

# **BGer 1C\_420/2024 vom 8. Dezember 2025**

Bundesgericht, 2025-12-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_420\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_420_2024)

FR: TF 1C\_420/2024 du 8 décembre 2025

IT: TF 1C\_420/2024 del 8 dicembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions ( art. 82 let. a LTF ), le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part, à titre personnel, à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que propriétaires et résidents d'appartements situés sur la parcelle voisine du projet litigieux, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation. Ils ont donc la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . La question de la qualité pour agir de la PPE recourante - qui n'est toutefois pas contestée - peut ainsi demeurer indécise. Les autres conditions de recevabilité du recours étant au surplus réunies, il y a lieu d'entrer en matière.

### **E. 2**

À titre de mesure d'instruction, les recourants requièrent que l'OFEV soit interpellé. L'office fédéral s'étant déterminé le 6 décembre 2024, cette requête est satisfaite.

### **E. 3**

Les recourants font valoir une application arbitraire des art. 109 et 111 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; BLV 700.11) ainsi que des art. 72b et 72d du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1). Ils reprochent à l'instance précédente d'avoir jugé que les nouvelles demandes d'autorisation présentées après l'annulation du premier projet par le Tribunal fédéral le 4 décembre 2019 (arrêt 1C\_568/2018) n'avaient pas à être soumises à l'enquête publique.

#### **E. 3.1.1**

Aux termes de l'art. 109 al. 1 LATC, la demande de permis de construire est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours. La municipalité peut cependant dispenser d'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal (art. 111 LATC). L'art. 72d RLATC comporte une liste de cas pouvant être dispensés d'enquête publique, dont notamment les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle ou encore les travaux de transformation de minime importance d'un bâtiment existant, pour autant qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et qu'ils ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins. L'art. 72b RLATC, encore invoqué par les recourants, règle pour sa part la procédure d'enquête complémentaire. Cette dernière doit intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser, mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale (al. 1). Elle ne

peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2). Selon la jurisprudence cantonale, rappelée dans l'arrêt attaqué et non contestée dans son principe, lorsqu'une autorisation de construire est annulée par l'autorité de recours, il y a d'ordinaire lieu de reprendre la procédure dès le début et de soumettre le nouveau projet à l'enquête publique. La jurisprudence mentionne toutefois certaines exceptions, notamment lorsque les modifications de peu d'importance permettent de rendre le projet conforme à la réglementation, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants ou encore lorsque ces modifications n'engendrent pas d'atteinte supplémentaire pour le voisinage (cf. arrêt 1C\_46/2019 du 7 novembre 2019 consid. 3.2).

### **E. 3.1.2**

Appelé à revoir l'application ou l'interprétation d'une norme cantonale ou communale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable ( ATF 150 I 50 consid. 3.2.7; 148 I 145 consid. 6.1; 147 I 241 consid. 6.2.1). Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; il faut encore que cette décision soit arbitraire dans son résultat ( ATF 148 I 145 consid. 6.1; 145 II 32 consid. 5.1; 143 I 321 consid. 6.1; 141 I 49 consid. 3.4).

### **E. 3.2**

Le Tribunal cantonal a rappelé que le projet initialement mis à l'enquête en 2017 avait été annulé par le Tribunal fédéral par arrêt du 4 décembre 2019. Un projet modifié du 11 mars 2020 avait ensuite été soumis à la municipalité et validé sans enquête publique. Saisie d'un recours contre cette dernière autorisation, statuant par arrêt du 24 novembre 2022, la cour cantonale avait estimé que les parties s'étaient retrouvées dans la situation qui avait prévalu à l'issue de l'enquête publique, mais avant la délivrance du permis de construire. La seule modification apportée par ces nouveaux plans était en effet le remplacement, sur les deux bâtiments, des fenêtres ouvrantes au sud par des vitrages fixes, modification qualifiée de minime importance; la municipalité n'avait dès lors pas à la soumettre à l'enquête publique. Le recours avait néanmoins été admis au motif que la taille de certaines fenêtres ouvrantes ne permettait plus d'assurer une aération suffisante des pièces concernées. Quant au nouveau projet établi ensuite, basé sur les plans du 9 janvier 2023, et confirmé par l'arrêt attaqué, il ne présentait lui aussi qu'une modification minime portant sur la réduction de la surface des chambres (pour s'adapter à la taille des fenêtres ouvrantes); une nouvelle enquête publique n'était pas non plus nécessaire.

