

# **VD\_OMNI AC.2013.0173 vom 9. Dezember 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-12-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0173](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0173)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0173 du 9 décembre 2013

IT: VD\_OMNI AC.2013.0173 del 9 dicembre 2013

## **Regeste**

ALLAZ, ALLAZ Gérard, PACHE, HUBER, ETERNOD, DUPERREX, SANCHEZ, CHRISTINET, FAVEZ, GANIERE, AMMANN, DUBOUX, GOUMAZ, EGGLI/Municipalité de Lausanne, LA BALOISE Compagnie d'assurances sur la vie, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Dépa | Calcul de la hauteur de l'immeuble, selon le type de toiture (plat ou à pans). Une toiture à la Mansart est assimilée à une toiture à pans (c. 2). S'agissant du nombre de places de stationnement, la norme VSS s'applique dans le périmètre du plan de mesures OPAir; méthode de calcul à Lausanne (c. 4). En cas d'adjonction d'appartements à un immeuble d'habitation, le principe de la garantie de la situation acquise s'applique au nombre de places de stationnement (c. 5d). Au vu de l'intérêt public à la densification par la surélévation d'immeubles d'habitation existants, en milieu urbain, dans des quartiers largement desservis en transports publics, au vu de la baisse du taux de motorisation des ménages à Lausanne, et au vu du développement croissant des transports publics et de la mobilité douce, sans compter l'essor de l'auto-partage et du co-voiturage, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en acceptant, en application de l'art. 63 al. 2 RPGA préservant le quota d'espaces verts, qu'aucune nouvelle place de stationnement ne soit liée aux nouveaux appartements prévus (c. 5e). Une construction prévue sur une parcelle attenante à un objet inscrit à l'inventaire ne nécessite pas d'autorisation spéciale cantonale en application de la LPNMS, lorsque le projet ne modifie pas l'objet à protéger tel qu'il est inscrit à l'inventaire (c. 7). Recours au Tribunal fédéral rejeté (1C\_36/2014 du 16 décembre 2014).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il sied d'examiner en premier lieu la qualité pour recourir des recourants. a) L'art. 75 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) réserve la qualité pour former recours à 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. Le législateur cantonal a expressément refusé de faire dépendre la qualité pour agir d'une atteinte spéciale ou particulière, telle qu'elle est exigée pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. b de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 [LTF; RS 173.110]). Le tribunal de céans a cependant relevé que cela ne signifiait pas que l'action populaire est admise, dès lors que l'art. 75 let. a LPA-VD exige un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (cf. également art. 89 al. 1 let. c LTF). Selon la jurisprudence cantonale, les principes développés au regard des art. 37 de l'ancienne loi sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA) en vigueur jusqu'au 31 décembre 2008, 103 let. a de l'ancienne loi

fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (aOJ) et 89 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110) s'appliquent toujours à l'art. 75 let. a LPA-VD (AC.2009.0029 du 28 janvier 2010; AC.2008.0224 du 6 mai 2009 et GE.2008.0194 du 29 avril 2009 cités dans AC.2009.0072 du 11 novembre 2009). Le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à sa proximité immédiate (ATF 135 II 145 consid. 6.2 p. 152; 133 II 409 consid. 1.3 p. 413; 110 Ib 145 consid. 1b p. 147, 112 Ib 170 consid. 5b pp. 173 s., 270 consid. 2c pp. 272 s.) ou, même en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174). b) Selon les recourants, leurs parcelles se trouvent toutes à moins de 120 m de la parcelle 4450, dont certaines à quelques dizaines de mètres (4427, 4428, 4429, 4441, 4451 et 4452), voire à proximité immédiate (4445 et 4449). Il ressort de la configuration des parcelles et de l'inspection locale que les recourants Bernard Ammann, ainsi que John et Patricia Hatch-Duboux, sont (co)propriétaires des parcelles 4445 et 4449 jouxtant la parcelle 4450 destinée aux bâtiments litigieux. Les niveaux supplémentaires prévus, qu'ils estiment inesthétiques, seront visibles depuis leur propre immeuble. Ces recourants disposent donc de la qualité pour recourir contre la surélévation contestée. Il sied par conséquent d'entrer en matière, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner la qualité pour recourir des autres recourants.

## **E. 2**

Les recourants soutiennent en premier lieu qu'avec la surélévation projetée, les bâtiments litigieux ne respecteront plus la hauteur réglementaire. a) Selon l'art. 108 RPGA, la hauteur des façades des immeubles implantés en zone mixte de forte densité est limitée à 14,50 m. Les art. 20 et 21 RPGA précisent: Art. 20 Hauteur des façades La hauteur des façades est mesurée au milieu de celles-ci dès le niveau de référence défini à l'Art. 21 et jusqu'à l'arête supérieure de la corniche pour les toitures à pans, ou de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps, s'il est opaque, pour les toitures plates. Art. 21 Niveau de référence Voir Figure 2 Le niveau de référence est défini en fonction de la position du bâtiment : a) si le bâtiment est situé à l'intérieur d'une propriété, le niveau de référence correspond au niveau moyen du terrain naturel ou au niveau fini du premier étage habitable, qu'il soit complet ou partiel, si celui-ci est inférieur au niveau moyen du terrain naturel, b) si le bâtiment est implanté sur une limite des constructions et jusqu'à une distance de 6,00 mètres en retrait de celle-ci, le niveau de référence est fixé par la Municipalité. Il correspond au niveau de la voie ou du trottoir existants ou projetés calculé sur la limite des constructions. Les autres façades peuvent bénéficier de la hauteur de la corniche ou de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps ainsi obtenue, c) si le bâtiment est érigé sur une terrasse surélevée ou un terre-plein (...)

