

VD_OMNI AC.2021.0299 vom 12. Mai 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-05-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0299

FR: VD_OMNI AC.2021.0299 du 12 mai 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0299 del 12 maggio 2022

Regeste

A. _____ B. _____, C. _____, D. _____, E. _____/Municipalité de Lausanne, F. _____, G. _____, H. _____ | Recours contre une décision municipale refusant le permis de construire un immeuble d'habitation conforme au règlement, pour des motifs liés exclusivement à l'esthétique, à l'intégration et à la protection du patrimoine bâti. La parcelle est soumise à un plan d'extension de 1985, qui n'autorise dans le périmètre que deux bâtiments neufs, selon des niveaux et hauteur définis. Le législateur de 1985 a estimé, après une analyse ciblée, que ces gabarits suffisaient à garantir l'intégration des deux nouveaux bâtiments dans le milieu bâti existant, inchangé à ce jour. On ne discerne pas en quoi l'appréciation de 1985 serait aujourd'hui dépassée au point de permettre à la municipalité d'imposer au constructeur la suppression d'un niveau, respectivement une réduction significative de la capacité constructive réglementaire. Il en va d'autant moins que la parcelle en cause se trouve à proximité du centre ville, où l'intérêt public à densifier le milieu bâti doit être pris en considération. L'inscription de la localité à l'ISOS n'est pas décisive (c. 3c). En revanche, la municipalité a considéré à juste titre que la configuration des deux derniers niveaux ainsi que des balcons devait être revue (c. 3d). Recours dès lors rejeté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Les recourants, propriétaires, respectivement usufruitiers, de la parcelle concernée et destinataires de la décision attaquée, ont manifestement la qualité pour recourir (cf. art. 75 let. a et 99 LPA-VD). Leur recours respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations.

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

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. Le plan général d'affectation de Lausanne et son règlement ne protègent aucun bâtiment particulier et se bornent à instaurer une procédure interne faisant intervenir le Délégué communal à la protection du patrimoine bâti. Les art. 69 et 73 RPGA concrétisent au niveau communal la clause d'esthétique prévue par l'art. 86 LATC. Leur portée ne va pas au-delà de cette norme (CDAP AC.2012.0114 du 26 février 2013; AC.2008.0324 du 15 novembre 2010 consid. 9 et les références citées). Il convient donc de se référer à la jurisprudence du tribunal relative à la clause générale d'esthétique (CDAP AC.2013.0308 du 4 septembre 2014 consid. 3a/bb; AC.2013.0198 du 5 février 2014 consid. 4c/cc; AC.2012.0037 précité consid. 4b/bb). Ainsi, comme la Cour de céans l'a déjà constaté, 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 (CDAP AC.2017.0017 du 19 octobre 2017 consid. 6c/cc; AC.2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 3a avec renvoi aux ATF 115 Ia 363 consid. 2c; 97 I 639 consid. 6b; cf. aussi CDAP AC.2013.0198 du 5 février 2014 consid. 4d, selon lequel il faut que la base légale réglementaire communale comporte les précisions suffisantes sur les restrictions au droit de propriété qui en découlent; il importe que les buts de la protection et les mesures qui en résultent soient déterminables avec suffisamment de prévisibilité par les propriétaires concernés). 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. L'ordonnance du 9 septembre 1981 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS; RS 451.12) contient la réglementation afférente à l'ISOS. Selon l'art. 2 OISOS, le Département fédéral de l'intérieur édite une publication séparée, avec la description des objets, leur présentation sous forme de plans, de photographies et de textes. 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. L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue en effet un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique (TF 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.3; CDAP AC.2020.0223 du 18 mars 2021 consid. 3b; AC.2015.0089 du 11 novembre 2015 consid. 3a/dd; AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2a/bb) . 3. En l'occurrence, la parcelle litigieuse 2980 se situe dans le PE 623 approuvé en 1985. a) En substance, ce plan distingue d'une part les bâtiments à "maintenir" et d'autre part les bâtiments à "démolir", devant être remplacés par un "bâtiment nouveau dont la forme est