#### **E. 3.2.1**

Les recourants avancent que la construction de deux immeubles mixtes de logements et bureaux avec parking n'entreraient manifestement pas dans la définition de minime importance de l'art. 72d RLATC. Il n'est toutefois pas question du projet dans son ensemble, mais de la qualification des modifications intervenues depuis la première mise à l'enquête de 2017. Il s'agit selon les constatations cantonales, dans un premier temps, du

remplacement des vitres au sud par des vitrages fixes, puis d'une réduction de la superficie des chambres à l'angle sud-est. Or rien ne permet de conclure - les recourants ne le prétendent du reste pas - que ces modifications, limitées à des éléments intérieurs, entraîneraient aussi des transformations du projet initialement mis à l'enquête perceptibles pour le voisinage, en particulier quant à son aspect et à sa configuration extérieurs. Rien ne permet ainsi de conclure que ces modifications heurteraient un intérêt public prépondérant respectivement des intérêts dignes de protection, en particulier ceux des voisins, au sens de l'art. 72d al. 1 RLTA. Il apparaît ainsi conforme à la jurisprudence cantonale de ne pas avoir soumis les dernières demandes d'autorisation à une nouvelle enquête publique. Le Tribunal fédéral a au demeurant déjà eu l'occasion de juger cette manière de procéder conforme à l'art. 111 LATC et soutenable en présence de changements ne modifiant pas sensiblement le projet (cf. arrêt 1C\_46/2019 du 7 novembre 2019 consid. 3.2).

### **E. 3.2.2**

Les recourants ne prétendent par ailleurs pas que l'absence de nouvelle enquête les aurait empêchés de faire valoir leurs droits, au mépris en particulier du droit d'être entendu, que vise à garantir la procédure d'enquête (cf. ATF 143 II 467 consid. 2.2; 138 I 131 consid. 5.1). Ils ont d'ailleurs été en mesure de réitérer leurs griefs portant sur l'ensemble du projet. Les recourants dénoncent en revanche une atteinte hypothétique aux droits d'éventuels nouveaux voisins, empêchés, faute de nouvelle enquête, de former opposition. Comme l'a jugé le Tribunal cantonal, un tel grief, formulé au nom de tiers, sans que les recourants fassent valoir une atteinte directe, actuelle et personnelle à leurs intérêts propres, est irrecevable (cf. arrêt 1A.122/1993 du 13 janvier 1994 consid. 3f, non publié in ATF 120 Ib 27 ; également consid. 3a, publié; voir encore ATF 144 I 43 consid. 2.1; arrêt 1C\_200/2024 du 13 août 2025 consid. 2, destiné à publication).

### **E. 3.2.3**

Enfin, dès lors que les autorités communales pouvaient, sans arbitraire, s'abstenir de soumettre à l'enquête publique les nouvelles demandes d'autorisation, compte tenu de la minime importance des modifications intervenues, il ne saurait être question d'une enquête complémentaire, si bien que - comme l'a jugé la cour cantonale - la question du délai de 4 ans de l'art. 72b al. 1 LATC n'apparaît pas pertinente; les recourants ne démontrent au demeurant pas que l'appréciation de l'instance précédente serait à cet égard arbitraire; ils font uniquement valoir que ce délai tendrait à la protection du droit d'être entendus de tiers, en particulier des nouveaux habitants du quartier, critique que les recourants ne sont pas recevables à invoquer, pour les motifs déjà exposés.

### **E. 3.3**

En définitive, sur le vu de ce qui précède, le grief doit être écarté.

### **E. 4**

Les recourants se plaignent d'une constatation manifestement inexacte des faits en relation avec la problématique de la salubrité et d'une application arbitraire de l'art. 28 al. 1 RLATC. Ils soutiennent en particulier que la cour cantonale aurait accordé trop de poids aux déclarations de la constructrice en procédure en retenant que des garde-corps à barreaux et serrurerie étaient prévus devant les fenêtres de la façade est et non un survitrage plein tel que figuré, selon eux, sur les derniers plans d'enquête. Or, en raison de la présence de parapets pleins, les fenêtres en question n'assureraient pas une aération suffisante des différentes pièces concernées.

#### **E. 4.1**

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . La partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ; ATF 142 II 355 consid. 6). Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves ( ATF 145 V 188 consid. 2).

#### **E. 4.2**

Intitulé "Éclairage et ventilation", l'art. 28 RLATC prévoit, à son alinéa 1, que tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m<sup>2</sup> au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m<sup>2</sup> au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. Pour mémoire, la cognition du Tribunal fédéral est limitée à l'arbitraire lorsqu'il examine l'application ou l'interprétation d'une norme cantonale ou communale (cf. consid. 3.1.2 ci-dessus; ATF 145 I 108 consid. 4.4.1).

