

VD_OMNI AC.2021.0397 vom 5. August 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0397

FR: VD_OMNI AC.2021.0397 du 5 août 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0397 del 5 agosto 2022

Regeste

A. _____ /Municipalité de Lausanne, B. _____ | Admission du recours dirigé contre une autorisation de transformer un bâtiment à Lausanne dans un secteur régi par un plan partiel d'affectation. Le projet prévoit non pas une mezzanine ouverte et intégrée dans la pente d'un toit, mais un vrai niveau au sens du PPA, qui doit être considéré comme habitable et qui contribue à augmenter la hauteur du bâtiment. Il en est de même s'agissant du dernier niveau du bâtiment, même s'il constitue un complément à l'appartement de l'étage inférieur. Il en découle que le grief relatif au nombre de niveaux est fondé, ce qui conduit à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Pour le surplus, le nouveau projet devra respecter la version papier du PPA qui a été retranscrite sur une nouvelle version numérique. Le projet prévoit des modifications qui consistent d'une part, en une démolition d'une partie du bâtiment actuel et une modification des répartitions intérieures. Il s'agit d'un agrandissement et non pas d'une reconstruction. La création, dans les volumes existants et dans les espaces réglementaires, de surfaces habitables ainsi que d'ouvertures en découlant n'est pas contraire à l'art. 80 LATC. En ce qu'ils excèdent la limite de 1.50 m communément admise par la jurisprudence et par l'art. 44 al. 1 lit. a RPGA, les balcons projetés ne sauraient être autorisés. On ne saurait reprocher à la municipalité l'octroi de dérogations s'agissant des règles sur les plantations ainsi que sur l'absence d'une place de jeu compte tenu de la situation de l'immeuble.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction 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). En tant que propriétaire d'une parcelle jouxtant le bien-fonds sur lequel doit prendre place le projet litigieux, le recourant remplit manifestement les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

) sur tout le niveau. La constructrice fait valoir que les plans modifiés se limiteraient à six étages. Elle relève que le 1^{er} étage et le 6^{ème} étage comporteraient une " mezzanine " d'une surface limitée à 60% de la surface du plancher inférieur, raison pour laquelle ces

niveaux ne devraient pas être pris en compte. L'autorité intimée dans le cadre de sa réponse indique que de pratique municipale constante, une telle mezzanine ne compte pas dans le calcul du nombre d'étages et se réfère à un arrêt de la Cour de céans AC.2019.0063 du 5 août 2019. Force est toutefois de constater que l'arrêt dont se prévaut en l'occurrence la municipalité, qui concerne la Commune d'Ollon, n'est pas pertinent dans le cas d'espèce. En effet, cette jurisprudence concernait un projet de trois niveaux sous la corniche, plus une mezzanine installée dans la pente du toit. Ladite mezzanine était ouverte sur l'étage inférieure qu'elle surplombait et auquel elle était rattachée par un escalier. L'éclairage était assuré par des velux intégrés au pan de la toiture. La configuration particulière discutée dans cet arrêt n'est ainsi pas comparable à celle du cas d'espèce. En particulier, il s'agissait d'une mezzanine entièrement intégrée dans la pente d'un toit, ouverte et surplombant l'étage inférieur auquel elle était reliée par un escalier, la hauteur totale du bâtiment n'étant pas impactée. L'on ne saurait dans tous les cas tirer de cette jurisprudence, que, de façon générale, une mezzanine ne compte pas dans le calcul du nombre d'étages. D'ailleurs, d'autres jurisprudences retiennent que des surcombles habitables, quand bien même ils avaient été désignés comme des mezzanines, devaient être qualifiés comme un étage supplémentaire et entrer dans le calcul du nombre d'étages autorisé, le critère décisif étant de déterminer si les aménagements prévus au niveau considéré (accessibilité, etc.) permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 2). Ensuite, la municipalité évoque une pratique constante sans toutefois la documenter ou l'étayer. En l'occurrence, le projet prévoit non pas une mezzanine ouverte et intégrée dans la pente d'un toit, mais un niveau qui doit être considéré comme habitable et qui contribue à augmenter la hauteur du bâtiment. Selon la doctrine et la jurisprudence, La partie du niveau habitable formant une galerie à laquelle on ne peut accéder que par un escalier particulier et qui, aménagée dans les combles, constitue un complément à un étage inférieur, a été assimilée à un étage supplémentaire (Bovay, Didisheim, Sulliger, Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^{ème} éd., Bâle 2010, n. 3.1.8.5, ad LATC 47 et jurisprudence citée). Pour décider si des locaux sont habitables ou non, la seule intention subjective du propriétaire ne joue pas de rôle décisif. Il convient d'examiner la question objectivement, en observant en particulier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité, notamment en termes de volume, éclairage, accessibilité et hauteur des pièces (Bovay, loc. cit.). e) Comme déjà indiqué, il n'est pas contesté que l'espace bureau et stockage projeté au 1^{er} étage est habitable. Il présente d'ailleurs tous les critères d'habitabilité usuellement retenus, en particulier accès, éclairage, chauffage et finitions permettant l'usage d'habitation ou de lieu de travail. Il ressort des plans d'architecte que de l'extérieur et sous réserve de la façade sud, qui ne dispose pas de fenêtre de salle de bains, rien ne distingue cet étage des autres. Il présente strictement la même hauteur et est muni des mêmes jours ou fenêtres. Le plancher ne s'inscrit pas dans la hauteur du rez-de-chaussée qu'il surplombe, mais apparaît bien comme un étage propre présentant une même hauteur de plafond, même s'il constitue fonctionnellement un complément à l'étage inférieur. En d'autres termes, cette surface n'est pas prise sur la hauteur d'un autre étage, mais présente elle-même la hauteur d'un étage à part entière. Il est d'ailleurs constitué, comme les autres étages, d'une dalle en béton, muni d'un balcon et desservi par l'ascenseur projeté. Du reste, les plans, coupes et façades eux-mêmes désignent explicitement un " rez-de-chaussée " surmonté de 7 étages numérotés comme tels et libellés ainsi. Même si le projet a été modifié, on peut relever que la demande de permis de construire, sous la rubrique " Caractéristique du bâtiment " mentionnait 8 niveaux à la question B12 relative au nombre