b) S'agissant en l'espèce de l'immeuble Nord en amont, il est implanté, au Nord, sur la limite des constructions figurant sur le plan de situation (en jaune). Conformément à l'art. 21 let. b RPGA, le niveau de référence correspond au niveau de la voie ou du trottoir existants ou projetés calculé sur la limite des constructions. Selon le plan de situation, ce niveau est de 445,26 m. Les façades ne doivent par conséquent pas déborder d'une cote maximale de 459,76 m (soit 445,26 m + 14,50 m). Les recourants ne contestent pas ce qui précède. Pour les recourants toutefois, l'immeuble Nord projeté comporte une toiture plate. A leurs yeux, est ainsi déterminante la tablette de l'acrotère, ou le garde-corps s'il est opaque. Ainsi, la constructrice et l'autorité municipale tiendraient compte à tort de la corniche, au lieu de l'acrotère (ou du garde-corps) du dernier niveau. Il résulte de la lecture des plans que les attiques de l'immeuble Nord comportent une toiture à pans - type Mansart -, même si le faîte de celle-ci est constituée par un terrasson plane. Ainsi, conformément à

l'art. 20 RPGA, la hauteur de la façade doit être mesurée jusqu'à l'arête supérieure de la corniche de ladite toiture. A bien saisir les plans, cette corniche se situe à une cote de 459,76 m. La hauteur de l'immeuble Nord est par conséquent réglementaire. c) En ce qui concerne l'immeuble Sud en aval, il est situé à l'intérieur d'une propriété, ce qui entraîne l'application de l'art. 21 let. a RPGA selon lequel le niveau de référence doit correspondre au niveau moyen du terrain naturel ou au niveau fini du premier étage habitable, qu'il soit complet ou partiel, si celui-ci est inférieur au niveau moyen du terrain naturel. Compte tenu de la pente, le niveau de référence a été calculé d'après la seconde hypothèse, et fixé à 437,30 m. Les façades ne doivent par conséquent pas déborder d'une cote maximale de 451,80 m (soit 437,30 m + 14,50 m). Là non plus, les recourants ne contestent pas ces éléments, mais s'en prennent à la forme de la toiture. Tout comme l'immeuble Nord, la toiture des attiques de l'immeuble Sud est à pans. Il en découle que le calcul de la hauteur du bâtiment tient compte de l'arête supérieure de la corniche. Celle-ci est arrêtée à une cote de 451,80 m, de sorte que la hauteur de l'immeuble Sud est réglementaire.

### **E. 3**

Les recourants dénoncent ensuite une violation de l'art. 104 al. 3 LATC. Selon cette disposition, le permis de construire n'est accordé que lorsque les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. En l'occurrence, il ressort des plans que l'accès à pied à la voie publique de l'immeuble Nord traverse le bien-fonds 4834 appartenant à la Commune de Lausanne. A teneur de l'art. 104 al. 3 LATC, un titre juridique - autrement dit une servitude - s'avère par conséquent nécessaire. C'est donc à juste titre que les recourants ont soulevé ce point dans leur mémoire de recours. Pendant la procédure de recours toutefois, une servitude de passage à pied et autres moyens de mobilité douce a été régulièrement constituée, par acte du 30 août 2013, et inscrite au Registre foncier le 3 septembre 2013 sous la référence ID 007-2013/002846. Le grief est ainsi devenu sans objet. Il sied néanmoins de tenir compte de la tardiveté de la constitution de cette servitude dans la répartition des frais et dépens de la présente procédure (cf. consid. 9 infra).

### **E. 4**

De l'avis des recourants, le nombre de places de stationnement pour véhicules est insuffisant. a) A Lausanne, le nombre de places de stationnement est régi par l'art. 61 RPGA, qui dispose: Art. 61 Evaluation du nombre de places 1 Les besoins en places de stationnement ou besoins types sont définis par le tableau de l'annexe 1: Détermination des besoins types de stationnement. 2 Le nombre de places de stationnement admissible correspond aux besoins réduits obtenus en multipliant les besoins types par un pourcentage de places admissibles. 3 Le tableau suivant détermine le pourcentage de places admissibles. Les secteurs de stationnement sont définis par le plan des secteurs de stationnement. Pourcentages de places admissibles: Secteur de stationnement 1 2 3 Types d'utilisateurs Logements: Minimum Maximum Minimum Maximum Minimum Maximum Résidents et visiteurs 50% 100% 50% 100% 50% 100% Activités : 0% 20% 0% 20% 0% 60% Employés Clients et visiteurs 0% 20% 0% 30% 0% 40% En vertu de l'annexe 1 du RPGA, applicable par renvoi de l'art. 61 al. 1 RPGA, la construction d'une maison d'habitation collective nécessite la création d'une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) ou une place par appartement (le critère donnant le plus grand nombre étant déterminant), le nombre de places obtenues devant ensuite être augmenté de 10% pour tenir compte des besoins en places visiteurs. Le pourcentage admissible oscille de 50 à 100% selon le tableau

