout bâtiment faisant l'objet d'un agrandissement, de transformations ou d'un changement d'affectation important, le propriétaire : a) aménage une surface appropriée en espaces verts comprenant, cas échéant, une ou plusieurs places de jeux pour les enfants, b) plante un ou plusieurs arbres d'essence majeure. 2 Ces aménagements sont réalisés par le propriétaire, à ses frais et sur son terrain, en arrière des limites des constructions. 3 Là où a été mise en vigueur une double limite d'artère et des constructions, l'aménagement d'espaces verts est admissible entre ces deux limites. Art. 51. Espaces verts 1 Chaque tranche ou fraction de 100,00 mètres carrés de surface de plancher brute habitable (voir art. 17.2), murs extérieurs compris, mais sans tenir compte des caves et des combles non habitables, entraîne l'obligation d'aménager une surface de 20,00 mètres carrés en espaces verts. 2 Les voies d'accès et places de stationnement ne sont pas comprises dans le calcul de cette surface. Art. 52. Places de jeux pour enfants 1 Chaque tranche ou fraction de 100,00 mètres carrés de surface de plancher brute habitable (logement exclusivement – voir art. 17.2) de tout bâtiment de plus de trois logements entraîne l'obligation d'aménager une surface de 1,30 mètres carrés au minimum (comprise dans les espaces verts) pour les places de jeux, d'y installer les équipements nécessaires aux jeux des enfants, ainsi que des bancs en nombre suffisant. 2 Les places de jeux sont situées dans des endroits appropriés et le plus à l'écart possible de la circulation des véhicules. 3 Lorsque ces places de jeux jouxtent des

voies d'accès ou des places de stationnement, toutes mesures sont prises pour éviter que les enfants ne puissent y accéder directement. 4 La surface de chaque place de jeux n'est pas inférieure à 20,00 mètres carrés. Lorsque la surface totale des places de jeux est supérieure à 80,00 mètres carrés, le propriétaire aménage deux ou plusieurs places indépendantes les unes des autres ; la surface de chacune d'elles ne pouvant dépasser 80,00 mètres carrés. 5 L'aménagement de places de jeux communes à plusieurs bâtiments est admissible. Art. 53. Plantations 1 Le propriétaire plante au minimum un arbre d'essence majeure (voir art. 25) pour chaque tranche ou fraction de 500,00 mètres carrés de surface cadastrale de la parcelle. Le choix des essences se porte si possible sur des essences indigènes. 2 En principe, le ratio d'un conifère pour deux feuillus est respecté. 3 Les sujets auront au moins 2,00 mètres lors de leur plantation. 4 Les arbres existants, pour autant qu'ils soient reconnus en bonne santé, sont compris dans le nombre d'arbres exigibles. Art. 54. Aménagement sur dalles-toitures 1 L'aménagement d'espaces verts et de places de jeux, ainsi que la plantation d'arbres peuvent être réalisés sur les dalles-toitures. 2 Les surfaces ainsi aménagées et les arbres d'essence majeure plantés peuvent être pris en compte dans le calcul des normes précitées, pour autant qu'une couche de terre végétale de 0,30 mètre d'épaisseur au minimum pour les parties engazonnées recouvre les dalles-toitures, respectivement 1,00 mètre sur une surface de 20,00 mètres carrés au moins par arbre, aux endroits prévus plantés d'arbres d'essence majeure. 3 Ces surfaces seront équipées d'un dispositif assurant une réserve d'eau constante de 0,10 mètre au minimum ou de tout autre système jugé équivalent. 4 Toutes dispositions constructives sont prises à cet effet, d'entente avec la Municipalité. Art. 55. Cas particuliers Si le terrain disponible est insuffisant pour répondre aux normes du présent chapitre, la Municipalité détermine les conditions d'application minimales imposables. b) En l'espèce, selon les chiffres incontestés de la municipalité, le quota minimum d'espaces verts exigé par l'art. 51 RPGA est de 1'460 m². Or, les espaces verts prévus n'atteindront que 267 m², à savoir 217 m² sur la partie publique de la dalle-toiture du sous-sol et 56 m² sur la partie privée de celle-ci, moyennant une couche de 30 cm de terre. On précisera que la pergola traversant la rampe ouverte n'est pas prise en considération, pas plus que la bande de verdure de 17 m² en limite Est de propriété, faute de comporter au moins 30 cm de terre végétale. De surcroît, aucun arbre d'essence majeure ne sera planté et aucune place de jeu pour enfant ne sera aménagée. Les art. 50 à 54 RPGA ne sont donc pas respectés. La municipalité soutient cependant qu'il se justifie d'appliquer l'art. 55 RPGA relatif aux cas particuliers. Selon cette disposition, exposée ci-dessus, si le terrain disponible est insuffisant pour répondre aux exigences des art. 50 à 54 RPGA, la municipalité détermine les conditions d'application minimales imposables. c) Selon l'art. 3 al. 3 let. a bis LAT, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014, les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent prendre des mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat. L'art. 3 LAT exige aussi de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (al. 2 let. b) et de ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres (al. 3 let. e). Ce dernier principe concerne autant les surfaces vertes publiques que privées et s'avère souvent confronté aux efforts de densification (cf. Aemisegger/Kissling, in : Aemisegger et al. [éd.], Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Genève/Zurich/Bâle 2016, n. 43 des remarques préliminaires). d) Il résulte de la jurisprudence du Tribunal cantonal que les art. 50, 51 et 53 RPGA déploient les effets matériels d'un coefficient d'occupation du sol. Ils ont pour fonction d'assurer une limitation