#### **E. 4.3**

Se référant aux dernières déclarations de la constructrice des 4 et 5 novembre 2021, la cour cantonale a retenu que les fenêtres de la façade est ne s'ouvraient pas uniquement avec leur vitrage, mais également avec leur cadre, d'une hauteur de 2,4 m et d'une largeur de 0,7 m. L'instance précédente a ainsi établi à 1,68 m<sup>2</sup> la surface d'aération offerte par chacune de ces fenêtres. Une telle ouverture permettait d'assurer une aération suffisante pour des pièces jusqu'à 13,44 m<sup>2</sup> (1,68 x 8); or la surface de chacune des chambres à l'angle sud-est n'était que de 13,42 m<sup>2</sup>. Il est vrai que les plans mentionnent une surface de 1,10 m<sup>2</sup> en regard des ouvertures de la façade est; il est cependant précisé qu'il s'agit de la surface vitrée et non d'une surface d'aération. Il apparaît ainsi défendable de retenir, comme l'a fait le Tribunal cantonal, que cette surface ne tient pas compte du cadre de la fenêtre. Or la fenêtre s'ouvre non seulement avec son vitrage, mais encore avec son cadre, par quoi il faut comprendre le châssis de la partie ouvrante (cadre rigide qui supporte le vitrage), dont les dimensions (2,4 x 0,7) établies par l'instance précédente ne sont en l'occurrence pas discutées. Il n'est ainsi pas insoutenable de retenir que l'ensemble de la partie mobile de la fenêtre présente une surface de 1,68 m<sup>2</sup>. Quant à la question des garde-corps, la cour cantonale pouvait également se fonder sur les déclarations de la constructrice en procédure, aux termes desquelles ces barrières seront composées de barreaux en serrurerie. Comme l'a souligné l'instance précédente, la recourante demeure liée par ses déclarations, dans lesquelles elle persiste d'ailleurs devant le Tribunal fédéral, soulignant notamment que le dernier préavis de la DGE ne faisait plus mention de la nécessité d'un écran fixe devant une partie ouvrante des fenêtres à l'est. Cela s'explique, comme on le verra encore ci-après (cf. notamment consid. 7.3.2 ci-dessous), par le fait que les VLI sont désormais observées au niveau des fenêtres de la façade est. La cour cantonale n'a par ailleurs pas adopté une position antinomique à cet égard: dans son arrêt précédent du 24 novembre 2022, elle n'a pas catégoriquement retenu la présence de parapets pleins, mais exprimé l'opinion que les plans

"laiss[aient] à penser" qu'il ne s'agissait pas de garde-corps à barreau. Elle a cependant également évoqué des "balcons à la française", qui constituent essentiellement un aménagement sécuritaire permettant une ouverture sans risque de chute et non une mesure acoustique. Enfin, à l'examen, l'aménagement de tels barreaux de serrurerie devant les fenêtres est ne présente pas - comme l'a jugé le Tribunal cantonal - de contradiction manifeste avec les plans et les explications des recourants ne commandent pas d'en douter. Il n'est ainsi en définitive pas critiquable d'avoir retenu une surface d'aération de 1,68 m<sup>2</sup>. Au surplus dès lors que les recourants ne prétendent pas qu'une telle surface serait insuffisante au regard des exigences de l'art. 28 RLATC, cela scelle le sort de leur critique (cf. art. 106 al. 2 LTF ). Le grief est écarté.

## **E. 5**

Invoquant une application arbitraire des art. 25, 50 al. 1 et 53 al. 1 du règlement du 26 juin 2006 du plan général d'affectation de Lausanne (ci-après: RPGA), les recourants soutiennent que le projet litigieux ne respecterait pas les exigences en matière de plantation d'arbres d'essence majeure.

### **E. 5.1**

L'art. 25 RPGA dispose 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 m et plus pour la plupart (let. a), présentant un caractère de longévité spécifique (let. b) et ayant une valeur dendrologique reconnue (let. c). 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 plante un ou plusieurs arbres d'essence majeure (art. 50 al. 1 let. b RPGA). L'art. 53 RPGA prévoit enfin que le propriétaire plante au minimum un arbre d'essence majeure pour chaque tranche ou fraction de 500 m<sup>2</sup> de surface cadastrale de la parcelle; le choix des essences se porte si possible sur des essences indigènes.

### **E. 5.2**

Il est établi que la parcelle compte une surface de 1'319 m<sup>2</sup>, de sorte que le projet doit inclure au moins trois arbres d'essence majeure, ce qui n'est pas discuté. La cour cantonale a estimé qu'il en prévoyait un nombre largement supérieur, à savoir 10 sujets, d'une hauteur maximale de 9 m, dont 3 en pleine terre (cf. charge au permis de construire imposant la présentation avant le début des travaux d'un plan des aménagements extérieurs figurant 3 arbres au minimum plantés en pleine terre). Le fait que ces arbres n'atteignaient pas 10 m de haut ne leur enlevait pas leur qualité d'arbres d'essence majeure, il ne s'agissait pas d'un critère impératif, compte tenu de la formulation potestative de l'art. 25 RPGA. La Stratégie municipale pour le patrimoine arboré mentionnait d'ailleurs que le terme "essence majeure" désignait un arbre pouvant atteindre 10 m et plus, de longévité particulière ou dont la valeur est reconnue.