mentionné par l'art. 61 al. 3 RPGA. b) La Commune de Lausanne appartient au périmètre du Plan de mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges (ci-après "Plan de mesures OPair"), adopté par le Conseil d'Etat le 11 janvier 2006. La norme est en cours de révision (cf. décision du Grand Conseil du 20 décembre 2011, après rapport de commission, sur le Postulat Valérie Schwaar et consorts demandant la révision du plan de mesures OPair Lausanne-Morges 2005, ainsi qu'une étude sur les périmètres potentiellement concernés par un plan de mesures OPair sur tout le territoire vaudois [11\_POS\_241]). Prévu par les art. 44a al. 1 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) et 31 ss de l'ordonnance du Conseil fédéral du 16 décembre 1985 sur la protection de l'air (OPair; RS 814.318.142.1), ce plan constitue un instrument de coordination qui permet aux autorités compétentes de procéder à une appréciation globale de la situation, lorsque les sources des émissions responsables des immissions excessives sont multiples et que les mesures à prendre sont nombreuses et diverses. Il permet également aux autorités d'ordonner, dans chaque cas particulier, une limitation complémentaire des émissions en respectant le principe de la proportionnalité et en garantissant l'égalité de traitement – ou l'égalité des charges entre les détenteurs d'installations (ATF 120 Ib 436 consid. 2c/cc p. 446; 119 Ib 480 consid. 5a p. 483 ss; 118 Ib 26 consid. 5d p. 34 s.; 117 Ib 425 consid. 5c p. 430). Parmi les mesures de limitation des nuisances atmosphériques, le Plan de mesures OPair mentionne la limitation du nombre de places de parc. Ainsi, il comprend une mesure AT 5 " Maîtrise du stationnement privé " qui prévoit notamment: " L'offre en places de stationnement conditionne directement la génération de trafic et par conséquent les nuisances occasionnées par les projets de construction (...). En effet l'offre en stationnement à destination est l'un des facteurs qui détermine l'utilisation ou non d'un véhicule privé (...). Le dimensionnement des parkings constitue ainsi un aspect particulièrement sensible d'un projet quant à sa compatibilité vis-à-vis du plan OPair. Cette mesure consiste à appliquer la norme VSS 640 290 (norme professionnelle reconnue par les tribunaux) [aujourd'hui la norme VSS 640 281] pour le dimensionnement de l'offre en stationnement des nouveaux projets et des nouvelles planifications dans le périmètre du plan des mesures. La norme VSS 640 290 [aujourd'hui la norme VSS 640 281] établit un besoin limite en fonction de l'affectation et des activités considérées, puis un besoin réduit en fonction de la qualité de la desserte en transports publics de la zone concernée. La fourchette utilisée pour le calcul des besoins réduits pourra être adaptée en fonction de l'agent énergétique utilisé pour le chauffage, des performances thermiques des bâtiments, ainsi que du contexte urbanistique (mixité des activités, habitat, stationnement à proximité sur le domaine public, ...). Une marge de manœuvre, qui inclut une pesée des intérêts et la prise en compte de mesures d'accompagnement, est laissée à l'appréciation des autorités en charge de l'application du plan OPair. L'application d'une politique de stationnement basée sur la fourchette basse des besoins limites de la norme VSS dans le périmètre du plan des mesures est une condition indispensable à un transfert modal accru et constitue une mesure significative pour atteindre les objectifs d'assainissement. En limitant les places commerciales et professionnelles plutôt que celles liées à l'habitat, cette mesure ne doit pas contrecarrer la politique des zones macarons et celle portant sur le stationnement situé sur le domaine public. Le corollaire de cette mesure consiste à l'établissement d'un plan qui présente la qualité de la desserte TP existante et future. Objectifs et effets attendus Dissuader le stationnement, donc le trafic, des pendulaires dans les centres en favorisant le transfert modal. Inciter au renoncement à la voiture pour certains déplacements, en complétant l'offre TP par une limitation du stationnement à destination. Garantir le

