

VD_OMNI AC.2019.0130 vom 16. Januar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0130

FR: VD_OMNI AC.2019.0130 du 16 janvier 2020

IT: VD_OMNI AC.2019.0130 del 16 gennaio 2020

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Lausanne, C. _____, D. _____, E. _____ | Refus d'octroyer le permis de construire pour un bâtiment prévu en contrebas du Boulevard de Grancy à Lausanne dans un secteur faisant partie de l'inventaire ISOS avec un objectif de sauvegarde A après démolition des bâtiments existants. Refus fondé notamment sur un préavis négatif de la déléguée à la protection du patrimoine bâti dont il ressort que le projet porte atteinte aux jardins en terrasse de deux bâtiments recensés en note 3 bordant le Boulevard de Grancy alors que ces jardins sont caractéristiques de ce secteur. Constat que le projet porte effectivement atteinte à une des composantes du site bâti de grande valeur que constitue le Boulevard de Grancy en raison de son impact sur des jardins en terrasse qui sont caractéristique du dispositif qui se déploie au sud du Boulevard de Grancy dans sa partie est et qui participent à la cohérence des lieux en représentant l'assise indispensable à la mise en valeur des immeubles implantés dans la pente. Constat par conséquent que le projet pose problème au regard des objectifs de sauvegarde de l'ISOS en altérant l'identité de l'objet protégé et le but assigné à sa protection. Peu importe que le projet implique par ailleurs une augmentation des surfaces de jardin et qu'une partie des jardins d'origine soit conservée. Constat également que, de manière générale, le projet ne tient pas suffisamment compte de l'environnement bâti et présente une forme géométrique étrangère à ce qu'on trouve dans le quartier (consid. 4). Pas d'atteinte à la garantie de la propriété. La démolition des bâtiments existants n'est pas remise en cause et un autre projet de construction mieux intégré et ne portant pas atteinte aux jardins est concevable. (consid. 5). Pas d'inégalité de traitement par rapport au projet prévu sur la parcelle voisine (consid. 6).

Erwägungen

E. 1

Les recourantes invoquent une violation de leur droit d'être entendues au motif qu'elles n'ont pas pu se déterminer sur les arguments des pétitionnaires. Elles demandent à être confrontées aux deux représentantes de ces derniers. Il n'est pas certain que le droit d'être entendu des recourantes impliquait qu'elles puissent se déterminer sur les arguments des pétitionnaires dans le cadre de la procédure qui a abouti à la décision municipale de refus du permis de construire. Quoi qu'il en soit, une éventuelle violation du droit d'être entendu a été réparée dans le cadre de la procédure de recours devant la CDAP dès lors que les recourantes ont pu se déterminer à ce sujet par écrit puis par oral lors de l'audience. Dans ces circonstances, une confrontation avec les pétitionnaires ne s'avère pas nécessaire.

E. 2

. Elles mettent également en cause l'intérêt de ces jardins. Elles relèvent que les proximités peu qualitatives mentionnées dans la décision municipale sont la conséquence d'une

situation préexistante, ceci concernant notamment le mur borgne du "*****". Elles font valoir que le projet ne porte pas atteinte au dégagement en direction du lac depuis les espaces publics et que les gabarits de la construction projetée sont compatibles avec ceux des bâtiments avoisinants. Elles soulignent dans ce cadre avoir renoncé à un attique supplémentaire pour conserver un projet équilibré. Elles soutiennent que la forme du bâtiment projeté a été validée par le service de l'urbanisme et qu'il correspond à celle de plusieurs bâtiments alentours. Elles indiquent ne pas comprendre le grief selon lequel le bâtiment projeté présenterait un "caractère trop urbain". Elles font valoir que les exigences posées par la jurisprudence pour refuser un projet en recourant à la clause d'esthétique ne sont manifestement pas remplies et que la municipalité a par conséquent abusé de son pouvoir d'appréciation. Elles invoquent également la nécessité de densifier des parcelles situées au cœur de la ville, à proximité immédiate des transports publics, ceci conformément aux objectifs de la LAT.

E. 3

Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions.

