

## **VD\_OMNI AC.2014.0251 vom 14. Juli 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-07-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0251](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0251)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0251 du 14 juillet 2015

IT: VD\_OMNI AC.2014.0251 del 14 luglio 2015

### **Regeste**

Communauté des copropriétaires de la PPE La Charmeraiie D, ABELS, BERNARDONI, BITSCHNAU, DESSOULAVY, LAMBERT, MESSEMAECKERS, MIZRAHI, SEELHOFFER, CLAVE, EGMA SA, HABIB, MARTI, PAYOT/Municipalité de Lausanne, VAUDOISE VIE Compagnie d'assurances SA, Service des communes et du logement | Admission du recours déposé par des voisins contre un projet d'extension et de surélévation d'un bâtiment de 18 logements comptant 3 places de parc, entraînant la création de 28 logements sans aucune place de parc supplémentaire. La municipalité ne pouvait en effet, sans abuser de son pouvoir d'appréciation, renoncer entièrement à toute nouvelle place et s'abstenir d'exiger de la constructrice d'examiner la possibilité de créer un parking souterrain, compte tenu d'un déficit déjà important de places et des circonstances de l'espèce, notamment du fait que l'immeuble en cause se situe en zone mixte de moyenne densité, que les places publiques sont déjà largement occupées et que les transports publics ne se trouvent pas à proximité immédiate de l'immeuble. Admission du recours également en raison de l'insuffisance de l'équipement pour la gestion des déchets. La place actuelle ne semble en effet pas suffisante pour supporter tous les conteneurs supplémentaires requis et l'art. 9 RGD (règlement communal sur la gestion des déchets du 1er janvier 2013), même s'il ne le prescrit pas directement, commande de toute façon de prévoir un local fermé pour entreposer les déchets, ceux-ci ne pouvant se trouver en bordure du domaine public qu'en vue d'être ramassés, ce qui répond d'ailleurs à un intérêt public incontestable. Les exceptions prévues par l'art. 9 al. 4 RGD ne sauraient se justifier ici dès lors que l'immeuble projeté a manifestement la capacité de prévoir un local pour y entreposer les ordures. Finalement, il n'apparaît pas admissible d'assortir le permis de construire d'une charge sans résoudre cette question au moment de la délivrance du permis de construire puisque que la création d'un local fermé au sous-sol de l'immeuble, tout comme d'ailleurs l'agrandissement de l'espace extérieur destiné aux ordures, impliquerait une modification des espaces intérieurs, respectivement extérieurs, voire des espaces verts. Rejet des autres griefs. Recours au TF partiellement

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) aa) L'art. 75 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (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 voisin a en principe qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à sa proximité immédiate (ATF 135 II 145 consid. 6.2; 133 II 409 consid. 1.3 ; 121 II 171 consid. 2b) 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, où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). Le critère de la distance n'est pas le seul déterminant ; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée – atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 125 II consid. 3a ; TF 1A.179/1996 du 8 avril 1997 in RDAF 1997 I p. 242). Le voisin peut exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit; est décisif le fait que l'admission du recours pourrait lui procurer un avantage pratique (ATF 138 II 191 consid. 5.2 ). Le voisin ne saurait en revanche se prévaloir uniquement de l'intérêt général à l'application correcte du droit, sans obtenir un avantage en cas d'admission du recours (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33). bb) En l'espèce, les propriétés des recourants, situées au chemin du Levant 96, 98, 100 et 102 sont à proximité immédiate de la parcelle litigieuse. Dès lors que l'essentiel de l'argumentation du recours se rapporte à l'aspect général du projet et à son impact sur le quartier, il y a lieu d'admettre que les recourants sont atteints par la décision attaquée et disposent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. b) aa) Selon l'art. 712t CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales (al. 1). Sauf en procédure sommaire, il ne peut agir en justice sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement (al. 2). Cette dernière exigence tend à éviter que l'administrateur n'engage un procès susceptible d'entraîner des frais élevés et de compromettre les relations des copropriétaires entre eux ou avec le voisinage sans leur consentement (ATF 114 II 310 consid. 2a; TF 1C\_289/2007 du 27 décembre 2007 consid. 1.2 et la référence au message; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, n. 39 ad art. 712t CC et les références). L'autorisation doit ainsi faire l'objet d'une décision de la communauté des propriétaires d'étages (TF 5A\_364/2011 du 8 juillet 2011 consid. 2.1; cf. WERMELINGER, op. cit., n. 76 ad art. 712t CC). Lorsque l'administrateur ne démontre pas l'existence d'une autorisation préalable ou lorsqu'il a dû agir dans l'urgence, le juge doit lui fixer un délai pour lui permettre d'apporter la preuve de son pouvoir de représentation (ATF 114 II 310 consid. 2b). Refuser d'entrer en matière sans interpellier l'intéressé à cet égard relève en effet du formalisme excessif, ou constitue du moins une entorse à la règle de la proportionnalité (TF 5A\_913/2012 du 24 septembre 2013, c. 5.2.3 et les réf. citées). bb) En l'espèce, l'intervention de la PPE Charmeraiie D dans la procédure n'était pas accompagnée d'une décision préalable de l'assemblée des copropriétaires au sens de l'art. 712t al. 2 CC. Dans leurs observations complémentaires, les recourants font valoir que l'administrateur de la PPE a agi en urgence comme le lui autoriserait l'art. 712t al. 2 CC et que de toute manière une assemblée générale des copropriétaires de la PPE aurait lieu au printemps 2015, vraisemblablement en mars, de sorte que le procès-verbal de cette assemblée pourrait être produit le moment venu. Faisant suite à une réquisition de production du juge instructeur, la recourante PPE La Charmeraiie D a déposé le 20 avril 2015 un courrier de son administratrice, attestant de la ratification, à l'unanimité, des copropriétaires présents à l'assemblée générale du 24 mars 2015 de se joindre au recours. Lors de l'audience, les parties ont alors admis que la lettre de l'administratrice de la PPE la Charmeraiie D suffirait à faire la preuve de la ratification par

l'Assemblée générale de cette PPE de la décision de recourir dans le cadre de la présente procédure. Dans la mesure où le délai de recours est de trente jours et où la cause n'est pas sans difficulté, il y a lieu d'admettre que la PPE Charmerai D se trouvait dans une situation d'urgence et d'admettre la ratification par l'assemblée des copropriétaires intervenue le 24 mars 2015. c) La municipalité met en doute la qualité pour recourir de Serge Mizrahi et de Liane Seelhofer, dont les signatures de l'opposition collective ne seraient pas les mêmes que celles des procurations délivrées à leur conseil dans le cadre du recours. Elle relève finalement qu'Ernestina Payot, qui n'aurait pas fait opposition au projet, n'aurait pas établi son absence à l'étranger pendant la mise à l'enquête. Dans leurs observations complémentaires, les recourants relèvent que l'intéressée était en voyage au Sud du Maroc pendant un mois environ en février, qu'elle s'était ensuite rendue dans leur résidence en France pour ne revenir à Lausanne que le 20 mars 2014 et que c'était à ce moment là seulement qu'elle avait pris connaissance du projet litigieux. Ils ont offert l'audition de Jean-Marc Payot, époux de l'intéressée, pour prouver ces faits. La question de la qualité pour recourir des personnes précitées peut toutefois être laissée ouverte dès lors que la qualité pour recourir des autres recourants suffit pour entrer en matière sur le fond du litige.