#### **E. 5.2.1**

Tout d'abord et quoi qu'en disent les recourants, si ces prescriptions tendent certes à mettre en oeuvre des principes du droit fédéral, en particulier le principe de ménagement de zones de verdure dans l'environnement bâti (cf. arrêt 1C\_40/2020 du 11 novembre 2020 consid. 3.2.2), elles n'en demeurent pas moins des dispositions communales, dont le Tribunal fédéral ne contrôle l'application que sous l'angle restreint de l'arbitraire (cf. ATF 147 I 433 consid. 4.2; voir également consid. 3.1.2 ci-dessus). Or, à la lecture des dispositions pertinentes du RPGA, on ne discerne pas en quoi il serait insoutenable d'avoir nié qu'une

hauteur de 10 m constituait un critère impératif pour qualifier un spécimen d'arbre d'essence majeure. En effet, à rigueur de texte, l'art. 25 let. a RPGA n'impose pas que les arbres atteignent effectivement une telle hauteur. Cette interprétation n'est du reste pas exclue par la Stratégie municipale pour le patrimoine arboré qui définit le terme essence majeure en des termes analogues. Selon le permis de construire, non contesté sur ce point, le choix des essences devra du reste encore être transmis au Service des Parcs et domaines pour validation (cf. autorisation de construire du 2 mars 2023, p. 8). Dans ces conditions, avoir limité la hauteur des arbres à 9 m n'apparaît pas critiquable; la cour cantonale a d'ailleurs expliqué que cette hauteur avait été choisie pour se conformer aux exigences du droit civil du voisinage (cf. art. 56 du Code rural et foncier vaudois du 7 décembre 1987 [CRF; BLV 211.41]). Or, dans un secteur urbain où la construction de logements revêt un intérêt public déjà constaté par la Cour de céans (cf. ATF 146 II 187 consid. 4.5.2), une telle approche apparaît cohérente en tant qu'elle assure l'arborisation de la parcelle tout en ménageant les intérêts de tiers. Quant aux critères liés à la longévité (let. b) ou la valeur dendrologique (let. c) des arbres projetés, ceux-ci devront être examinés au moment du choix des essences (cf. autorisation de construire du 2 mars 2023, p. 8) et rien ne permet à ce stade de craindre que ceux-ci ne seront pas observés. Aussi, le seul fait que la hauteur des arbres projetés soit limitée à 9 m ne suffit-il pas à condamner l'appréciation de l'instance précédente.

### **E. 5.2.2**

Il est vrai cependant que la plantation d'arbres n'aura pour l'essentiel pas lieu en pleine terre, ce qui peut compromettre leur développement, comme le souligne l'OFEV. Trois arbres - soit le nombre exigé par l'art. 53 RPGA - devront néanmoins être plantés en pleine terre. Comme le précise l'office fédéral spécialisé, il faut en outre tenir compte du fait que, par des mesures horticoles, il est possible de recréer une large couronne assurant un certain ombrage, même pour des arbres qui ne se développent pas beaucoup en hauteur, ce qui répond aux inquiétudes des recourants sur le plan de la réduction de la concentration de chaleur en milieu urbain.

### **E. 5.3**

Dans ces conditions, il n'est pas arbitraire de considérer que le projet répond aux exigences des art. 50 et 53 RPGA, voire même au-delà, comme le soutient la Municipalité de Lausanne, dès lors qu'il prévoit, outre les trois arbres d'essence majeure en pleine terre, d'autres sujets plantés sur des sols perméables (couverture du garage souterrain, notamment), pour un total de 10 arbres (cf. déterminations de la Ville de Lausanne du 13 septembre 2024, p. 5). Au surplus, et même si les recourants ne formulent pas réellement de grief en ce sens (au sujet des exigences de motivation du recours, cf. art. 42 al. 2 LTF ; ATF 142 I 99 consid. 1.7.1), on ne discerne pas - à l'instar de l'OFEV - de violation du droit fédéral de l'environnement, singulièrement des dispositions directement applicables. Le grief est rejeté.

### **E. 6**

Les recourants soutiennent encore que le Tribunal cantonal se serait livré à une interprétation arbitraire de l'art. 6 RPPA, en matière de hauteur des constructions.

#### **E. 6.1**

Intitulé "Implantation, nombre de niveaux, architecture", l'art. 6 RPPA prévoit que les bâtiments respecteront les indications du plan et des coupes; les murs pignons borgnes sont proscrits, sous réserve des dispositions à prendre aux abords immédiats de la ligne TSOL

(al. 1). La hauteur des constructions principales peut varier selon les modalités suivantes: le nombre de niveaux figurant en plan et sur la coupe longitudinale est indicatif; le constructeur pourra proposer d'autres variantes respectant le coefficient d'utilisation du sol (ci-après: CUS), limitées à plus ou moins un niveau par rapport au nombre indicatif (al. 2). Le PPA n o 692 attribue à la parcelle n o 474 six niveaux.