de l'emprise des constructions sur les parcelles en maintenant des espaces de verdure non construits autour de chaque bâtiment et permettent d'assurer à la fois des conditions d'aération et d'ensoleillement des bâtiments et de limiter la densité de la surface construite au sol dans une zone déterminée en maintenant une proportion de surface verte (CDAP AC.2017.0298 du

E. 10

décembre 2018 consid. 11c/cc; CDAP AC.2010.0119 du 26 mai 2010 consid. 4a). Selon la jurisprudence déjà rendue par la CDAP au sujet des art. 51 ss RPGA, les proportions d'espaces verts sont, par une combinaison des art. 51, 54 et 55 RPGA, en principe fixées en fonction de la surface brute de plancher, mais cette exigence n'est pas impérative puisqu'il appartient à la municipalité, si le terrain disponible est insuffisant, de déterminer des conditions d'application minimales. La municipalité dispose d'un large pouvoir d'appréciation à ce propos, la pesée des intérêts qu'elle doit effectuer s'apparentant à celle qui est imposée en cas de demande de dérogation aux plans et aux règlements, selon l'art. 85 LATC, à teneur duquel des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. Ainsi, dans les zones où est admise en principe une densité importante des constructions, le terrain disponible pour les espaces verts pourra souvent être considéré comme insuffisant; à défaut, on introduirait par le biais de l'art. 51 RPGA une limitation de la densité, nonobstant la destination de la zone (AC.2012.0249 du 26 juillet 2013 consid. 9b, reprise par AC.2016.0343 du 27 avril 2017 consid. 3a et AC.2014.0251 du 14 juillet 2015 consid 12a). La CDAP a toutefois précisé que dans la pesée des intérêts, l'intérêt public à la densification ne doit pas l'emporter aveuglément sur celui à la création d'espaces verts (CDAP AC.2017.0298 du 10 décembre 2018 consid. 11c/dd). La jurisprudence du Tribunal fédéral a par ailleurs retenu que l'application de l'art. 55 RPGA ne constitue pas en soi une dérogation au sens de l'art. 85 LATC (cf. TF 1C_419/2015 du 3 octobre 2016 consid. 11). Elle n'a donc pas à figurer dans l'avis d'enquête publique (cf. art. 85a LATC). Plus concrètement, le Tribunal cantonal a considéré dans l'arrêt précité AC.2012.0249, concernant la construction de deux bâtiments administratifs en bordure de la route de *****, en zone de forte densité, que la municipalité était fondée à retenir l'existence d'un "cas particulier" justifiant l'application de l'art. 55 RPGA. Les espaces verts qu'il était prévu d'aménager au sol et en toiture, dans un quartier qui au demeurant disposait de nombreuses surfaces de verdure – notamment dans les secteurs moins denses jouxtant la zone mixte de forte densité –, ne respectaient pas les exigences des art. 50 à 54 RPGA mais avaient néanmoins une surface non négligeable. En autorisant le projet sur ce point, la municipalité n'avait donc pas imposé des "conditions d'application minimales", au sens de l'art. 55 RPGA, qui priveraient de toute portée les principes du chapitre 3.5 du RPGA (arrêt précité consid. 9b). Dans une autre affaire concernant la construction d'un nouveau bâtiment, le Tribunal cantonal a retenu que la municipalité n'avait pas fait preuve d'arbitraire en exigeant, en remplacement de l'obligation d'aménager 160 m² d'espaces verts, la végétalisation en extensif de la toiture, au regard du manque de surface disponible sur la parcelle et de sa situation en zone urbaine fortement densifiée (CDAP AC.2014.0272 du 9 janvier 2015 consid. 5). Le Tribunal fédéral a confirmé cet arrêt, en indiquant en particulier que l'art. 55 RPGA permettait à la municipalité de déterminer des conditions d'application différentes lorsque, comme c'était le cas, la surface à disposition s'avérait insuffisante, la Haute cour écartant ainsi le grief des recourants qui affirmaient qu'il n'était nulle part fait mention qu'une toiture végétalisée