## **E. 2**

Les recourants reprochent d'abord à la municipalité de ne pas avoir examiné en détail les griefs soulevés dans leur opposition et d'avoir par là insuffisamment motivé sa décision. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]; art. 17 al. 2 Cst/VD [Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 ; RSV 101.01]; art. 33 ss LPA-VD) ; celui-ci comprend le devoir pour l'autorité de motiver sa décision (ATF 138 IV 81 consid. 2.2) . L'art. 116 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit que les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. Selon la jurisprudence, l'autorité doit indiquer dans son prononcé les motifs qui la conduisent à sa décision (ATF 138 I 232 consid. 5.1; 136 II 266 consid. 3.2 ; 133 I 270 consid. 3.1). Elle n'est pas tenue de discuter de manière détaillée tous les arguments soulevés par les parties; elle n'est pas davantage astreinte à statuer séparément sur chacune des conclusions qui lui sont présentées. Elle peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient (ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; 136 II 266 consid. 3.2 ; 136 I 184 consid. 2.2.1 , 229 consid. 5.2 et les arrêts cités). La violation du droit d'être entendu peut être guérie si le justiciable dispose de la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1 ; 133 I 201 consid. 2.2 ; 132 V 387 consid. 5.1 et les arrêts cités). Même en présence d'une grave violation du droit d'être entendu, il faut renoncer au renvoi de la cause à l'autorité précédente, lorsqu'une telle mesure apparaît vide de sens et prolongerait inutilement la procédure, au détriment de l'intérêt des parties à recevoir une décision dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 et les arrêts cités). b) La municipalité a rejeté tous les moyens soulevés dans les oppositions formulées par les recourants. Si elle n'a pas discuté de manière approfondie les arguments avancés, il n'en demeure pas moins qu'elle s'est déterminée sur les questions déterminantes en citant les dispositions légales appliquées et que sa décision donnait la possibilité aux recourants d'apprécier correctement sa portée. En outre, dans sa réponse au recours, elle a précisé sa position et s'est déterminée plus

précisément sur les griefs développés par les recourants. Ces derniers ont eu la possibilité de déposer des observations complémentaires, de sorte qu'une éventuelle violation de l'obligation de motiver aurait de toute manière été réparée dans la procédure de recours, le Tribunal cantonal disposant en la matière d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (art. 28 al. 1 et 41 LPA-VD). En outre, admettre le recours sur ce point reviendrait à prolonger inutilement la procédure et constituerait une mesure vide de sens. Le grief tiré du droit d'être entendu doit ainsi être rejeté.

### **E. 3**

Dans un second grief d'ordre formel, les recourants font valoir que les modifications du projet survenues après la mise à l'enquête publique, portant notamment sur la suppression des deux places de stationnement, de tout un étage de caves, d'un local destiné à recevoir les conteneurs pour les ordures et les changements dans les aménagements extérieurs, ne seraient pas de minime importance au sens de l'art. 117 LATC, de sorte qu'elles ne pourraient pas être dispensées d'une nouvelle enquête publique ou d'une enquête complémentaire. Ils reprochent en outre à la municipalité de ne pas avoir rendu de décision qui dispenserait la constructrice d'enquête publique. a) Selon l'art. 103 LATC, aucun travail de construction ou de démolition modifiant de façon sensible notamment l'apparence d'un bâtiment ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. L'art. 109 al. 1 LATC prévoit qu'une demande de permis doit être mise à l'enquête publique. Conformément à l'art. 72b du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC ; RSV 700.11.1), l'enquête principale peut faire l'objet d'une enquête complémentaire ; celle-ci ne peut toutefois porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours. Finalement, l'art. 117 LATC permet à l'autorité de délivrer un permis de construire subordonné à la condition que des modifications de minimes importance qu'elle impose soient apportées au projet. L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, elle doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (AC. 2006.0247 du 31 janvier 2008 consid. 1a et les références citées). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b RLATC; les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (AC.2013.0280 du 1 mai 2014, consid. 3a ; AC.2006.0247 précité consid. 1b et les références citées). Des irrégularités dans la procédure de mise à

l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (AC.2006.0247 et AC.2005.0278 précités ; AC.1999.0199 du 26 mai 2000). b) En l'espèce, les modifications intervenues portent sur des points minimes du projet et n'apparaissent en aucun cas décisives pour les tiers qui n'ont pas fait opposition au projet initial. Quant aux recourants, ils n'ont pas été entravés dans leurs droits, puisqu'ils ont pu les contester valablement par la voie du recours. Dans ces circonstances, aucun intérêt digne de protection n'a été affecté par ces modifications et le principe de l'économie de la procédure peut justifier la décision de ne pas soumettre les modifications intervenues à une enquête publique complémentaire.

#### **E. 4**

Les recourants soutiennent par ailleurs que les modifications dont il est question ci-dessus nécessiterait la signature d'un architecte reconnu au sens des art. 106 ss LATC et que l'absence d'une telle signature en l'espèce constituerait une violation formelle des prescriptions légales en la matière. En l'occurrence, les nouveaux plans datés du 25 avril 2014 contiennent la signature de l'architecte sur le bordereau de plans. Ce grief est donc sans fondement.