### **E. 6.2**

La cour cantonale a considéré que le RPPA imposait de respecter les "indications des plans et des coupes". Or les coupes n'indiquaient pas de cotes d'altitude au sommet des gabarits des bâtiments, si bien qu'en retenant que le plan ne prévoyait pas de hauteur maximale, cette dernière étant limitée par le nombre de niveaux et le CUS, la municipalité n'avait pas outrepassé son large pouvoir d'appréciation dans l'application de l'art. 6 RPPA. Dans ces conditions, malgré ses sept niveaux, le projet litigieux était conforme à l'art. 6 al. 2 RPPA dès lors que le CUS était respecté, ce dernier point n'étant pas discuté.

### **E. 6.3**

Les recourants jugent cette appréciation arbitraire. Selon eux, dès lors que le plan mentionne la cote d'altitude de la rue à l'ouest du périmètre du plan (avenue de Sévelin), il serait possible de mesurer la cote d'altitude maximale des bâtiments, à savoir 484 m (39 m au dessus de la cote de 445 m). À les suivre, si cet élément n'était pas contraignant pour mesurer la hauteur maximale, le planificateur ne l'aurait pas mentionné sur le plan. Ils se réfèrent au rapport 47 OAT (RS 700.1) de ce plan, qui mentionne la nécessité d'assurer l'homogénéité du secteur, notamment par la hauteur des constructions. Ce faisant, les recourants se bornent à opposer leur interprétation du règlement à celle de la municipalité, validée par le Tribunal cantonal, sans en démontrer le caractère arbitraire. Or, vu le texte de l'art. 6 RPPA, il n'est pas insoutenable de retenir que la hauteur des bâtiments est limitée par le nombre de niveaux autorisés et le CUS applicable. Cela est d'autant plus vrai que l'échelle au 1:500 ne permet pas une mesure précise des gabarits figurés sur le plan (1 cm = 5 m); à une telle échelle, généralement utilisée pour des plans d'ensemble, l'on préfère, pour l'établissement d'un plan de coupe détaillé, une échelle plus précise ou des indications chiffrées. Or, en l'espèce, les coupes n'indiquent pas de cotes d'altitude au sommet des bâtiments existants ou à construire. Cela étant, au nombre de niveaux et au CUS s'ajoutent encore les dispositions en matière d'esthétique prévues par le règlement qui tendent aussi à assurer l'harmonie du secteur (cf. art. 69 ss RPGA). À cet égard et bien qu'ils évoquent la question de l'homogénéité, les recourants ne prétendent pas que le projet contreviendrait sur ce point au RPGA, s'en tenant à une critique de principe. Enfin, ils n'exposent pas non plus que la hauteur du projet, qu'ils ne chiffrent d'ailleurs pas, dépasserait la limite déterminée selon leur interprétation du plan, se limitant là encore à une critique de principe. Aussi ne voit-on en définitive d'arbitraire ni dans l'interprétation du plan et de son règlement ni dans le résultat. Le grief est rejeté.

### **E. 7**

Les recourants se prévalent enfin d'une violation de l'art. 22 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE; RS 814.01) et des art. 31 al. 1, 36 al. 2 et 39 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB; RS 814.41). Selon eux, le remplacement des fenêtres ouvrantes initialement prévues en façades sud par des vitrages fixes ne répondrait pas aux exigences en matière de protection contre le bruit.