E. 4

a) aa) Le projet litigieux se caractérise par le fait qu'il tend à maximiser l'espace construit tout en devant prendre en considération les contraintes qu'impliquent la forme de la parcelle et les exigences du règlement communal. Comme le relève la municipalité, le plan du nouvel immeuble présente ainsi une forme géométrique dictée pas les dispositions réglementaires relatives à la distance aux limites. Ceci aboutit à une construction qui, d'une part, présente une forme géométrique étrangère à ce que l'on trouve dans le quartier et qui, d'autre part, ne tient pas suffisamment compte de l'environnement et du contexte dans lequel elle s'inscrit, ceci concernant aussi bien l'environnement bâti que les espaces non construits. On note à cet égard que le bâtiment projeté n'est ni parallèle ni perpendiculaire au ***** et ne tient également pas compte de l'alignement des bâtiments alentour. Le bâtiment est ainsi aligné non pas sur celui de E. _____ sis immédiatement à l'ouest mais sur le garage de ce bâtiment. Le projet pose également problème au regard des murs borgnes qui caractérisent certaines constructions alentour, notamment la façade borgne du ***** sise immédiatement à l'est. Il est vrai qu'il existe des contraintes réglementaires (ordre non contigu obligatoire [art. 105 RPGA]) qui, pour le moment, semblent empêcher selon la pratique municipale une construction venant s'accoler à cette façade borgne, solution qui paraît pourtant s'imposer au plan urbanistique et architectural (étant précisé qu'on pourrait se demander si une telle implantation ne pourrait pas être autorisée en application de l'art. 16 al. 4 RPGA auquel renvoie l'art. 105 RPGA). Sur ce point, on relève que, une fois le bâtiment litigieux construit, on se trouvera avec une situation clairement insatisfaisante dans le contexte particulier du secteur concerné, situation qu'il ne sera plus possible de corriger en cas de modification ultérieure du règlement. On va ainsi créer un nouveau mur borgne dans un périmètre dont les qualités urbanistiques sont déjà altérées par plusieurs murs de ce type. Dès lors que, en raison de l'objectif d'utilisation maximale de l'espace constructible, de la forme de la parcelle et des contraintes réglementaires, le concepteur du projet litigieux n'était pas en mesure de s'accrocher de manière pertinente au contexte bâti environnant, il apparaît qu'il a eu tendance à nier ce contexte. Ceci pose problème dans un secteur tel que celui du ***** et de ses environs immédiats qui, comme l'a relevé la déléguée à la protection du patrimoine de la ville de Lausanne lors de

l'audience, est un secteur emblématique de la ville qui est inventorié à l'ISOS avec un objectif de protection maximal. bb) Pour ce qui est des espaces non construits, on relève que le projet ne tient pas suffisamment compte des jardins en terrasse sis au sud des deux bâtiments contigus ***** auxquels il porte atteinte de manière importante, ceci en raison notamment de l'implantation dans ces jardins d'une des façades du bâtiment projeté et de la suppression des terrasses. Comme le fait valoir l'autorité intimée, ces jardins, quand bien même ils ne figurent pas au recensement des jardins historiques de la commune de Lausanne, sont caractéristiques du dispositif qui se déploie au sud du ***** dans sa partie est, dispositif qu'on retrouve aux numéros 1 à 5 et 7 du *****. Les jardins, plus encore les terrasses situées au sud des immeubles qui longent le ***** participent à la cohérence du lieu. Ces terrasses représentent l'assise indispensable à la mise en valeur des immeubles implantés dans la pente. Le projet porte ainsi atteinte à une des composantes du site bâti de grande valeur que constituent le ***** et ses environs immédiats. Il pose par conséquent problème au regard des objectifs de sauvegarde de l'ISOS en altérant l'identité de l'objet protégé et le but assigné à sa protection. Peu importe à cet égard que, de manière générale, le projet implique une augmentation des surfaces de jardin. Peu importe également qu'une partie des jardins soit conservée, dès lors que la modification des lieux aura pour conséquence que, pour l'essentiel, ces jardins ne présenteront plus les caractéristiques d'origine qui font leur intérêt en relation avec les bâtiments en note 3 sis le long du ***** dont ils dépendent. c) Pour les raisons évoquées ci-dessus, la municipalité pouvait refuser le permis de construire en se fondant sur les dispositions légales cantonales et communales en matière d'esthétique et d'intégration des constructions. Pour les mêmes raisons, le fait que l'autorité intimée ait considéré, en tous les cas implicitement, que l'on se trouve dans un cas de figure où l'intérêt à une bonne intégration dans l'environnement bâti et non bâti l'emporte sur l'intérêt à densifier les centres urbains ne prête pas le flanc à la critique. Les recourantes ne sauraient par conséquent être suivies lorsqu'elles soutiennent que la municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation. En tous les cas, on ne saurait considérer que la décision communale repose sur une appréciation insoutenable des circonstances pertinentes ou contrevient au droit supérieur (cf. arrêt TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.6).