stationnement des habitants dans leur quartier pour éviter des déplacements inutiles. Harmoniser les pratiques communales dans le périmètre du plan des mesures, dans le respect de la proportionnalité ." La mise en œuvre de la mesure AT 5-maîtrise du stationnement privé du Plan de mesures OPair implique ainsi de vérifier la conformité des projets au regard de la norme VSS, dans sa version actuelle VSS 640 281 (AC.2008.0323 du 18 août 2009 AC.2007.0110 du 21 décembre 2007 consid. 12b; AC.2005.0184 du 4 avril 2006; voir encore ATF 1C\_259/2012 du 12 avril 2013 consid. 2.3, rejetant le recours dirigé contre l'arrêt AC.2011.0249 du 12 avril 2012). Le plan de mesures OPair de 2005 déploie un effet juridique contraignant dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire . Ainsi, pour les communes comprises dans son périmètre, le plan de mesures OPair 2005, fondé sur l'art. 44a LPE, constitue une base légale suffisante pour l'application de la norme VSS (AC.2011.0252 du 31 octobre 2012 consid. 3; sur l'art. 40a RLATC, voir AC.2009.0064 du 4 novembre 2010 consid. 4c). c) Selon la norme VSS 640 281, le dimensionnement de l'offre de stationnement pour l'affectation au logement correspond à une place par 100 m<sup>2</sup> de SPBU ou une place par appartement, plus 10% pour les visiteurs (ch. 9.1); il est nécessaire d'ajouter 10% de cases en plus pour les visiteurs. Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, que doit intervenir l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (ch. 9.2). Le critère donnant le plus grand nombre de cases est déterminant (AC.2007.0108 du 20 mai 2008 consid. 1b). Ces normes prévoient toutefois de simples valeurs indicatives. En effet, il est admissible de retenir des valeurs indicatives inférieures pour des cas spéciaux (lettre C, ch. 9.2). Il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives afin de tenir compte des conditions locales particulières ou des formes spéciales de logement (lettre C, ch. 9.4), en particulier lorsque l'habitation se situe - comme en l'espèce - en ville et à proximité d'une desserte de transports publics ( arrêt AC.2009.0182 précité consid. 2b ; repris par AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 4c). Le Tribunal fédéral a du reste rappelé que les normes provenant d'associations privées n'étaient pas des règles de droit et n'avaient pas un caractère absolument contraignant et que, d'une manière générale, l'appréciation d'intérêts publics supérieurs parfois contradictoires peut conduire à une offre en cases de stationnement plus élevée ou plus faible que celle obtenue en appliquant la norme ( ATF 132 III 285 consid. 1.3; 1C\_90/2011 du 20 juillet 2011 consid. 4.2; 1C\_477/2009 du 17 juin 2009 consid. 5.3; arrêts précités AC.2009.0182 consid. 2b; AC.2007.0110 consid. 12b). d) D'après un arrêt AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 (consid. 4b), la Municipalité de Lausanne a pour pratique d'appliquer son règlement communal à la lumière de la norme VSS précitée (cf. aussi AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 3a; AC.2011.0178 du 28 juin 2012 consid. 6). L'arrêt AC.2012.0053 précise encore que la méthode de la municipalité consistant à arrondir le nombre calculé de places de stationnement au nombre entier le plus proche ne prête pas le flanc à la critique, dès lorsqu'elle va aussi dans le sens du plan de mesures OPair, qui vise précisément à diminuer la part des transports individuels motorisés pour favoriser les déplacements en transports publics. Peu importe dès lors que les normes VSS 640 281 prévoient l'arrondissement au nombre entier supérieur (consid. 4c).

## **E. 5**

a) En l'espèce, la future SBPU des deux bâtiments sera de 2808,3 m<sup>2</sup> au total, pour 33 appartements. Le stationnement pour véhicules devrait ainsi comprendre au maximum, sur la base de la SBPU, 31 places en se référant à la norme VSS (2'808,3 m<sup>2</sup> / 100 x 110% = 30,81 arrondi à 31). Sur la base du nombre d'appartements, le stationnement s'élèverait au maximum à 36 places, que l'on applique la norme VSS ou l'art. 61 RPGA (33 x 1 x 110% =

36,3 arrondi à 36). Le chiffre le plus élevé étant déterminant, la fourchette de 50 à 100% irait ainsi de 18 à 36 places. Les 8 places de parc rattachées aux deux immeubles sont par conséquent largement inférieures aux exigences réglementaires communales. b) A l'appui de son choix, la municipalité explique en premier lieu qu'elle n'applique pas le nouveau RPGA - respectivement la norme VSS - aux appartements existants. Elle indique en second lieu que la création de nouvelles places de parc ne serait possible qu'au détriment des espaces verts, déjà en déficit. Dès lors, elle a renoncé à ce quota minimum en application de l'art. 63 al. 2 let. b RPGA. c) Les recourants affirment que la mise à disposition de places de stationnement en nombre suffisant sur le domaine privé répond à un intérêt public évident, notamment en ville, où il faut éviter le stationnement sauvage sur la voie publique, sur les trottoirs ou chez les voisins (ATF 1P.354/2002). Or, les deux bâtiments actuels génèrent actuellement déjà des problèmes de parcage sauvage en raison du sous-dimensionnement de l'offre de stationnement par rapport au nombre de logements existants. Des transports publics soi-disant performants au centre ville n'autorisent aucune réduction supplémentaire par rapport au seuil inférieur de la fourchette et ne changent rien à la réalité des habitants qui, dans un quartier comme celui de Montelly, continuent à posséder et à se déplacer majoritairement avec un véhicule automobile privé. Aux yeux des recourants, la constructrice aurait pu prévoir un parking souterrain supplémentaire sur la parcelle 4450 ou mettre à contribution la parcelle voisine non bâtie 4835 dont elle est également propriétaire. Ils contestent à cet égard que le terrain soit "insuffisant" au sens de l'art. 63 RPGA. d) Il apparaît que la municipalité se prévaut en premier lieu de la garantie de la situation acquise au sens de l'art. 80 LATC. Selon la jurisprudence fédérale (ATF 1P.354/2002 du 31 octobre 2002 consid. 5.2), en l'absence d'une disposition cantonale ou communale qui autoriserait la commune à imposer ultérieurement, et indépendamment d'un projet concret, aux propriétaires de constructions ou d'installations existantes l'obligation d'aménager un nombre suffisant de places de stationnement, une commune ne peut contraindre les constructeurs à réaliser des places de parc sur leur fonds pour se conformer à une nouvelle réglementation communale que si cette mesure répond à un intérêt public important ou s'impose en vertu du principe de la proportionnalité (ATF 117 Ib 243 consid. 3c p. 247; 113 Ia 119 consid. 2a p. 322). L'obligation faite aux propriétaires de logement d'aménager des places de parc sur leur fonds répond à un intérêt public évident, dans la mesure où elle tend à éviter le stationnement de véhicules sur la voie publique et les trottoirs et à assurer la fluidité et la sécurité du trafic (ATF 112 Ia 88 consid. 1b p. 90; 107 Ia 72 consid. 2a p. 75; 98 IV 264 consid. 4 p. 269; 97 I 792 consid. 4a p. 797; 85 I 225 consid. 2 p. 234; Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Berne 1995, 2<sup>ème</sup> éd., n. 3 ad Art. 16-18, p. 168). Encore faut-il que le parcage sauvage constitue réellement un problème pour qu'une telle obligation puisse être imposée aux propriétaires de logements existants, en l'absence d'une base légale en ce sens (cf. Franz Scheibler, Die Erstellung von Garagen, Parkplätzen und Kinderspielplätzen als Baubedingung, thèse Zurich 1958, p. 72 s.). La jurisprudence cantonale a repris ces principes (AC.2007.0108 du 20 mai 2008 consid. 2) en considérant qu'en cas d'adjonction d'appartements à un immeuble d'habitation, les logements existants bénéficient de la situation acquise en matière de places de parc, de sorte que seuls les appartements supplémentaires sont soumis à la nouvelle réglementation. En l'espèce par conséquent, il sied de confirmer que les 28 appartements existants dans les deux immeubles en cause - bâtis en 1988 - bénéficient de la garantie de la situation acquise. Le seul agrandissement de ces bâtiments ne contraint pas la constructrice à augmenter, pour se conformer au nouveau RPGA entré en vigueur en 2006, le nombre de places de