### **E. 7.1**

Aux termes de l' art. 22 LPE , les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés que si les valeurs limites d'immission ne sont pas dépassées (al. 1). Si les valeurs limites d'immission sont néanmoins 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 (al. 2). L' art. 31 al. 1 OPB précise que, lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées, les nouvelles constructions ou les modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, ne seront autorisées que si ces valeurs peuvent être respectées par la disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit (let. a), ou par des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit (let. b). Selon l' art. 31 al. 2 OPB , si les mesures fixées à l' art. 31 al. 1 let. a et b OPB ne permettent pas de respecter les valeurs limites d'immission, le permis de construire ne sera délivré qu'avec l'assentiment de l'autorité cantonale et pour autant que l'édification du bâtiment présente un intérêt prépondérant. Lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées et que les conditions fixées à l' art. 31 al. 2 OPB pour l'attribution du permis de construire sont remplies, l'autorité d'exécution renforce dans une mesure appropriée les exigences posées en matière d'insonorisation des éléments extérieurs ( art. 32 al. 2 OPB ). Aux termes de l'art. 39 al. 1, 1ère phrase, OPB, pour les bâtiments, les immissions de bruit seront mesurées au milieu de la fenêtre ouverte des locaux à usage sensible au bruit. La jurisprudence a précisé que pour répondre aux exigences des art. 22 LPE , 31 al. 1 et 39 al. 1 OPB, les valeurs limites d'immission doivent être respectées à la hauteur de chacune des fenêtres des locaux à usage sensible (cf. ATF 146 II 187 consid. 4.1; 145 II 189 consid. 8.1; 142 II 100 consid. 4.7). Enfin, en vertu de l' art. 36 al. 2 OPB , l'autorité d'exécution détermine les immissions de bruit extérieur dues aux installations fixes en tenant compte des augmentations ou diminutions des immissions de bruit auxquelles on peut s'attendre en raison de la construction, la modification ou l'assainissement d'installations fixes, notamment si les projets concernés sont déjà autorisés ou mis à l'enquête publique au moment de la détermination (let. a); de la construction, la modification ou la démolition d'autres ouvrages, si les projets sont déjà mis à l'enquête publique au moment de la détermination (let. b). Selon la jurisprudence, il faut en principe appliquer de manière restrictive l' art. 36 al. 2 OPB ( ATF 129 II 238 consid. 3.3; cf. arrêt 1A.59/1998 du 26 août 1998, publié in DEP 1999 p. 419, consid. 4a). Néanmoins, s'agissant de l'assainissement d'une installation bruyante, censé réduire les immissions de bruit dans le voisinage, la condition de la mise à l'enquête publique du projet ne saurait être comprise comme une exigence stricte si d'autres éléments démontrent, avant même une décision définitive, une volonté des autorités compétentes de réaliser elles-mêmes l'assainissement (pour une route publique, par exemple), ou de l'exiger du détenteur de l'installation. En d'autres termes, il faut pouvoir compter avec une certitude suffisante sur cette évolution du niveau des immissions de bruit ( ATF 129 II 238 consid. 3.3 et la référence).

### **E. 7.2**

La cour cantonale a établi que le projet litigieux du 11 mars 2020 et 9 janvier 2023 prévoyait le remplacement des 24 fenêtres des LUS sur les façades sud par des vitrages fixes ne pouvant ni s'ouvrir ni se dévisser. Ces locaux bénéficiaient d'une fenêtre ouvrante, à

l'ouest, sur les balcons munis d'un parapet plein et d'un plafond phono-absorbant, ainsi qu'à l'est, où les écrans fixes, chicanes et survitrages seraient supprimés et remplacés par des garde-corps à barreaux (cf. consid. 4.3 ci-dessus). La nouvelle étude acoustique du 3 juin 2020 réalisée dans le cadre de ce dernier projet prenait en considération non seulement la réduction du bruit de 4 dB (A) obtenue par les balcons munis d'un parapet plein et d'un plafond phono-absorbant (façade ouest), mais également la réduction de la vitesse nocturne déployée à Lausanne, notamment à l'avenue de Tivoli, de 50 km/h à 30 km/h, entraînant une réduction du bruit de 1 dB (A) (valeur conservative) ainsi que de l'aménagement futur d'un revêtement routier phono-absorbant permettant, de jour comme de nuit, une réduction de 1 dB (A). Avec ces aménagements, les VLI de l' art. 31 al. 1 OPB étaient observées au niveau des fenêtres ouvrantes. Il n'y avait en revanche pas lieu de les mesurer au niveau des vitrages en façade sud: dès lors qu'ils ne disposeraient d'aucun mécanisme d'ouverture et devraient être nettoyés depuis l'extérieur, ces vitrages devaient, selon l'Aide à l'exécution 2.00 sur les exigences posées aux zones à bâtir et permis de construire dans les zones affectées par le bruit publiée par le Cercle bruit (Groupement des responsables cantonaux de la protection contre le bruit) le 25 septembre 2020 (ci-après: directive du Cercle bruit), être considérés comme des "éléments de façade transparents", pour autant que leur insonorisation ne s'écarte que de manière négligeable (5dB[A] au maximum) de celle des autres éléments de la façade et que l'insonorisation de la totalité de la façade satisfasse aux exigences de la norme SIA 181 la plus stricte. Or la municipalité avait assuré que ces vitrages satisferaient à ces exigences, ce qui devait être compris comme une conditions impérative liant tant l'autorité communale que la constructrice. Il n'y avait enfin pas lieu de douter de la volonté de la municipalité de poser, en temps utiles, le revêtement phono-absorbant sur l'avenue de Tivoli.