remplacerait les espaces verts (TF 1C_95/2015 du 3 juin 2015 consid. 9). Dans une jurisprudence récente (CDAP AC.2017.0298 du 10 décembre 2018 consid. 11c/dd, recours au Tribunal fédéral pendant), la CDAP a confirmé le choix de la municipalité consistant à privilégier la densité, en renonçant à la fois à exiger le total des surfaces vertes requises mais aussi la place de jeu. A l'appui de cette solution, on pouvait notamment relever que l'application stricte des exigences des art. 51 et 52 RPGA dans un secteur central et densément bâti appartenant à une zone dite "urbaine" aboutirait à un résultat peu satisfaisant au plan urbanistique en imposant une limitation de la densité allant à l'encontre de la destination de la zone. Le Plan directeur cantonal récemment révisé demandait une densification des secteurs centraux, proches des transports publics, ce qui pouvait justifier de privilégier les objectifs de densification à l'endroit en cause, situé à quelques minutes à pied de la gare de Lausanne. A cela s'ajoutait que, dans la zone concernée par le projet litigieux, l'ordre contigu était obligatoire, ce qui impliquait que l'autorité de planification avait en vue la création de fronts bâtis. Or, une application stricte des art. 51 et 52 RPGA irait également à l'encontre de cet objectif urbanistique. On relevait au surplus que, dans le cas d'espèce, le total des surfaces pouvant être considérées comme espace vert n'était pas très éloigné de ce qu'exigeait l'art. 51 al. 2 RPGA, en tous les cas si on prenait également en compte la surface des dalles perméables situées au milieu des espaces verts. La surface des espaces verts était par conséquent non négligeable, ce qui impliquait que l'importance de la "dérogation" devait être relativisée. Pour ce qui était des espaces verts et de l'arborisation, on pouvait encore souligner qu'au vu de la surface de la parcelle, quatre arbres d'essence majeure devaient être plantés (art. 53 al. 1 RPGA) et que cette exigence serait respectée. Dans ces circonstances, on pouvait admettre que l'autorité intimée n'avait pas abusé de la liberté d'appréciation importante dont elle disposait en la matière en retenant que, comme dans les autres cas ayant fait l'objet des arrêts précités, on se trouvait dans une situation où, en présence d'un projet permettant une densification jugée judicieuse et de qualité correspondant à la densité voulue dans la zone, le terrain disponible pour réaliser des espaces verts et une place de jeu s'avérait insuffisant, ce qui justifiait de faire application de l'art. 55 RPGA et de ne pas exiger la réalisation de la totalité des espaces (espaces verts et place de jeu) pouvant être demandés en application des art. 51 et 52 RPGA. e) En l'espèce, l'espace vert projeté – moyennant une couche de terre végétale de 30 cm posée sur une dalle-toiture – représente un cinquième de la surface exigée par l'art. 51 RPGA. L'on se situe toutefois en zone urbaine, qui plus est dans une zone très bien desservie par les transports publics, l'immeuble se situant à côté d'un arrêt de métro et d'un arrêt de bus, qui justifie une densification importante. En outre, l'on discerne mal comment la constructrice aurait pu créer des espaces verts supplémentaires, sans déroger aux dispositions relatives à l'implantation des bâtiments en zone urbaine ou sans sacrifier excessivement de surfaces de logement. Comme déjà exposé, le bâtiment doit en effet respecter, à l'Ouest, un front situé en limite de propriété, de sorte qu'il n'est pas possible d'y aménager des espaces verts. Par ailleurs, il n'est pas davantage envisageable de planter des arbres d'essence majeure au vu de la faible épaisseur de terre végétale prévue sur la dalle-toiture du sous-sol, de 30 cm. Enfin, il faut relever, à l'instar du préavis du Service communal d'architecture, que la distribution des appartements par une "rue centrale" (en fait un grand espace intérieur) rythmée par trois patios végétalisés et éclairée naturellement par les puits de lumière, apporte une plus-value de qualité aux habitants du futur bâtiment. Par sa situation privilégiée, au droit d'une place récemment réaménagée et en voie d'amélioration, l'immeuble projeté ne souffrira pas d'un manque d'espace à l'usage des habitants. Dans ces conditions, à l'instar du projet traité dans