stationnement destinées aux logements actuels. Aussi la nouvelle réglementation relative aux places de parc ne s'applique-t-elle qu'à l'agrandissement envisagé. A cet égard, la surélévation prévue porte sur 793,6 m<sup>2</sup> pour 5 nouveaux appartements. Elle implique ainsi, sur la base de la SBPU, 9 places de stationnement en se référant à la norme VSS ( $793,6 \text{ m}^2 / 100 \times 110\% = 8,73$  arrondi à 9). Sur la base du nombre d'appartements, le stationnement atteindrait au maximum 6 places, que l'on applique la norme VSS ou l'art. 61 RPGA ( $5 \times 1 \times 110\% = 5,5$  arrondi à 6). Le chiffre le plus élevé étant déterminant, la fourchette irait ainsi de 4 à 9 places. En d'autres termes, même le principe de la situation acquise conduit à exiger au moins la création de 4 places de parc pour les 5 nouveaux appartements sur près de 800 m<sup>2</sup>, et non pas de renoncer entièrement à de nouvelles cases. La municipalité justifie toutefois son choix par un second motif, fondé sur l'art. 63 al. 2 let. b RPGA (cf. let. e infra).

e) aa) L'art. 63 RPGA a la teneur suivante: Art. 63 Places pour résidants 1 Les places de stationnement destinées aux résidants sont aménagées simultanément à toute nouvelle construction et à tout agrandissement ou tout changement d'affectation important ayant pour résultat d'augmenter les besoins en stationnement. 2 La Municipalité peut réduire, voire supprimer, le nombre de places exigible lorsque : a) leur accessibilité ne peut être réalisée dans de bonnes conditions de sécurité, b) le terrain disponible est insuffisant, notamment pour satisfaire le quota d'espaces verts exigible, c) la protection du patrimoine construit et non construit est en contradiction avec leur réalisation. Ainsi, selon l'art. 63 al. 2 let. b RPGA, la municipalité peut réduire, voire supprimer, le nombre de places requis lorsque le terrain disponible est insuffisant, notamment pour satisfaire le quota d'espaces verts exigible. Il n'est pas contesté que la réalisation, en surface, des places supplémentaires requises ne permettrait pas de respecter le quota d'espaces verts prévu par l'art. 51 RPGA (soit 20 m<sup>2</sup> d'espaces verts pour 100 m<sup>2</sup> de SBPU), compte tenu notamment de la surface occupée par le chemin des Cottages. Sur le principe, la municipalité est par conséquent habilitée à renoncer au nombre de places exigibles (de 4 à 9 places) liées aux nouveaux appartements. bb) Il reste à examiner si, au vu de l'ensemble des circonstances, la municipalité a abusé de sa marge d'appréciation en faisant application de la faculté prévue par l'art. 63 al. 2 let. b RPGA. En premier lieu, il apparaît excessif, au vu de la configuration du terrain, d'exiger de la constructrice qu'elle construise un garage souterrain sous les bâtiments déjà existants (ou sous les box). La législation ne permet pas davantage de lui imposer l'aménagement de places sur sa parcelle voisine 4835, destinée à un projet d'habitation distinct. En outre, la municipalité doit tenir compte de l'intérêt public à la densification du tissu bâti, dans la mesure prévue par le PGA. Sur ce point, il sied de relever que la densification répond à un intérêt public important. Elle est conforme aux principes de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et, en particulier, à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol (art. 1 al. 1 LAT), qui impose une rationalisation de la zone à bâtir plutôt que son extension (ATF 137 II 23 consid. 4.3; 119 Ia 300 consid. 3c; 113 Ia 266 consid. 2a p. 269; arrêt 1P.444/2001 du 29 novembre 2001 consid. 3b/bb in SJ 2002 I p. 318). Elle est voulue par le Plan directeur cantonal (cf. ligne d'action A1, mesure A11 et mesure B31, 2<sup>ème</sup> adaptation entrée en vigueur le 15 juin 2012). Celui-ci s'attache notamment à combattre le phénomène d'étalement urbain par un développement judicieux des centres, soit des quartiers disposant d'équipements, services et transports publics. Enfin, la densification est préconisée par le Plan de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM), qui vise à concentrer le développement dans les espaces qui sont déjà largement urbanisés. Il est vrai que la mesure AT 5 du plan de mesures OPair 2005 (cf. consid. 4b supra) met l'accent sur la limitation des places de