### **E. 7.3**

Les recourants soutiennent que rien ne permettrait de retenir que les vitrages projetés en façades sud seraient fixes. Leurs explications sont cependant peu claires et quoi qu'il en soit appellatoires, si bien qu'on ne voit pas de motif de revenir sur ce point (cf. ATF 145 V 188 consid. 2), d'autant moins qu'il s'agit d'une exigence posée par la DGE aux termes de son préavis (cf. synthèse CAMAC du 3 septembre 2020 p. 3). Selon les recourants, quand bien même ces vitrages seraient fixes, cela ne dispensait pas l'instance précédente, respectivement le rapport de E. \_\_\_\_\_ du 3 juin 2020, de mesurer les VLI à leur niveau. À les suivre, verrouiller ces fenêtres constituerait une mesure d'isolation acoustique au sens de l' art. 31 al. 2 OPB [ recte : 32 al. 2 OPB]. Or les mesures d'isolation acoustique de l' art. 32 al. 2 OPB ne sont ordonnées que si une dérogation peut être accordée en application de l' art. 31 al. 2 OPB pour renforcer les exigences en matière d'isolation acoustique et limiter dans une "mesure appropriée" les conséquences du dépassement des VLI (cf. ATF 142 II 100 consid. 4.3 et 4.4; voir également ATF 146 II 187 consid. 4.4.3), mais non pour assurer le respect des VLI au sens de l' art. 31 al. 1 OPB .

#### **E. 7.3.1**

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, un vitrage fixe ne constitue pas nécessairement une mesure d'isolation acoustique au sens de l' art. 32 al. 2 OPB , mais doit, à certaines conditions, comme l'a jugé l'instance précédente, être considéré comme un "élément de façade transparent"; c'est le cas si l'insonorisation des vitrages ne s'écarte que de manière négligeable (5dB[A] au maximum) de celle des autres éléments de la façade et que l'insonorisation de la totalité de la façade satisfait aux exigences de la norme SIA 181

(cf. directive Cercle bruit, ch. 4.2, p. 8; voir également art. 32 al. 1 OPB ). Aux termes de ses observations, l'OFEV adhère à cette interprétation, aucune disposition de droit fédéral ne l'interdisant (cf. observations de l'OFEV du 6 décembre 2024 p. 4). Il faut cependant que d'autres fenêtres ouvrantes, répondant aux exigences en matière de protection contre le bruit, permettent d'assurer non seulement l'aération, mais plus largement le bien-être des habitants; la jurisprudence considère en effet que les fenêtres verrouillées couplées à une ventilation de confort (p. ex. construction Minergie) ne relèvent pas d'une mesure de construction ou d'aménagement au sens de l' art. 31 al. 1 let. b OPB , permettant de répondre aux exigences en matière de protection contre le bruit (cf. arrêt 1C\_331/2011 du 30 novembre 2011 consid. 7.3.2 et 7.3.3, publié in DEP 2012 p. 295). Enfin, la mesure du niveau de bruit au milieu de la fenêtre ouverte vise également à garantir indirectement une protection des environs de la construction, notamment des balcons et des jardins (cf. ATF 142 II 100 consid. 3.7 et les arrêts cités, en particulier arrêt 1C\_331/2011 du 30 novembre 2011 consid. 7.3.2), ce dont il convient également de tenir compte lorsqu'il s'agit d'examiner la conformité d'éléments de façade transparents.

### **E. 7.3.2**

En l'espèce, la réduction de la vitesse sur l'avenue de Tivoli et la pose prochaine d'un revêtement phono-absorbant, qui constituent des mesures de réduction du bruit à la source, assurent le respect des VLI aux fenêtres ouvrantes latérales des LUS, selon le dernier rapport acoustique du 3 juin 2020, dont les résultats sont qualifiés de plausibles par l'OFEV (cf. observations du 6 décembre 2024). On ne saurait en particulier voir d'incohérence entre le rapport de 2017 et ce dernier rapport acoustique, les différences s'expliquant, par la réduction liées à ces mesures. Selon le rapport du 3 juin 2020, chacune d'elle entraîne une réduction de 1dB (A); il s'agit cependant de valeurs conservatives, les diminutions obtenues pouvant s'étendre, selon l'arrêt attaqué, de 2 à 3 dB (A) s'agissant de la vitesse (cf. arrêt 1C\_350/2019 du 16 juin 2020 consid. 4.3.4) et jusqu'à 7 dB (A) pour le revêtement phono-absorbant (cf. Cercle bruit, fiche d'information Revêtements phono-absorbants, novembre 2023, p. 1, qui indique que le gain acoustique doit être d'au moins 3 dB[A] durant la phase initiale). Ces mesures ayant par ailleurs été publiées officiellement, respectivement approuvées par la DGE et la Direction cantonale générale de la mobilité et des routes (DGMR) (cf. rapport acoustique du 3 juin 2020, p. 4), il n'y a pas lieu de douter de leur mise en oeuvre prochaine (cf. également cadastre du bruit pour l'avenue de Tivoli et les dépassements affichés; disponible sous [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), consulté le 20 novembre 2025); c'est dès lors à bon droit qu'elles ont été prises en considération en application de l' art. 36 al. 2 OPB (cf. ATF 129 II 238 consid. 3.3).