#### **E. 5**

Les recourants soutiennent que les deux bâtiments situés sur la parcelle, construits avant l'entrée en vigueur du RPGA, ne seraient pas conformes, dans leur état actuel, aux règles de la zone à bâtir relatives à la distance aux limites entrées en force postérieurement, au sens de l'art. 80 LATC. Ils soutiennent en particulier que le bâtiment principal ne respecterait pas l'ordre non contigu avec le garage, qui ne pourrait être qualifié de dépendance au sens de l'art. 39 RLATC dès lors qu'il était susceptible d'abriter plus de deux voitures, et qu'il ne résisterait alors pas à l'examen de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC. a) L'art. 80 al. 1 LATC prévoit que les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. Aux termes de l'art. 39 RLATC, à défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (al. 1); par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus ; ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle (al. 2). Aux termes de l'art. 145 RPGA, la construction de petites dépendances est autorisée et régie par renvoi aux dispositions de l'art. 39 RLATC. Dans l'application de l'art. 39 al. 2 RLATC, est décisif le rapport de proportionnalité entre le bâtiment principal et la dépendance projetée; c'est la raison pour laquelle la jurisprudence renonce à fixer des normes chiffrées absolues pour apprécier les situations au cas par cas, en tenant compte des circonstances spéciales (cf. AC.2010.0346 du 14 mars 2012). L'art. 39 RLATC laisse donc à l'autorité compétente une certaine marge pour l'interprétation de la notion juridique indéterminée du "volume de peu d'importance" (cf. TF 1C\_387/2009 du 6

avril 2010 consid. 4.2). Selon l'art. 39 al. 4 RLATC, une dépendance ne doit causer aucun préjudice au voisin, ce que la jurisprudence interprète en ce sens qu'elle ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, soit insupportables sans sacrifices excessifs. Ainsi doit-on mettre en balance l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue à l'endroit projeté et l'intérêt éventuellement contraire des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (TF 1P.411/1999 du 10 novembre 1999 ; AC.2011.0230 du 4 avril 2012, AC.2011.0019 du 21 septembre 2011, AC.2011.0018 du 6 juillet 2011; AC.2009.0230 du 24 janvier 2011). La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (AC.2007.0267 du 5 mai 2008 et RDAF 1997 p. 232). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (voir notamment AC.2005.0276 du 23 novembre 2006; AC.2003.0144 du 12 novembre 2004; AC.2001.0116 du 8 septembre 2004; AC.2001.0236 du 6 août 2003). b) En l'espèce, le garage abrite actuellement trois places de parc et est enterré côté Ouest, de sorte qu'il est très peu, voire pas du tout visible depuis le chemin du Levant, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par les recourants. Il présente actuellement une surface de 78 m<sup>2</sup>, une hauteur de 3.80 m et un volume de 250 m<sup>3</sup>. L'immeuble principal, quant à lui, a une surface au sol d'environ 324 m<sup>2</sup> et comprend 18 logements disposés sur cinq niveaux, dont trois seulement sont visibles du côté ouest en raison de la pente du terrain. On peut ainsi aisément admettre qu'il existe une différence importante de volume entre ces deux bâtiments. A cela s'ajoute que le garage est enterré côté ouest, diminuant ainsi visuellement son volume. Le fait qu'il soit susceptible d'abriter trois voitures et qu'il comporte trois entrées distinctes n'exclut pas la qualification comme dépendance de peu d'importance. Si le Tribunal fédéral, dans l'arrêt 1P.411/1999 du 10 novembre 1999 (publié in RDAF 2000 I 257), a admis qu'un garage pour deux véhicules constituait une dépendance de peu d'importance, cela ne signifie pas a contrario que cette qualification serait exclue pour tout garage pouvant accueillir plus de deux véhicules. La jurisprudence insiste au contraire sur le fait qu'il y a lieu de se détacher des normes quantifiées, pour se fonder sur le rapport de proportionnalité entre le bâtiment principal et la dépendance (RDAF 2008 I 254 ; Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4<sup>ème</sup> éd., Bâle 2010, n. 1 ad art. 39 RLATC). En se fondant sur ce critère, il est incontestable que le garage constitue une construction de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC. On ne saurait ainsi suivre les recourants lorsqu'ils soutiennent qu'il n'est pas conforme aux règles de la zone à bâtir relatives à la distance aux limites au sens de l'art. 80 LATC.

## **E. 6**

Les recourants reprochent au projet litigieux de ne pas respecter l'ordre non contigu prévu dans la zone dès lors que les bâtiments ECA 13118, avec son extension à l'ouest (recte: au nord), 13243, 13244, 13245a, 13245b, 13246a et 13246b seraient tous accolés les uns aux autres. Selon eux, c'est en fonction du but de la réglementation sur l'ordre non contigu que l'on doit examiner si une nouvelle construction doit respecter l'ordre non contigu et la distance aux limites et aux bâtiments. Or en l'espèce, l'extension au côté nord du bâtiment ECA 13118 serait irréalisable si elle n'était pas immédiatement accolée au bâtiment ECA 13243 et il n'y aurait aucune raison de l'autoriser au motif qu'elle est accolée, ce qui aggraverait encore davantage l'atteinte aux règles sur l'ordre non contigu. Le projet devrait

ainsi être considéré comme une construction nouvelle et non un agrandissement. a) Le RPGA prévoit, pour la zone mixte de moyenne densité dans laquelle se trouve la parcelle en cause, que l'ordre non contigu est obligatoire (art. 112) et que la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 6 mètres au minimum (art. 114). L'art. 16 al. 1 RPGA précise que l'ordre non contigu est caractérisé par des distances à observer entre bâtiments et limites de propriété, ou entre bâtiments situés sur une même propriété. L'ordre non contigu a pour but, en imposant certaines distances jusqu'aux propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même parcelle, non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants (v. RDAF 1993, 195, spéc. 202 ss ; cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 40). Selon la jurisprudence, l'ordre non contigu n'exclut pas que plusieurs éléments de construction soient accolés de façon à constituer un bâtiment unique, pour autant que ces différents éléments de construction ne soient pas dans leur conception, leur forme, leur structure ou leur apparence, des bâtiments indépendants les uns des autres (RDAF 1993, p. 195, spéc. 202 et 203; AC 2009.159 du 26 mars 2010 c. 2a). Pour distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens, la jurisprudence s'est basée sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu. Ces critères permettent notamment de déterminer si une construction peut être assimilée à l'agrandissement d'une construction existante formant avec cette dernière un seul bâtiment, ou s'il s'agit en fait de deux bâtiments distincts, totalement indépendants l'un de l'autre, mais implantés de manière rapprochée ou comparable aux règles sur l'ordre contigu afin de détourner les règles de l'ordre non contigu (AC.2009.0159 du 26 mars 2010 c. 2b et les réf. citées). b) En l'espèce, il apparaît prima facie sur la base des plans que l'extension projetée forme avec la construction existante un seul bâtiment et qu'il ne s'agit pas de deux bâtiments indépendants l'un de l'autre, mais implantés de manière rapprochée. Il y a des liaisons fonctionnelles entre les deux parties, toutes deux destinées à l'habitation. L'extension projetée ne présente pas une structure, une conception et une organisation intérieure totalement indépendantes du bâtiment existant. Extérieurement, ils apparaissent comme un seul bâtiment, l'ancienne partie étant surélevée à la même hauteur que l'extension. L'extension ne présente pas une conception architecturale opposée à celle de la partie ancienne. Lors de l'inspection locale, l'architecte a d'ailleurs confirmé qu'un lien fonctionnel existerait entre la partie existante du bâtiment et son agrandissement, dans la mesure où une seule cage d'escalier et un seul ascenseur desserviraient l'ensemble des appartements, existants et futurs. En outre, certains appartements existants seraient agrandis dans l'extension du bâtiment, ce qui renforçait le lien fonctionnel entre les deux parties. Finalement, comme le relève la Commune (cf. déterminations finales p. 4), c'est précisément parce qu'ils font corps avec le bâtiment existant dont ils constituent un agrandissement que les nouveaux logements ont été autorisés. S'agissant du garage EC