stationnement dans les secteurs commerciaux et professionnels (lieux de destinations) plutôt que dans les secteurs d'habitat, et préconise de garantir le stationnement des habitants dans leur quartier pour éviter des déplacements inutiles. De même, la lutte contre le parking sauvage n'est pas à négliger. Toutefois, depuis l'élaboration du plan de mesures OPair 2005, l'obligation de rattacher des places de parc à des logements tend à perdre de sa pertinence dans les quartiers bien desservis en transports publics. A Lausanne, entre 2000 et 2010, le taux de ménages sans voiture est passé de 34% à 44% et la part du transport individuel motorisé est passée de 76% à 59% (Lausanne Déchiffrée n° 1, mai 2013, et les réf. citées, soit OFS, Microrecensement mobilité et transports [MRMT] 2010, microrecensements transports [MRT] 2005 et 2000, OUM, UNIGE). En d'autres termes, le taux de motorisation des ménages a fortement baissé. Dans le même temps, l'offre en transports publics et la promotion des mobilités douces (vélo et marche à pied) se sont développées. L'auto-partage et le co-voiturage sont également en essor. La volonté de poursuivre dans ce sens va croissant, notamment afin d'éviter la saturation des réseaux automobiles et de limiter la pollution de l'air (cf. Plan directeur cantonal, op. cit., mesures A21 et A23; voir aussi ch. 6.4 du PALM 2012 et Stratégie de développement de la mobilité douce, PALM 2012, rapport définitif du 21 mai 2012; voir encore Stratégie cantonale de développement et planification du réseau des transports publics, Département des infrastructures, Service de la mobilité, septembre 2006). Dans ces conditions, au vu de l'intérêt public à la densification par la surélévation d'immeubles d'habitation existants, en milieu urbain, dans des quartiers largement desservis en transports publics (cf. AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 4d), au vu de la baisse du taux de motorisation des ménages dans la commune, et au vu du développement croissant des transports publics et de la mobilité douce, sans compter l'essor de l'auto-partage et du co-voiturage, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en acceptant, en application de l'art. 63 al. 2 RPGA préservant le quota d'espaces verts, qu'aucune nouvelle place de stationnement ne soit liée aux nouveaux appartements prévus. a) L'art. 66 RPGA relatif aux deux roues dispose: Art. 66 Deux-roues 1 Un nombre minimum de places de stationnement réservé aux deux roues motorisées et aux cycles doit être aménagé. Ce nombre est défini par l'annexe 1. L'alinéa 2 de l'Art. 63 est applicable. 2 Les maisons d'habitation collective et les maisons d'étudiants doivent être pourvues d'équipements collectifs, tels que garages pour vélomoteurs et bicyclettes, en relation avec leur importance. b) Pour les motifs déjà exposés ci-dessous, il y a lieu d'appliquer le principe de la garantie de la situation acquise aux places de stationnement pour deux roues rattachées aux appartements existants. En d'autres termes, seuls les nouveaux espaces prévus sont soumis à l'art. 66 précité. A ce propos, la municipalité indique de manière incontestée que les 5 nouveaux appartements comportent 17 nouvelles pièces. Cela implique un quota de 9 places ( $17 \times 0,5 = 8,5$  arrondi à 9). Cette exigence est respectée par l'aménagement d'un local pour deux roues au rez de l'immeuble Nord.

## **E. 6**

Les recourants soutiennent que les travaux litigieux devaient faire l'objet d'une autorisation formelle du SIPAL, et non d'un simple préavis, car ils interviennent dans le périmètre protégé d'un bâtiment inscrit à l'inventaire. a) L'art. 46 de la loi du

## **E. 10**

décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11) consacre une protection générale des monuments historiques et des antiquités,