l'arrêt précité AC.2017.0298, le tribunal considère que l'autorité intimée n'a pas abusé de son importante marge d'appréciation en retenant que le projet présente une densification judicieuse et de qualité qui justifie, faute de terrain disponible pour réaliser la totalité des espaces verts et une place de jeu, de faire application de l'art. 55 RPGA et de renoncer aux exigences des art. 51 et 52 RPGA. Il convient toutefois de relever qu'il s'agit d'un cas limite au regard de la teneur de l'art. 55 RPGA et de la proportion importante d'espaces verts qui ne seront pas réalisés sur la parcelle.

7. Les recourants dénoncent un accès insuffisant pour les véhicules de chantier, ainsi que pour les futurs usagers du garage souterrain. a) S'agissant du trafic de chantier, la municipalité relève que la zone d'installation de chantier devra faire l'objet d'une autorisation pour l'utilisation temporaire du domaine public, cette zone devant être déterminée en collaboration avec les services communaux concernés avant le début des travaux (voir aussi les charges figurant en p. 6 et 7 du permis de construire). Ces conditions apparaissent suffisantes. b) En ce qui concerne le trafic, hormis les véhicules de livraisons pour les commerces du nouveau bâtiment, le projet n'impliquera pas de circulation supplémentaire sur la place de *****, dans sa partie s'étendant au Nord de l'angle Sud-Ouest du futur bâtiment. En effet, les usagers sortiront du parking souterrain par une rampe s'ouvrant dans l'angle Sud-Est du bâtiment, pour suivre ensuite un chemin privé longeant la façade Sud du bâtiment, sans possibilité de tourner vers le Nord, sur la place de *****. De surcroît, le projet prévoit la suppression des places de parc extérieures existantes sur la place de ***** – à l'endroit de la future terrasse du café-restaurant – de sorte que ce secteur sera au contraire allégé. Pour le surplus, le trafic généré par le bâtiment projeté pourra être aisément absorbé, aussi bien par le chemin privé desservant la rampe du garage souterrain que par le Sud de la place de *****, aménagé en zone de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h). Selon le rapport du bureau W. _____ du 18 septembre 2019, le trafic émanant du parking peut en effet être estimé à 276 mouvements par vingt-quatre heures, ce qui représente un volume relativement faible. Enfin, et bien que cette question relève avant tout du droit privé, l'on constatera que l'accès au bâtiment situé sur la parcelle 3465, à l'Est du projet (place de *****) restera assuré par le déplacement de la servitude de passage ID.2003/9849 sur la parcelle 3461 (007-2017/6161/0) et la démolition de garages du bâtiment ECA 3431 implantés sur cette nouvelle emprise (CAMAC 174449, permis de construire délivré en 2018 et exécutoire).