13243, le projet prévoit la démolition de la partie Sud de celui-ci, de sorte qu'il ne sera pas accolé au bâtiment principal, contrairement à ce que prétendent les recourants. Quant aux bâtiments situés sur les parcelles voisines, l'examen de leur conformité au RPGA sort manifestement du cadre du présent litige.

#### **E. 7**

Les recourants soutiennent que la distance minimale aux limites de six mètres prévue par les art. 16 et 114 PGA n'est pas respectée. Ils soutiennent en particulier que le bâtiment principal projeté ne respecterait pas ces distances avec le garage ECA 13243 situé sur la même parcelle, ni avec la limite de propriété le long du chemin du Levant et la parcelle de 17m 2 appartenant à la Commune de Lausanne. a) L'art. 114 RPGA, applicable à la zone mixte de moyenne densité, prévoit que la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 6,00 mètres au minimum. Conformément à l'art. 16 al. 3 RPGA, les façades sur rue peuvent toutefois être implantées sur la limite des constructions ou en retrait. Les limites de constructions figurent, selon l'art. 40 al. 1 RPGA, sur le plan des limites des constructions à l'échelle 1:10000. b) En l'espèce, le plan des limites de constructions du côté du chemin du Levant se trouve à la limite du trottoir et non pas, comme le soutiennent les recourants, à 6 mètres de la rue. On précise à cet égard qu'il y a bel et bien lieu de tenir compte du transfert de la parcelle ECA 6607 dès lors que l'octroi du permis de construire est soumis à cette condition. L'implantation du bâtiment en limite de construction du côté du chemin de Levant est ainsi conforme à l'art. 16 al. 3 RPGA. Quant au garage, les travaux projetés impliquent la démolition partielle de cet ouvrage à raison d'environ un tiers, ce qui portera sa surface à environ 49 m<sup>2</sup>. Quant à la construction principale, elle aura une superficie d'environ 575 m<sup>2</sup> et comportera cinq étages du côté du chemin de Levant et sept à l'arrière du bâtiment en raison de la pente du terrain. Dans ces conditions, il paraît indiscutable que le garage projeté puisse être qualifié de dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, de sorte qu'il n'est pas soumis aux distances réglementaires.

#### **E. 8**

Les recourants font ensuite valoir que le bâtiment projeté ne respecterait pas la hauteur maximum de 13 mètres autorisée dans la zone. Remettant en cause la validité du transfert de la parcelle no 5833, ils font valoir que dans son implantation actuelle, le bâtiment en cause ne correspond pas à la situation décrite par l'art. 21 let. b, mais à celle décrite par l'art. 21 let. a RPGA. Ils requièrent la production du dossier complet de la municipalité relatif audit transfert, la réalisation de deux expertises, l'une tendant à établir que la parcelle vendue avait été sous-évaluée, l'autre tendant à calculer la hauteur selon l'art. 21 let. a RPGA. a) L'art. 115 RPGA, applicable à la zone mixte de moyenne densité, prévoit que la hauteur des façades est limitée à 13 mètres. Les art. 20 à 22 RPGA auxquels il est renvoyé prévoient ce qui suit: " 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 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, le niveau de référence correspond au niveau de la terrasse ou du terre-plein, à condition qu'ils aient une largeur d'au moins 6,00 mètres, sans interruption, sur toute la façade. Les autres façades peuvent bénéficier de la hauteur de la corniche ou de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps ainsi obtenue. La largeur de la terrasse est mesurée perpendiculairement à la façade, entre celle-ci et le haut du mur de soutènement ou du talus. L'établissement de locaux non habitables à l'intérieur des terre-pleins est admissible. Les dimensions de ces locaux et les autres conditions de construction et d'architecture, notamment à des fins esthétiques, sont fixées par la Municipalité. Art. 22. Limitation dans le calcul de la hauteur des façades Des limitations de hauteur pour les façades peuvent être imposées lorsqu'un bâtiment est implanté sur une parcelle bordée de deux voies ou plus. Dans ce cas, la Municipalité: a) détermine la limite des constructions devant servir de base pour le calcul de la hauteur des façades. La cote d'altitude ainsi obtenue sert de référence pour toutes les façades donnant sur les rues, b) peut imposer une solution tenant compte d'une hauteur moyenne des façades donnant sur les rues, lorsque les niveaux de référence auraient pour conséquence de créer des hauteurs de façades trop différentes." b) On relève en premier lieu que la Cour de céans n'a aucune compétence pour statuer sur les conditions du transfert de propriété qui sortent du cadre du présent litige et n'ont aucune pertinence en l'espèce. Les réquisitions d'expertise et de production du dossier municipal sur ce point doivent dès lors être rejetées. Ensuite, contrairement à ce que prétendent les recourants, l'acquisition des 17 m<sup>2</sup> de la parcelle no 5833 doit être prise en compte puisque le permis de construire en cause a été délivré à la condition que ce transfert ait lieu. Le bâtiment projeté serait dès lors implanté entièrement sur la limite des constructions du côté du chemin du Levant. Il en résulte que c'est l'art. 21 lit. b RPGA qui est applicable, et non l'art. 21 lit. a RPGA. La requête d'expertise relative au calcul de la hauteur selon cette dernière disposition est ainsi sans pertinence. En vertu de l'art. 21 let. b RPGA, à considérer en lien avec la figure 2 du RPGA, le niveau de référence est déterminé par la municipalité et correspond au niveau de la voie ou du trottoir existant calculé sur la limite des constructions, soit en l'espèce le trottoir situé sur le chemin du Levant, dont le niveau de référence a été fixé à 486,20 mètres, comme cela apparaît sur le plan "coupe T3" et qui n'est pas contesté par les recourants. Compte tenu de la hauteur réglementaire maximale de 13 mètres, l'altitude maximum autorisée en l'espèce s'élève à 499,20 mètres. En l'occurrence, il ressort du plan précité que la tablette du garde-corps - pour autant que celui-ci soit opaque - se trouve à une altitude de 498,16 mètres, ce qui est également admis par les parties. On relève encore que, contrairement à ce que prétendent les recourants, on ne se trouve manifestement pas en présence d'un bâtiment composé de plusieurs corps qui pourraient justifier le calcul distinct de la hauteur pour chacun des corps en présence d'un terrain en pente. Partant, il y a lieu de retenir que la hauteur est réglementaire.