### **E. 7.3.3**

Il est vrai cependant, comme le soulignent les recourants, qu'admettre la pose de vitrages fixes en façades sud peut s'avérer discutable sur le plan de la salubrité. On a vu toutefois que les règles posées en cette matière par le législateur cantonal étaient observées (cf. consid. 4.3 ci-dessus). En outre, ces vitrages permettent, contrairement à un mur borgne, un apport de luminosité contribuant aussi au bien-être des occupants. Cette solution permet ainsi la réalisation de logements présentant un niveau de salubrité conforme tant en matière de bruit, de luminosité, que d'aération, dans un secteur urbain, dans lequel l'intérêt à la densification a déjà été identifié (cf. ATF 146 II 187 consid. 4.5.2).

### **E. 7.3.4**

Par ailleurs, à la lumière des plans, il n'est pas prévu d'aménagements particuliers entre les façades sud et la chaussée de l'avenue de Tivoli; l'essentiel de la surface verte et la place de jeux prendront place au nord-ouest de la parcelle, à l'abri à l'arrière du bâtiment B. Une mesure des VLI au niveau des façades sud ne présente ainsi sous cet angle pas de pertinence, en particulier ne permettrait-elle pas d'assurer une protection indirecte d'aménagements extérieurs (cf. ATF 142 II 100 consid. 3.7 et les arrêts cités, en particulier arrêt 1C\_331/2011 du 30 novembre 2011 consid. 7.3.2).

#### **E. 7.3.5**

Dans ces conditions, il n'apparaît pas contraire au droit fédéral d'avoir qualifié les vitrages fixes d'éléments de façade transparents; une mesure des VLI au milieu de la fenêtre ouverte n'entre ainsi par définition pas en ligne de compte. En tant qu'éléments de façade, ces vitrages devront respecter les conditions fixées par l'autorisation de construire du 2 mars 2023 pour l'isolation phonique du bâtiment, en particulier le renvoi à la norme SIA 181 réglant la protection contre le bruit dans le bâtiment. Le respect de cette exigences par les vitrages fixes, en tant qu'éléments de façade, est ainsi - à tout le moins implicitement - compris dans l'autorisation de construire; on ne saurait dès lors y voir, contrairement à ce que soutiennent les recourants, une modification de la décision municipale en cours de procédure, contraire, selon eux, à l'art. 83 de la loi cantonale sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; BLV 173.36). Enfin, dès lors qu'il n'est pas prétendu qu'en l'état actuel des connaissances, la réalisation de vitrages répondant aux exigences de la norme SIA 181 serait exclue, il n'y a pas lieu de condamner le projet pour ce motif, la conformité des vitrages à cette norme technique devant s'examiner en lien avec la délivrance du permis d'habiter.

#### **E. 7.4**

Enfin et quoi qu'en disent les recourants, dès lors que les vitrages fixes projetés doivent être assimilés à des éléments de façade, il n'apparaît pas contraire à l'interdiction de la pratique dite de la fenêtre d'aération que l'aération des LUS soit assurée par les fenêtres ouvrantes latérales, à l'est et à l'ouest. Le législateur a du reste décidé de revenir, dans une certaine mesure, sur cette interdiction stricte, à l'occasion de la révision de l'art. 22 LPE du 27 septembre 2024, dont l'entrée en vigueur n'a pas encore été fixée (RO 2025 178; cf. également arrêt 1C\_431/2023 du 19 mai 2025 consid. 6.2; voir également communiqué du Conseil fédéral du 14 mars 2025, disponible à l'adresse [www.news.admin.ch](http://www.news.admin.ch), consulté le 20 novembre 2025). À son alinéa 2 let. a, cette nouvelle disposition prévoit en effet que, si les VLI ne peuvent être respectées, le permis de construire n'est délivré que si pour chaque unité d'habitation "une part correspondant au moins à la moitié des LUS dispose d'une fenêtre au niveau de laquelle les VLI sont respectées" (ch. 2) ou "au moins un LUS est équipé d'une fenêtre ainsi que d'un espace extérieur utilisable de manière privée pour lesquels les VLI sont respectées" (ch. 3).

#### **E. 7.5**

En définitive, tout bien considéré, le projet litigieux apparaît conforme à la réglementation fédérale en matière de protection contre le bruit. Le grief est rejeté.

#### **E. 8**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité, aux frais des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ceux-ci verseront en outre des dépens à la constructrice intimée, qui obtient gain de cause avec

l'assistance d'un avocat ( art. 68 al. 1 et 4 LTF ). La Ville de Lausanne n'y a en revanche pas droit ( art. 68 al. 3 LTF ).

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