8. Les recourants considèrent en dernier lieu que le bruit du trafic généré par le parking sur les bâtiments alentours ne respecte pas les normes de protection y relatives. a) La délivrance de permis de construire dans les zones affectées par le bruit est régie à l'art. 22 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01), libellé comme suit: 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. Par ailleurs, l'art. 23 LPE dispose qu'aux fins d'assurer la protection contre le bruit causé par de nouvelles installations fixes et en vue de la planification de nouvelles zones à bâtir, le Conseil fédéral établit des valeurs limites de planification inférieures aux valeurs limites d'immissions. A cet égard, l'art. 7 al. 1 de l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41) prévoit que les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe (ici le parking souterrain) seront limitées conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution: dans la

mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable (let. a), et de telle façon que les immissions de bruit dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification (let. b).

b) Dans le secteur en cause, un degré de sensibilité III est attribué à la zone urbaine, englobant la parcelle litigieuse. Un degré de sensibilité II bénéficie toutefois à la zone mixte de moyenne densité située à l'Est, à proximité de la rampe du parking, incluant des bâtiments d'habitation (notamment avenue de ***** [parcelle 3448] et ***** [parcelle 3464] ainsi que place de ***** [parcelle 3465]); les valeurs limites de planification déterminantes sont ainsi, pour les locaux d'utilisation sensible de ces bâtiments, de 55 dB(A) le jour et de 45 dB(A) la nuit pour le trafic routier (cf. annexe 3 ch. 2 OPB). Il découle du rapport d'W._____ du 18 septembre 2019 établi pendant la procédure de recours, sur mandat de la constructrice, que ces valeurs seront respectées à condition que certaines mesures de protection soient prévues (plafond absorbant, murs latéraux de la rampe du parking conçus en béton armé avec cannelure ou un matériau absorbant, ajout d'une paroi ou garde-corps sur le muret côté Est, mesures détaillées au ch. 2.3 du rapport, auquel il est renvoyé). Le recours doit par conséquent être admis sur ce point et une condition topique ajoutée au permis de construire. 9. Vu ce qui précède, le recours doit être partiellement admis. La décision attaquée doit être réformée en ce sens qu'une condition imposant des mesures de protection contre le bruit conforme aux recommandations du rapport W._____ du 18 septembre 2019 (ch. 2.3 et 5; consid. 8 supra) doit être ajoutée au permis de construire. Ayant gain de cause pour l'essentiel, la constructrice a droit à des dépens, légèrement réduits, à charge des recourants. Pour leur part, les recourants ont également droit à des dépens, amplement réduits, à charge de la constructrice. Les dépens doivent ainsi être en partie compensés. L'émolument judiciaire à mettre à la charge des recourants et de la constructrice fera l'objet de la même répartition. La municipalité n'a pas droit à des dépens, ayant procédé sans mandataire professionnel, et ne participe pas à l'émolument judiciaire.

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