## **E. 9**

Les recourants font valoir que les ouvertures intérieures prévues ne respectent pas l'art. 34 RPGA et ne permettront pas un éclairage suffisant des appartements. Pour sa part, la municipalité considère que les deux espaces ménagés au 3<sup>ème</sup> étage et en attique, que l'on peut qualifier de "puits de lumière", n'ont pas à être examinés sous l'angle de l'art. 34 RLATC qui fait partie du chapitre "salubrité" et que même s'ils devaient répondre à la définition de la "cour" ou "courette", ils donnent sur les pièces à vivre, respectivement des

dégagements qui seraient par ailleurs dûment éclairés par des fenêtres en façade nord, sud ou est. D'une surface supérieure à 5 m<sup>2</sup> pour une hauteur de parois inférieure à 8 m, ils seraient parfaitement réglementaires s'agissant de "courettes" qui n'assureraient pas à elles seules l'éclairage des pièces concernées. A cet égard, la constructrice soutient également que ces espaces ne doivent pas être considérés comme des courettes, dès lors qu'ils ne seraient pas accessibles, auraient pour seul but la ventilation et l'apport de lumière aux pièces jouxtant ces espaces et ne constitueraient pas l'unique éclairage de ceux-ci. Quant aux deux redans de façades ou vides de construction aménagés jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage, ouvrant sur le nord et le sud, ils ne répondraient pas, selon la municipalité, à la définition de cour dès lors qu'ils ne sont clos que sur trois côtés, ne sont pas découverts et remplissent les exigences de l'art. 33 RPGA. a) Les art. 33 et 34 RPGA, qui se trouvent dans le chapitre du règlement intitulé "sécurité et salubrité", ont la teneur suivante: " Art. 33 Vue directe Toute surface habitable doit avoir une vue directe de 3,000 mètres au minimum. Cette distance est mesurée horizontalement dans l'axe de chaque baie entre le nu extérieur du mur du local et le nu du mur opposé. Art. 34. Cours et courettes 1 La surface minimale des cours et courettes est fonction du type de locaux (surfaces habitables ou non) qu'elles éclairent et de la hauteur des parois qui les limitent: Surface minimale des cours et courettes Type de locaux éclairés Hauteur de la paroi en mètre Habitable Surface de la cour en m<sup>2</sup> Non habitable Surface de la courette en m<sup>2</sup> h < 4 20 3 4 ≤ h < 8 25 4 8 ≤ h <

## E. 12

Les recourants reprochent également à la municipalité d'avoir admis une dérogation quant à la création de nouvelles surfaces vertes. Ils soutiennent en particulier que rien ne permettrait de retenir l'existence d'un cas particulier au sens de l'art. 55 RPGA et que les espaces verts de couverture de toiture prévus ne compenseraient pas la nécessité de permettre aux résidents de bénéficier des surfaces définies dans le PGA. Selon eux, il ne serait pas admissible que le projet sacrifie des espaces verts pour augmenter le volume du bâtiment au maximum légal dans un souci manifeste de rentabilité. a) L'obligation faite aux constructeurs de consacrer une surface minimum à l'aménagement d'espaces verts est prévue aux art. 50 ss RPGA (chapitre 3.5, Espaces verts, places de jeux et plantations), dont la teneur est notamment la suivante: " Art 50. Principe et champ d'application 1 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: a) aménage une surface appropriée en espaces verts comprenant, cas échéant, une ou plusieurs places de jeux pour les enfants, b) plante un ou plusieurs arbres d'essence majeure. 2 Ces aménagements sont réalisés par le propriétaire, à ses frais et sur son terrain, en arrière des limites des constructions. 3 [...]. Art 51. Espaces verts 1 Chaque tranche ou fraction de 100,00 mètres carrés de surface de plancher brute habitable (voir art. 17.2), murs extérieurs compris, mais sans tenir compte des caves et des combles non habitables, entraîne l'obligation d'aménager une surface de 20,00 mètres carrés en espaces verts. 2 Les voies d'accès et places de stationnement ne sont pas comprises dans le calcul de cette surface. Art. 52. Places de jeux pour enfants [...] Art. 53. Plantations 1 Le propriétaire plante au minimum un arbre d'essence majeure (voir art. 25) pour chaque tranche ou fraction de 500,00 mètres carrés de surface cadastrale de la parcelle. Le choix des essences se porte si possible sur des essences indigènes. 2 En principe, le ratio d'un conifère pour deux feuillus est respecté. 3 Les sujets auront au moins 2,00 mètres lors de leur plantation. 4 Les arbres existants, pour autant qu'ils soient reconnus en bonne santé, sont compris dans le nombre d'arbres exigibles. Art 54. Aménagement sur dalles-toitures 1 L'aménagement d'espaces

verts et de places de jeux, ainsi que la plantation d'arbres peuvent être réalisés sur les dalles-toitures. 2 Les surfaces ainsi aménagées et les arbres d'essence majeure plantés peuvent être pris en compte dans le calcul des normes précitées, pour autant qu'une couche de terre végétale de 0,30 mètre d'épaisseur au minimum pour les parties engazonnées recouvre les dalles-toitures, respectivement 1,00 mètre sur une surface de 20.00 mètres carrés au moins par arbre, aux endroits prévus plantés d'arbres d'essence majeure. 3-4 [...].