figurée à titre indicatif". Cette seconde catégorie comprend exclusivement les immeubles sis sur deux parcelles, à savoir la parcelle 2983 (selon le PE le futur bâtiment A, entre-temps réalisé, appartenant aux opposants) et la parcelle en cause 2980 (selon le PE le futur bâtiment B). Le règlement du PE 623 régit les bâtiments nouveaux notamment à ses art. 4 à 6, ainsi qu'il suit: " 4. Les bâtiments nouveaux respecteront le périmètre d'implantation, la surface brute de plancher utile et le nombre de niveaux indiqués (...) 5. La pente des toitures principales des bâtiments nouveaux A et B sera comprise entre 30° et 45°. La hauteur maximale au faîte est fixée à 5,5 m au-dessus du niveau de la corniche principale. Les pans de toitures pourront être interrompus par un terrasson. 6. Les balcons (...) ne sont pas comptés comme surface brute de plancher utile. Ces ouvrages pourront déborder les périmètres d'implantation. Le plan réserve en outre les dispositions légales et réglementaires fédérales, cantonales et communales complétant ledit plan. " Pour les futurs bâtiments A et B, le PE 623 comporte ainsi un périmètre d'implantation et une SBPU. Il inclut une coupe B-B, traversant le périmètre du nord au sud à travers la parcelle litigieuse 2980; celle-ci montre, pour le futur bâtiment B, sept niveaux, dont deux sous la toiture, et une cote d'altitude de 539 m à la corniche (la hauteur au faîte s'élevant ainsi à 544,50 m [ajout de 5,5 m, cf. art. 5 RPE]). Le PE 623 illustre également l'élévation du périmètre, vue depuis la rue du Nord (du n° 4 [parcelle 2985] au n° 32 [parcelle 2965]), dont il ressort que le futur bâtiment B sera plus haut que les immeubles contigus, à l'ouest et à l'est. b) La municipalité, s'appuyant sur les préavis de la Déléguée à la protection du patrimoine bâti et de la CCUA, considère que la construction projetée, trop élevée, devrait être diminuée d'un niveau, que le double registre de lucarnes ne peut être admis, que le dernier niveau de balcons devrait être supprimé et que les balcons subsistants devraient être retravaillés architecturalement et matériellement. c) Il sied d'examiner en premier lieu la hauteur et le nombre de niveaux du bâtiment. Il est exact que la cote du faîte, de 544,50 m, sera plus élevée que celle des immeubles adjacents de part et d'autre, ce qui générera deux murs borgnes, l'un d'une hauteur de l'ordre de 4 m à l'ouest (en mitoyenneté avec Vallon 10, parcelle 2981) et l'autre de 2,5 m à l'est (en mitoyenneté avec Vallon 16, parcelle 2970). Toutefois, et cela n'est pas contesté, la cote du faîte est conforme au PE. Or, les règles édictées par le PE 623 pour les bâtiments neufs ne concernent que deux bâtiments, à savoir l'immeuble litigieux (B) et celui déjà réalisé (A). Le législateur a ainsi rédigé ces règles de manière ciblée, en ayant à l'esprit précisément ces deux immeubles. Pour ce faire, il a même établi une élévation de l'ensemble des bâtiments de la rue, afin de mieux évaluer l'adéquation des gabarits autorisés. Il y a ainsi lieu de considérer que le législateur de l'époque (1985) a estimé, après une analyse approfondie, que les règles fixées pour les deux nouveaux bâtiments suffisaient à garantir leur intégration dans le milieu bâti déjà existant, qu'il connaissait dans le détail. En particulier, il n'a pu qu'accepter l'érection de murs borgnes, dès lors que ceux-ci résultent nécessairement de son choix de fixer la hauteur du bâtiment à une cote largement supérieure à celle de ses voisins. Il faut souligner à cet égard que le milieu bâti n'a pas changé (hormis le bâtiment érigé sur la parcelle 2983, i.e. le bâtiment A), et pour cause, dès lors que le PE 623 imposait le maintien de tous les autres bâtiments du périmètre. Ce choix n'apparaît pour le surplus pas incohérent. D'une part, la rue du Vallon elle-même compte des murs borgnes, soit entre Vallon 10 et Vallon 8 (parcelles 2981 et 2982), ainsi qu'entre Vallon