de niveaux. Le Service d'architecture dans son rapport du 24 février 2021 indique qu'" [A]u-dessus [du rez-de-chaussée], la construction nouvelle se déploie avec un étage de bureaux puis six étages de logements " (p. 2). Il découle des documents figurant dans le dossier d'enquête que la constructrice a elle-même traités chaque niveau, y compris le 1^{er}, comme un étage à part entière. Dans ses échanges ayant précédé la mise à l'enquête, la municipalité considérait elle-même que le bâtiment comportait deux niveaux de trop. Or, le fait d'avoir transformé la surface du 1^{er} étage constituant un complément à l'étage inférieur abritant la carrosserie en créant un vide ne saurait suffire à retenir qu'il ne s'agit pas d'un niveau propre et qu'il ne devrait pas être traité comme un étage à part entière. Enfin, la pratique invoquée par la municipalité consistant à ne pas considérer de façon générale une mezzanine comme étage, permettrait potentiellement de doubler chaque étage d'une mezzanine et, sous réserve du respect de la hauteur maximale autorisée, d'obtenir un nombre d'étages supérieur au maximum réglementaire. Le fait que, comme elle l'indique, la municipalité applique une pratique, dont elle ne présente au demeurant pas d'exemple, de manière constante n'est pas déterminant, une pratique qui se révèle erronée ne pouvant être maintenue (ATF 130 V 492 consid. 4.1; 127 V 353 consid. 3a; 126 V 36 consid. 5a et les arrêts cités; AC.2019.0341 du 24 août 2020 consid. 2a; FI.2017.0027 du 12 mars 2018 consid. 5a; AC.2013.0216 du 27 février 2014 consid. 4a). Il convient donc de compter en l'occurrence le 1^{er} étage présenté comme une mezzanine en tant que niveau au sens de l'art. 20 PPA. f) La constructrice considère ensuite que le "

E. 6

ème étage ", constituant une habitation, comporte une mezzanine (libellé sur les plans modifiés: "

E. 7

Le recourant se plaint ensuite de violations des règles sur les plantations ainsi que de l'absence de place de jeu. a) Selon l'article 53 RPGA, pour toute construction nouvelle (art. 50 RPGA), le propriétaire plante au minimum un arbre d'essence majeure (voir art. 25 RPGA) pour chaque tranche ou fraction de 500 mètres carrés de surface cadastrale de la parcelle. Le choix des essences se porte si possible sur des essences indigènes. L'article 25 RPGA précise qu'un arbre d'essence majeure est défini comme étant une espèce ou une variété à moyen ou grand développement pouvant atteindre une hauteur de 10 mètres et plus pour la plupart. En l'occurrence, aucune plantation n'est prévue pour ce projet, alors qu'une plantation minimum seraient exigibles avec une parcelle de 292 m². La municipalité a considéré que ce projet, même sans plantation, peut être admis, car le terrain disponible est insuffisant et elle a dès lors fait application de l'art. 55 RPGA, qui dispose que, pour les cas particuliers, " si le terrain disponible est insuffisant pour répondre aux normes du présent chapitre, la Municipalité détermine les conditions d'application minimales imposables ". Elle a fait également application de cette disposition s'agissant de la place de jeux: le projet ne prévoit en effet aucune place de jeux, alors qu'une place avec 20m² minimum serait exigible avec 488 m² (en l'état) de SBP (logement) selon l'article 52 RPGA (1,3 m² par tranche ou fraction de 100m² de SBP). b) Pour ces deux points et compte tenu de l'exiguïté de la parcelle n° 3757, de sa localisation au cœur de Lausanne, de la configuration des lieux et de la stratégie de densification qui prévaut au centre-ville d'une agglomération telle que Lausanne, on ne saurait reprocher à la municipalité l'octroi de dérogation qui ne compromettent par ailleurs aucunement les objectifs de planification et ne sont pas de nature générer des nuisances ou à aggraver les inconvénients pour le voisinage.

E. 8

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision de la Municipalité de Lausanne du 16 novembre 2021 levant l'opposition et délivrant le permis de construire doit être annulée. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (AC.2010.0235 du 29 novembre 2011; AC.2010.0272 du 28 octobre 2011 et références). L'émolument de justice sera ainsi mis à la charge de constructrice, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Le recourant, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à une indemnité à titre de dépens, qui sera également mise à la charge de la constructrice (art. 55 LPA-VD).

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