Art. 55. Cas particuliers Si le terrain disponible est insuffisant pour répondre aux normes du présent chapitre, la Municipalité détermine les conditions d'application minimales imposables. " Dans la réglementation du chapitre 3.5 du RPGA, les proportions d'espaces verts sont, par une combinaison des art. 51, 54 et 55 RPGA, en principe fixées en fonction de la surface brute de plancher, mais cette exigence n'est pas impérative puisqu'il appartient à la municipalité, si le terrain disponible est insuffisant, de déterminer des conditions d'application minimales. La municipalité dispose d'un large pouvoir d'appréciation à ce propos; la pesée des intérêts qu'elle doit effectuer s'apparente à celle qui est imposée en cas de demande de dérogation aux plans et aux règlements, selon l'art. 85 LATC. Ainsi, dans les zones où est admise en principe une densité importante des constructions, le terrain disponible pour les espaces verts pourra souvent être considéré comme insuffisant; à défaut, on introduirait par le biais de l'art. 51 RPGA une limitation de la densité, nonobstant la destination de la zone (AC. 2012.0249 du 26 juillet 2013, consid. 9b). b) En l'espèce, il ressort du plan "aménagement extérieurs" que la surface de plancher brute habitable est 3'156 m<sup>2</sup>, de sorte que sur la base d'une interprétation à la lettre de l'art. 51 al. 1 RPGA, une surface de 640 m<sup>2</sup> (32 x 20) serait nécessaire, de sorte que seuls 5 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts seraient manquants. La municipalité a considéré que la végétalisation des toitures de l'immeuble et du garage pour une surface totale de 363 m<sup>2</sup> (310 + 53) compensait largement ce déficit et justifiait ainsi l'admission du projet sur ce point également. Compte tenu du déficit minime que représentent les 5 m<sup>2</sup> manquant et de la possibilité offerte par l'art. 55 RPGA, il y a lieu de considérer que la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en admettant le projet sous l'angle des surfaces vertes.

### **E. 13**

Les recourants reprochent encore à la municipalité d'avoir admis une dérogation quant au nombre de places de stationnement exigible sur la base de l'art. 63 al. 2 RPGA. a) A Lausanne, le nombre de places de stationnement est régi par l'art. 61 RPGA, dont la teneur est la suivante: " 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. [...]"

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 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. L'annexe 1 prévoit en outre 0,5 place/pièce pour les deux-roues (pour résidents et visiteurs confondus). La norme VSS 640 281 en vigueur prévoit une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher. Selon la jurisprudence, elle est directement applicable en raison de la

référence, dans le plan OPair de l'agglomération Lausanne-Morges adopté par le Conseil d'Etat en janvier 2006, aux normes VSS pour le dimensionnement de l'offre en stationnement de nouveaux projets et prévaut de la sorte sur le RPGA qui prévoit une place pour 80 m<sup>2</sup> (AC. 2007.0110 du 21 décembre 2007 consid. 12). L'art. 63 RPGA prévoit ce qui suit: " 1 Les places de stationnement destinées aux résidents 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. " b) Selon la jurisprudence fédérale (TF 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 ; 113 Ia 119 consid. 2a). 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 ; 107 Ia 72 consid. 2a ; 98 IV 264 consid. 4 p. 269; 97 I 792 consid. 4a ; 85 I 225 consid. 2 ; Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Berne 1995, 2 e 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 précisant 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 (AC.2007.0108 du 20 mai 2008 consid. 2 ; AC.2013.0173 du 9 décembre 2013 consid. 5d). c) En l'espèce, l'agrandissement prévu porte sur une surface brute de plancher de 1636 m<sup>2</sup> et 28 logements dont 18 studios. La municipalité a indiqué que, depuis l'arrêt AC.2007.0110, elle n'appliquait plus la règle selon laquelle le critère (1 place par 100 m<sup>2</sup> ou 1 place par appartement) donnant le plus grand nombre était déterminant et se fondait exclusivement sur les normes VSS. Elle a ainsi considéré, dans une première étape, que les nouvelles surfaces brutes utiles devaient entraîner la création de 9 (minimum) à 18 (maximum) nouvelles places de stationnement (1636m<sup>2</sup> x 100 x 110% [visiteurs] x 50% selon l'art. 61 al. 2 RPGA). On relèvera que, sur la base du nombre d'appartements, il devrait être exigé entre 15 et 31 places (28 x 110% [visiteurs] x 50% selon l'art. 61 al. 2 RPGA). Il ne ressort pas de l'arrêt précité que le critère donnant le plus grand nombre ne serait plus applicable, cette question n'étant pas abordée dans les considérants. 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'après 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). La nouvelle norme SN 640 281 n'indique pas comment doit être interprété le terme "ou" de son ch. 9.1; toutefois, selon la note 2 du tableau 2 de l'ancienne norme SN 641 400, pour les bâtiments d'habitation, le critère donnant le plus grand nombre de cases est déterminant. La jurisprudence en a déduit que le critère donnant le plus grand nombre de cases demeurerait déterminant (AC. 2007.0108 consid. 1b; AC.2013.0173 consid. 4c). Il n'y a pas lieu de s'en écarter et de déroger au texte clair de l'annexe 1 du RPGA. On doit ainsi retenir que le déficit de places de parc se situe entre 15 et 31, vu que le projet ne prévoit pas de nouvelles places de stationnements et que les places existantes pour le bâtiment actuel sont déjà insuffisantes de sorte qu'elles ne peuvent pas compenser le déficit. d) Il s'agit encore de déterminer si la municipalité est en droit de se prévaloir de l'art. 63 al. 2 let. b RPGA pour renoncer complètement à des places de parc. A cet égard, elle a considéré que le quota des espaces verts était déjà déficitaire et pris en compte la présence des places de parc publiques sur le chemin du Levant et la proximité des transports publics. Selon elle, tout le territoire communal, à l'exception des zones foraines telles que le Chalet-à-Gobet ou Montheron, fait partie du Centre-Ville et du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), rendant l'art. 63 al. 2 RPGA applicable en l'espèce. En l'occurrence, 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. Reste à examiner si la municipalité a abusé de sa marge d'appréciation en faisant application de sa faculté de renoncer à la création des places de parc. A cet égard, on constate que la configuration des lieux n'exclut pas la création, dans de bonnes conditions de sécurité, d'un parking souterrain avec un accès par le chemin de la Vuachère. A tout le moins, ni la constructrice, ni la municipalité n'ont fait valoir que cette possibilité avait été examinée et qu'elle n'était pas réalisable sur le plan technique et sécuritaire. A cela s'ajoute que les transports publics, dont l'arrêt le plus proche se situe à une distance d'environ 400 mètres, de plus avec un dénivelé non négligeable, ne sont pas aussi efficaces et proches qu'au Centre-Ville et que le domaine public n'offre pas de compensation satisfaisante, puisque les 86 places de parc qui s'y trouvent dans un rayon de 200 m sont déjà largement occupées. Certes, la jurisprudence a admis, en zone urbaine de forte densité, que l'intérêt public à la densification du tissu bâti par la surélévation d'immeubles d'habitation existants (cf. art. 1 al. 2 let. a bis et b LAT), dans des quartiers largement desservis en transports publics, 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, pouvait justifier de renoncer à l'exigence de nouvelles places de parc liées aux nouveaux appartements prévus, en application de l'art. 63 al. 2 RPGA préservant le quota d'espaces verts (AC.2013.0173 du 9 décembre 2013 c. 5e, où il y avait un déficit de quatre places de parc et dont il ressort implicitement que les places de parc auraient été exigées si la configuration des lieux avait permis la création d'un parking souterrain ; AC.2014.0272 du 9 janvier 2015 consid. 4, confirmé par TF 1C\_95/2015 du 3 juin 2015. consid. 8.2). La situation n'est ici pas comparable en ce sens que l'immeuble en cause se situe en zone mixte de moyenne densité et non en zone de forte densité, de sorte qu'il n'existe pas le même intérêt public à la densification du tissu bâti, et que le déficit en places de parc est important et aggrave ainsi la situation de déficit déjà existante. De plus, contrairement au cas où la jurisprudence a admis une dérogation selon l'art. 63 al. 2 RPGA, il n'y a pas, dans les environs proches de l'immeuble, des commerces