E. 6

et Vallon 4 (parcelles 2984 et 2985). D'autre part, il découle des profils présentés que le futur faîte, de 544,50 m, sera supérieur de moins d'un mètre de l'altitude moyenne des toitures, de 543,59 m. Le profil de bâtis étant relativement hétérogène, le futur faîte n'aura

donc pas d'impact excessif sur la silhouette du secteur. Certes, entre-temps, en 2015, l'ISOS a été mis en œuvre. Comme exposé par la Déléguée à la protection du patrimoine bâti (cf. let. F supra), la parcelle est située dans le périmètre 10, décrit comme un groupement d'origine industrielle niché dans le vallon du Flon . Il fait l'objet d'un objectif de protection "A" préconisant la sauvegarde de la substance, à savoir la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et la suppression des interventions parasites. Cela étant, les bâtiments sis sur la parcelle 2980 ne sont pas expressément relevés par l'ISOS, ni par le recensement architectural, pas plus que les immeubles érigés dans leur environnement immédiat. Dans ces conditions , il n'apparaît pas que le gabarit du projet prêterait la substance du site jusqu'à justifier la réduction de sa hauteur ou la suppression d'un niveau. Au demeurant, encore une fois (cf. consid. 2c supra), l'ISOS n'est pas un élément contraignant pour la municipalité. Enfin, force est de relever que le quartier du Vallon se trouve à proximité du centre-ville. L'intérêt public à densifier le milieu bâti doit par conséquent être pris en considération. En définitive, il n'est pas établi à suffisance en quoi, au vu d'une évolution des conceptions urbanistiques ou des principes de protection du patrimoine bâti, l'appréciation effectuée par le législateur de 1985 sur la base d'une étude détaillée et attentive serait dépassée, au point de permettre à la municipalité d'imposer au constructeur la suppression d'un niveau, respectivement une réduction significative de la capacité constructive à laquelle il a droit selon le règlement en vigueur. En d'autres termes, la municipalité abuse de sa latitude d'appréciation – même large – en imposant la réduction de la hauteur au faîte et la suppression d'un niveau. Les griefs des recourants sont ainsi bien fondés sur ce point. d) La configuration de la toiture, des lucarnes, du balcon du niveau 3 et des balcons des niveaux inférieurs doit également être examinée. aa) Les recourants rappellent avoir déjà tenu compte des nombreuses exigences posées au fil du temps par les services communaux, en modifiant l'aspect des façades pour leur donner une expression minérale, en revoyant la typologie des ouvertures, en remplaçant les stores par des volets, en réduisant la surface des fenêtres de la façade sud, et en restructurant ladite façade pour restituer une partition verticale, certes contemporaine, mais en adéquation avec le voisinage. Ils relèvent qu'une importance particulière a été apportée aux balcons, situés uniquement sur la façade sud du bâtiment, et sur cinq niveaux. Ils les ont souhaités généreux afin d'offrir un véritable prolongement de l'espace de vie, permettant de qualifier et valoriser l'habitabilité des appartements. Ils répètent que les balcons, qui étaient initialement conçus comme un seul élément horizontal par étage, ont été scindés en trois parties distinctes pour avoir une lecture visuelle du nombre d'appartements. Leur profondeur a en outre été réduite de 0,3 m à la demande de l'autorité intimée; la dalle les supportant a encore été affinée et les balustrades ont été modifiées afin de les rendre encore plus discrètes. Ils ajoutent que les balcons du niveau 3 sont certes sous toiture, mais qu'il en va de même des balcons existants sur le bâtiment contigu à l'est, au Vallon 16 (parcelle 2970). Enfin, donnant sur une "cour intérieure", ces balcons ne seraient pratiquement pas visibles depuis l'espace public. bb) La licéité des deux niveaux situés au-dessus de la corniche (3 et combles) a été retenue au consid. 3c supra. Ces deux niveaux étant habitables, les règles de salubrité obligent à les éclairer, ce qui implique d'autoriser deux registres d'ouvertures en toiture. Une double rangée de percements doit ainsi être admise, du moins sur le principe. cc) C'est toutefois sans abuser de sa grande marge d'appréciation que la municipalité a considéré que l'expression architecturale de ces deux niveaux devait être revue. En effet, les lucarnes ont des dimensions particulièrement généreuses, ce qu'il ne serait pas exclu d'admettre pour un seul registre, mais pas pour deux, l'impact visuel d'une