incluant tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et des antiquités immobilières et mobilières, trouvés dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif (al. 1). L'al. 2 de cette disposition précise que sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords et l'al. 3 répète qu'aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère. La LPNMS prévoit, par ailleurs, deux types de protection spéciale des monuments historiques et des antiquités. Il s'agit de l'inventaire (art. 49 à 51) et du classement (art. 52 à 54). Un inventaire comprend notamment la désignation de l'objet inscrit, le cas échéant de ses abords, de l'intérêt qu'il présente et des dangers qui le menacent (art. 50 LPNMS). Lorsque des travaux sont envisagés sur un objet à l'inventaire, ces derniers doivent être annoncés au département compétent (art. 16 LPNMS applicable par le renvoi de l'art. 51 LPNMS). Le département doit alors soit autoriser ces travaux, soit ouvrir une enquête en vue de classement (art. 17 et 51 LPNMS), ceci dans les trois mois suivant l'annonce de travaux par le propriétaire (art. 18 et 51 LPNMS). L'art. 120 al. 1 let. c de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) soumet à autorisation cantonale diverses catégories de constructions et ouvrages que le Conseil d'Etat doit spécifier dans une liste " annexe " au règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1). Selon l'annexe II de ce règlement, il s'agit notamment des " constructions mises à l'inventaire, classées ou situées dans un site classé ou mis à l'inventaire, ou dans une région archéologique ". b) En l'espèce, il n'est pas contesté que les bâtiments litigieux ne font pas l'objet d'une protection spéciale. En revanche, l'immeuble sis sur la parcelle voisine 4459 est inscrit - sans être classé - à l'inventaire des monuments historiques. Il s'agit de la garderie d'enfants de Montelly, au bénéfice d'une note \*2\* au recensement architectural vaudois. A cet égard, les recourants affirment en substance que dès lors que les travaux litigieux sont prévus sur une parcelle voisine de la garderie de Montelly figurant à l'inventaire des monuments historiques, le SIPAL devait s'y opposer et recourir à la procédure prévue par les art. 17 et 18 LPNMS, cette opposition empêchant la délivrance du permis de construire par la municipalité, contrairement à simple préavis négatif. La jurisprudence a toutefois déjà retenu qu'en raison des défauts du régime prévu par les art. 16 ss LPNMS, il convient de restreindre autant que possible son champ d'application. Ainsi, lorsqu'un projet de construction ne modifie pas l'objet à protéger tel qu'il est inscrit à l'inventaire, les art. 16 ss LPNMS ne s'appliquent pas. En effet, ces dispositions ne sauraient s'étendre à des projets de construction sur des parcelles environnant l'objet inscrit à l'inventaire, quand bien même ces travaux pourraient avoir un impact sur cet objet. Le SIPAL ne dispose que de la faculté d'ouvrir une enquête en vue du classement de l'objet à protéger et de ses abords (art. 52 LPNMS) (AC.2012.0202 du 21 février 2013 consid. 2a). En d'autres termes, une construction prévue sur une parcelle attenante à un objet inscrit à l'inventaire ne nécessite pas d'autorisation spéciale cantonale en application de la LPNMS, lorsque le projet ne modifie pas l'objet à protéger tel qu'il est inscrit à l'inventaire. C'est ainsi à raison que le SIPAL s'est limité en l'espèce à délivrer un simple préavis. 7. Il reste à examiner si l'autorisation de construire délivrée par la municipalité elle-même respecte les mesures de protection prévues par la LPNMS, ainsi que les règles générales sur l'esthétique. a) Selon l'art. 28 du règlement d'application du 22 mars 1989 de la LPNMS (RLPNMS; RSV 450.11.1), les autorités communales prennent les mesures appropriées pour protéger les paysages, localités ou sites construits dignes d'être sauvegardés selon la loi, en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation ou lorsqu'elles délivrent un permis de construire. L'art. 86 LATC dispose que 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). Au plan communal, le RPGA prévoit: 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. b) La jurisprudence a souvent précisé la portée de l'art. 86 LATC, et le contrôle qu'exerce la juridiction cantonale à ce propos (cf. par exemple arrêts CDAP AC.2011.0271 du 12 septembre 2012; AC.2012.0032 du 24 août 2012; AC.2011.0159 du 19 décembre 2011). Ainsi, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation. Un projet peut certes 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, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison par exemple du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment 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. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (cf. ATF 1C\_506/2011 du 22 février 2012 et les références citées). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de l'esthétique ou de l'intégration, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale. Cet examen interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (AC.2012.0307 du 27 mai 2013). c) De l'avis des recourants, la décision de la municipalité viole la clause d'esthétique consacrée par les art. 86 LATC et 69 RPGA au motif que le projet de surélévation entraînerait une

disproportion d'échelle dans le quartier, rompant l'équilibre urbanistique existant. A leurs yeux, les deux bâtiments litigieux n'ont aucun lien avec les parties les plus densément bâties situées au Nord ou à l'Est de l'avenue de Montelly. Ils se rattachent au chemin des Cottages, au Sud de l'avenue, partant sont implantés dans une trame constructive formée de bâtiments de type villas ou villas locatives aux dimensions beaucoup plus réduites puisqu'elles ne dépassent guère deux ou trois niveaux habitables, sans compter la garderie de Montelly dont la hauteur ne dépasse pas le premier étage des bâtiments litigieux. Le contexte urbanistique du projet n'est donc pas celui d'un quartier hétérogène de forte densité, mais celui d'un quartier de faible densité présentant une indéniable unité d'échelle constructive. Le projet provoquerait une rupture inacceptable tant dans la trame des bâtiments existants que dans leur style architectural. Le contraste volumétrique serait non seulement susceptible de mettre en péril l'unité d'échelle des constructions voisines, mais de nuire à la garderie inventoriée avec un effet de "barre" et d'écrasement évident vu la proximité immédiate des bâtiments. Se référant notamment à une note de l'architecte du 27 juin 2013, les recourants soutiennent par ailleurs que le projet litigieux et celui prévu sur la parcelle adjacente 4835 sont indissolublement liés, au point qu'il est difficile de les dissocier dans l'analyse de leur impact sur les bâtiments voisins. Le bâtiment à implanter sur la parcelle 4835 serait la dernière étape d'un mur de trois immeubles, et s'inscrirait dans la continuité des deux autres. L'impact désastreux des surélévations litigieuses serait donc aggravé par la dernière pièce d'un projet jugé à juste titre rédhitoire par le SIPAL.