E. 5

Les recourantes invoquent une violation de la garantie de la propriété. Elles soutiennent à cet égard que la décision attaquée les prive de facto de toute possibilité d'utiliser leurs biens-fonds pour réaliser une construction conforme aux dispositions réglementaires. Selon elles, ceci implique que les possibilités de bâtir du secteur situé à cheval entre parcelles n os 5113 et 5114 ne pourront plus être utilisées. Elles mentionnent les missions de l'B._____ (venir en aide aux personnes de grande vulnérabilité) pour qui la nécessité de pouvoir disposer à nouveau de ses propres surfaces administratives (elle doit actuellement louer des locaux qui lui coûtent très cher) constitue un enjeu crucial, de nature à conditionner le maintien de ses activités à Lausanne. Elle mentionne également l'intérêt public lié au fait que la A._____ soit en mesure de mettre à disposition, à proximité immédiate des transports publics, des logements à loyer raisonnable. a) La garantie de la propriété ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. n'est pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées par l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. L'atteinte au droit de propriété est tenue pour particulièrement grave lorsque la propriété foncière est enlevée de force ou lorsque des interdictions ou des

prescriptions positives rendent impossibles ou beaucoup plus difficiles une utilisation du sol actuelle ou future conforme à sa destination (cf. ATF 135 III 633 consid. 4.3; 131 I 333 consid. 4.2). La jurisprudence considère que les mesures de conservation ou de protection du patrimoine bâti constituent une limitation traditionnelle du droit de propriété; en règle générale, elles ne portent pas d'atteinte très grave à celle-ci (cf. ATF 126 I 219 consid. 2c; 118 Ia 384 consid. 4a, arrêt TF 1C_353/2014 du 10 mars 2015 consid. 4.2). b) En l'occurrence, la décision attaquée repose sur une base légale suffisante, à savoir les art. 86 LATC, 69 RPGA et 73 RPGA. Elle répond en outre à un intérêt public. En effet, d'après la jurisprudence, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et sites naturels ou bâtis sont en principe d'intérêt public (ATF 135 I 176 consid. 6.1; arrêt TF 1C_266/2015 du 20 juin 2016 consid. 3.1.3). On l'a vu, en matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige 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 (ATF 145 I 52 consid. 3.6; ATF 115 Ia 370). En l'espèce, on constate, d'une part, que la décision attaquée n'empêche pas la démolition des bâtiments sis sur la parcelle n° 5112 et, d'autre part, que cette décision n'empêche pas la réalisation d'une construction mieux intégrée au contexte et à l'environnement bâti et ne portant pas atteinte aux jardins en terrasse situés à l'arrière des deux bâtiments contigus sis au *****, ceci quand bien même cela pourrait impliquer une réduction de l'utilisation des droits à bâtir. Pour le surplus, il n'y a pas lieu de tenir compte dans la pesée des intérêts du caractère particulier des activités exercées par les recourantes (notamment dans le domaine de l'aide aux personnes vulnérables) et des conséquences que la décision attaquée est susceptible d'avoir sur ces activités. Finalement, compte tenu notamment de l'intérêt à protéger un secteur sensible de la ville de Lausanne inventorié à l'ISOS avec un objectif de protection maximal, la pesée d'intérêt effectuée par l'autorité communale peut être confirmée.

E. 6

En relation avec le permis de construire délivré le 31 octobre 2019 à E. _____ pour des transformations intérieures et extérieures de son bâtiment, les recourantes invoquent une violation du principe de l'égalité de traitement. a) Il y a inégalité de traitement au sens de l'art. 8 al. 1 Cst. lorsque, sans motifs sérieux, deux décisions soumettent deux situations de fait semblables à des règles juridiques différentes; les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 137 I 58 consid. 4.4 p. 68, 136 I 297 consid. 6.1 p. 304, 345 consid. 5 p. 347/348 et les arrêts cités). b) En l'espèce, le projet de l'E. _____ pour lequel un permis de construire a été délivré le 31 octobre 2019 est différent de celui qui fait l'objet du litige, ceci concernant aussi bien ses caractéristiques architecturales que l'endroit où il doit s'implanter. On relève notamment qu'il porte sur la transformation d'un bâtiment existant et non pas sur une nouvelle construction. A cela s'ajoute que, a priori, il n'a pas d'impact sur des éléments méritant protection tels les jardins des bâtiments ***** 15 et 17 comme c'est le cas du projet litigieux. Dans ces circonstances, les conditions pour que les recourantes puissent se prévaloir du principe de l'égalité de traitement ne sont pas remplies.

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Compte tenu de l'issue de la cause, des frais seront mis à la charge des recourantes (cf. art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Celles-ci verseront en outre des dépens à

la commune ainsi qu'à D. _____ et C. _____, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (cf. art. 55, 91 et 99 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'E. _____ dès lors que celle-ci n'a pas formulé de conclusions.

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