toiture aussi chargée étant trop important. Le niveau dit "3" est en réalité entièrement sous la toiture, de sorte qu'il consiste non pas en un étage ordinaire, mais en des combles. Or, il compte au sud un balcon aménagé au-dessus de la corniche (i. e. sur la façade gouttereau), dont il déborde largement, qui plus est selon les mêmes dimensions que les balcons des étages. Un tel balcon en saillie, difficilement compatible avec un niveau de combles, masque le début de la toiture, s'inscrit en rupture avec le brisis, contribue à accentuer la perception de hauteur du bâtiment et crée un conflit visuel avec les immeubles voisins. De même, la municipalité n'a pas débordé de sa large latitude d'appréciation en considérant que la conception des balcons des étages n'est pas conforme aux règles de l'esthétique et de l'intégration. Les bâtiments de la rue du Vallon, d'origine industrielle, artisanale et ouvrière, sont caractérisés par la simplicité de leurs façades, présentant un aspect lisse et nu. En particulier, celles-ci sont pour l'essentiel dépourvues de balcons, ou tout au plus munies de balcons modestes, tels que les balcons aménagés sur la façade sud du bâtiment contigu à l'est (de 4,30 m de longueur sur 1,80 de profondeur, au milieu de la façade, laissant ainsi nus les pans latéraux; CAMAC 109423). Or, les balcons litigieux disposent non seulement une profondeur significative (allant de 2,41 m à l'ouest à environ 1,57 m à l'est), impliquant une saillie d'autant plus marquante, mais encore ils courent sur toute la longueur de la façade, de bout en bout sur plus de 15 m, ce qui contribue à alourdir leur empreinte dans le tissu bâti existant, les étroites partitions n'étant pas décisives à cet égard. Il en découle un impact excessif et une rupture d'harmonie du quartier, de même qu'une transition insuffisamment aboutie avec les bâtiments contigus. En d'autres termes, même s'il n'y a pas lieu de négliger l'intérêt des locataires à bénéficier d'une extension bienvenue de leurs logements, la municipalité était légitimée, compte tenu de son importante marge d'appréciation, à refuser le projet en raison des dimensions et de la configuration des lucarnes et des balcons. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la municipalité a refusé le permis de construire. cc) Pour le surplus, il n'appartient pas au tribunal de statuer en première instance sur les projets modifiés présentés en cours de procédure selon des plans du 23 août 2021, puis du 28 mars 2022. 4. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée de la municipalité refusant le permis de construire doit être confirmée. Succombant, les recourants doivent assumer des dépens à charge de la municipalité. Les opposants, qui ne sont pas assistés, n'ont pas droit à des dépens. Au vu des circonstances, il sera renoncé à un émolument judiciaire.

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