d) aa) Par rapport au niveau de référence fixé à 445,26 m (en amont, sur le chemin de Montelly), l'immeuble Nord actuel s'élève à une hauteur d'environ 10,8 m (sans compter le local technique). Selon le projet, la toiture du dernier attique atteindra une cote de 465,60 m, de sorte que le futur immeuble aura une hauteur de 20,34 m. A suivre ce mode de calcul, la hauteur de l'immeuble Nord sera ainsi effectivement doublée. S'agissant de l'immeuble Sud, il compte actuellement, par rapport au niveau de référence fixé à 437,30 m (latéralement, sur le chemin des Cottages), une hauteur d'environ 13,4 m. Le projet prévoit la toiture du dernier attique à une cote de 457,80 m, soit à une hauteur 20,5 m. En d'autres termes, la hauteur de l'immeuble Sud ne sera en revanche pas doublée, et de loin. Cela étant, il ne fait pas de doute que la surélévation des immeubles, par deux attiques pour l'immeuble Nord, respectivement par un niveau complet et deux attiques pour l'immeuble Sud, aura un impact non négligeable sur le voisinage. Il reste à examiner si la municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que cet impact ne faisait pas obstacle à la délivrance du permis de construire.

bb) Les parcelles destinées aux immeubles litigieux sont colloquées en zone mixte de forte densité, à l'instar de l'ensemble du quartier de Montelly, secteur des villas ouvrières y compris. Si des discussions viennent d'être entamées entre l'Association Montelly-Vit et la municipalité quant à l'élaboration éventuelle d'un plan partiel d'affectation sur le chemin des Cottages, elles sont à un stade embryonnaires, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte ici. Les bâtiments querellés sont implantés sur la limite entre le secteur amont du chemin des Cottages, constitué par les bâtiments aussi massifs qu'hétérogènes bordant le chemin de Montelly, et le secteur aval, constitué d'un ensemble de villas ouvrières, érigées en 1912, selon des échelles homogènes et des styles identiques, sur des parcelles grevées d'une servitude collective interdisant toutes modifications de gabarits pour maintenir la trame constructive. L'immeuble Nord confine pratiquement au chemin de Montelly et sa surélévation ne marquera pas une rupture d'échelle ou de style envers l'immeuble implanté au Nord-Ouest sur la parcelle 4449, ni envers les immeubles existants de l'autre côté de cette avenue. Quant à l'immeuble Sud, s'il est implanté plus en aval, on ne saurait toutefois

affirmer qu'il empiète dans le secteur des villas ouvrières au point que la surélévation incriminée aggraverait sensiblement un contraste volumétrique ou esthétique déjà dommageable. Il en va d'autant moins qu'il se situe non seulement en amont et en marge du quartier de villas, mais encore à l'arrière de celles-ci. La vue et le dégagement dont bénéficient les villas vers l'aval, au Sud-Ouest, ne seront donc nullement obstrués. Encore faut-il examiner les conséquences de la surélévation incriminée sur la "garderie de Montelly" sise sur la parcelle 4459, recensée en note \*2\* et inscrite à l'inventaire cantonal des monuments historiques au sens des art. 49 ss LPNMS. Ainsi que le souligne le SIPAL, cet ensemble d'importance régionale doit être conservé dans sa forme et sa substance, et d'éventuelles modifications ne doivent pas altérer son caractère. A ce titre, si les projets de construction dans ses abords ne sont pas soumis à une autorisation spéciale, l'examen de ces projets doit tenir compte tout spécialement de leur impact sur l'immeuble protégé (cf. art. 46 LPNMS). Implantée au Sud-Est des immeubles litigieux, la garderie comporte peu de niveaux et s'élève à une hauteur bien moindre que les bâtiments litigieux, même dans leurs dimensions actuelles. L'importante surélévation prévue accentuera notablement le déséquilibre existant déjà entre ces immeubles et la garderie. Les conséquences de cette surélévation doivent néanmoins être relativisées. Certes, le côté Nord-Ouest de la garderie est occupé au rez supérieur par des locaux de jeux et de sieste, mais son rez inférieur est dévolu à des locaux de services. Surtout, pour l'essentiel, la garderie est ouverte vers le Sud-Ouest, où s'avance de surcroît l'esplanade servant de lieu de récréation. La surélévation des immeubles litigieux n'entrave ainsi aucunement la vue sur le lac, pas plus qu'elle ne péjore de manière significative le dégagement des lieux de vie principaux des enfants. Enfin, le traitement architectural prévu, s'il ne saurait effectivement être qualifié de simple, de modeste ou de sobre, n'est ni massif ni extravagant. La succession de pleins et de vides dans les niveaux d'attiques permet d'alléger le couronnement, et le mode de couverture choisi (zinc-titane) n'est pas ostentatoire. Il sied de préciser que le projet ici litigieux n'est pas indissolublement lié à celui prévu sur la parcelle adjacente 4835. La présente surélévation peut et doit s'examiner pour elle-même, indépendamment du nouvel immeuble envisagé sur le bien-fonds voisin. De même, le présent arrêt ne préjuge en aucune manière du sort à donner à cet ouvrage, qui fait l'objet d'une procédure distincte (cf. AC.2013.0308). Dans ces conditions, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que les exigences de l'esthétique et de protection du patrimoine ne permettaient pas d'interdire un projet conforme aux règles de la police des constructions. 8. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Un émolument judiciaire doit être mis à la charge des recourants, hormis une part réduite imposée à la constructrice (cf. consid. 3 supra). Les dépens dus à la constructrice et à la municipalité tiendront compte de cette répartition.

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