couvrant les besoins quotidiens. Ainsi, si la municipalité pouvait envisager de réduire le nombre de places exigibles en application de l'art. 63 al. 2 RPGA – notamment pour tenir compte du fait qu'un studio n'engendre pas le même besoin en stationnement qu'un appartement ordinaire –, elle ne pouvait, sans abuser de son pouvoir d'appréciation, renoncer entièrement à toute nouvelle place et s'abstenir d'exiger de la constructrice d'examiner la possibilité de créer un parking souterrain, compte tenu d'un déficit déjà important de places et des circonstances de l'espèce. Sa pratique revient en effet à appliquer de manière quasiment systématique l'art. 63 al. 2 RPGA sur le territoire lausannois sans tenir compte du découpage en zones de celui-ci et sans considérer les particularités des projets qui lui sont soumis. Partant, le grief des recourants doit être admis sur ce point. e) Pour les mêmes motifs exposés plus haut, il y a lieu d'appliquer le principe de la garantie de la situation acquise pour les places de stationnement des deux roues rattachés aux appartements existants. A cet égard, les appartements à créer contiendraient 43 nouvelles pièces. Le besoin-type étant de 0,5 place par pièce (voir annexe 1 du RPGA précité), c'est donc 22 places qu'il y a lieu de créer. Avec des nouveaux locaux comptabilisant 35 m<sup>2</sup>, il y a lieu d'admettre, avec la municipalité, que les 22 places requises pourront être créées.

#### **E. 14**

Les recourants soutiennent également que les conditions pour la délivrance de l'autorisation requise selon la loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR ; RSV 840.15) ne seraient pas remplies. Ils font valoir tout d'abord que l'autorisation exigée par l'art. 1 de cette loi devait concerner non seulement l'immeuble actuel, mais également son extension, contrairement à ce que retient la décision rendue par le SCL figurant dans la synthèse CAMAC. Ils soutiennent ensuite que celle-ci violerait l'art. 4 LDTR dès lors que l'on ne se trouvait pas en présence d'une rénovation justifiée par des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, l'amélioration de l'isolation du bâtiment ne constituant qu'un aspect secondaire du projet. A cet égard, ils remettent en cause l'état de vétusté de l'immeuble, en particulier les cuisines et les salles de bain, et le calcul des investissements nécessaires. Ils requièrent la réalisation d'une expertise afin d'établir en particulier la valeur actuelle de l'immeuble, de même que le coût des travaux et leur impact sur le revenu locatif.

a) aa) Il n'est pas contesté que la LDTR s'applique au projet litigieux, s'agissant de la rénovation d'une maison d'habitation sise sur le territoire d'une commune où sévit la pénurie de logements (cf. art. 1 LDTR). Par rapport au dispositif législatif précédemment en vigueur, il s'est agi avec LDTR de faire face à une pénurie de logements non plus quantitative, mais "catégorielle"; seul est visé le manque de certains types d'appartements n'affectant que certaines couches de la population, en particulier celles à bas revenus (v. BGC, février 1985, p. 1423; v. aussi rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la politique du logement, BGC février 1987, p. 5). La LDTR a ainsi pour but de prévenir la diminution du nombre de logements à loyer modéré, que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens, et dont le coût est en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population, et notamment les personnes les plus défavorisées (cf. notamment AC.2006.0213 du 13 mars 2008 consid. 11 b/aa). Cette réglementation répond ainsi à un but d'intérêt public, soit conserver sur le marché des logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles. bb) En l'espèce, le but de la loi étant bel et bien le maintien des logements à loyers modérés existants, c'est à juste titre que l'autorisation spéciale du Service des communes et du logement ne porte que sur une partie du projet du constructeur, à savoir la rénovation de 18 logements existants, à l'exclusion des 28

appartements à créer. b) La question à résoudre ensuite est celle de savoir si les travaux de rénovation pouvaient être considérés comme " indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général ", au sens de l'art. 4 al. 1 LDTR. aa) Une autorisation du département cantonal compétent est requise, aux conditions prévues aux art. 3 et 4 LDTR, ainsi libellés: " Art. 3 1 En règle générale, l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie. Art. 4 1 L'autorisation est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, en particulier dans les cas visés par l'article 39 de la loi cantonale sur l'énergie; elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement. 2 Le département peut alors subordonner l'octroi de l'autorisation à certaines conditions, notamment celles fixées aux alinéas 3 et 4. 3 Il peut soumettre pendant dix ans la vente par appartement, ou toute autre opération permettant d'atteindre un but économique analogue, à une autorisation, pour éviter la diminution de logements loués dans une catégorie où sévit la pénurie, et contrôler pendant dix ans les loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis ou des immeubles transformés ou rénovés, afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la présente loi. 4 Il peut également soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs qui ont justifié l'autorisation n'existent plus. 5 Il soumet à autorisation la vente de l'immeuble si celle-ci intervient avant la fin des travaux. " L'art. 10 RLDTR prévoit en outre ce qui suit: " 1 Le département décide si une expertise technique du bâtiment se justifie. Celle-ci est effectuée par le département, conjointement avec la commune si elle le désire. 2 L'expertise est conduite en suivant la méthode MERIP ("Méthode de diagnostic sommaire d'évaluation des dégradations et estimation du coût de remise en état des immeubles") ou ses extensions, complétée par des directives du département définissant un standard de référence et tenant compte de l'évolution de l'habitat. " Finalement, l'art. 12 RLDTR (règlement 6 mai 1988 appliquant la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation ; RSV 840.15.1) précise, en relation avec l'art. 4 al. 1 LDTR, que l'autorisation de démolir, transformer, rénover, ou changer l'affectation d'un logement est notamment accordée lorsque l'opération envisagée apparaît indispensable ou opportune sur le plan technique (al. 1) et que l'analyse financière d'un dossier de démolition-reconstruction, transformation ou rénovation, peut toutefois amener le département à fixer certaines limites concernant la répercussion des coûts de l'opération sur les loyers (al. 2). bb) La jurisprudence cantonale a retenu qu'il n'y avait pas lieu d'interpréter de manière extensive l'hypothèse de motifs d'intérêt général faisant apparaître comme indispensables les travaux projetés. Il est exclu de faire prévaloir sans autre l'intérêt au bon entretien à long terme des immeubles sur le but spécifique de la LDTR, à savoir le maintien des logements à loyers modérés existants (RDAF 2001 I 344 consid. 4b/bb). L'autorité compétente n'a pas à autoriser un projet au seul motif que les loyers après travaux resteraient encore dans la catégorie des logements à pénurie, c'est-à-dire atteindraient un niveau proche de la limite qui les ferait sortir de cette catégorie; il convient donc de s'en tenir aux travaux essentiels, de les réaliser le cas échéant par étapes, et non pas de réaliser d'emblée et nécessairement un programme maximum (comprenant même les éléments superflus) au risque, sinon d'atteindre un niveau de loyers hors pénurie, du moins de s'en approcher fortement (AC.2002.0066 du 11 février 2003, consid. 3b). En définitive, le législateur vise dans ce

cadre une " rénovation douce ", admissible selon trois types de critères: sont autorisés les travaux qui visent à maintenir la valeur du patrimoine bâti existant (travaux de rénovation des façades ou de la toiture, par exemple); doivent également pouvoir être admis les travaux relevant de considérations de sécurité (par exemple le remplacement des installations électriques); sont encore admissibles certaines opérations tendant à adapter les installations intérieures (cuisines, salles de bains) à des standards actualisés, en restant dans le cadre tracé par la méthode MERIP (AC.2002.0066 précité, consid. 3c/ff). La méthode MERIP est celle qui est préconisée par le RLDTR pour l'expertise technique du bâtiment qui peut être effectuée par le département cantonal, lorsqu'il doit se prononcer sur une demande d'autorisation (cf. art. 10 RLDTR). Selon la jurisprudence, l'application de la méthode MERIP ne doit pas déboucher sur un blanc-seing donné au constructeur moyennant le respect d'une enveloppe financière déterminée. En d'autres termes, le département ne saurait autoriser des travaux ayant clairement pour but une augmentation du standard de l'immeuble, cela quand bien même le constructeur annoncerait qu'il est en mesure de les réaliser tout en respectant le coût maximum prescrit (AC.2002.0066 précité, consid. 3b; cf. aussi FO.2004.0004 du 24 juin 2005, consid. 4b). A propos des motifs d'intérêt général mentionnés à l'art. 4 al. 1 LTDR, il convient encore de relever que cette disposition légale fait expressément référence, depuis une modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2006, aux " cas visés par l'article 39 de la loi cantonale sur l'énergie " (LVLEne, RSV 730.01). Cette dernière disposition a la teneur suivante: "En cas de rénovation ou transformation d'un bâtiment permettant une amélioration énergétique dont les avantages sont opportuns par rapport à l'investissement à consentir, l'autorisation est accordée dans le cadre de l'article 4 [LDTR]." cc) En l'espèce, l'autorité cantonale a effectué une inspection des lieux le 27 janvier 2014, s'est référé à un rapport technique de l'entreprise Weinmann Energie SA et a procédé à l'estimation des travaux concernés par l'analyse MERIP prévue à l'art. 10 al. 2 RLATC. Dans ce cadre, il a été constaté ce qui suit: - Le coût total des travaux s'élève à 9'563'673 fr. pour l'ensemble du projet, dont 2'500'564 fr. pour la parties des 18 logements existants, soit 8 x 2 pièces de 57 m<sup>2</sup>, 4 x 3.5 pièces de 66 m<sup>2</sup>, 1 x 3.5 pièces de 82 m<sup>2</sup>, 4 x 4.5 pièces de 83 m<sup>2</sup> et 1 x 4.5 pièces de 100 m<sup>2</sup>. - L'immeuble date de 1957 et a été régulièrement entretenu, puisque 15 des 18 logements existants ont été rénovés, y compris les cuisines et les salles de bains. Une dispense d'autorisation a par ailleurs été délivrée le 14 juillet 2003 pour des travaux consistant en la rénovation des façades, le remplacement des fenêtres, des stores et des toiles de tentes, la réfection de la toiture et de la cage d'escaliers et la modernisation de l'ascenseur, pour un coût total de 392'485 francs. Finalement, une nouvelle dispense d'autorisation a été délivrée le 17 juillet 2012 pour des travaux d'assainissement de la chaufferie pour 120'000 francs. - Les installations techniques et sanitaires présentes dans les gaines n'ont jamais été rénovées et sont vétustes, seuls quelques tronçons ayant été remplacés "au coup par coup" pour cause de fuites ou de dégâts d'eau, le mélange des matériaux favorisant par ailleurs la corrosion des conduites. Par son analyse MERIP, qui tient compte de ces éléments, le SCL est parvenu à la conclusion que la rénovation de l'immeuble existant selon les standards actuels d'habitabilité pouvait être estimée à 2'501'415 fr., soit un chiffre analogue à celui du maître de l'ouvrage. Il justifie ce montant par l'intervention d'ampleur nécessaire dans les parties techniques et sanitaires du bâtiment. Il est évident que, dans l'appréciation de la vétusté ou de la dégradation de chacun des éléments concernés, une appréciation doit intervenir et que chaque élément d'appréciation peut être discuté. En ce qui concerne la modernisation des cuisines et des salles de bains, on doit admettre qu'elle correspond aux standards actuels et

qu'elle ne va pas au-delà d'une "rénovation douce" au sens de la jurisprudence. Au surplus, les recourants ne font valoir ici aucun motif susceptible de mettre sérieusement en doute le résultat de l'application de la méthode MERIP, méthode que le service cantonal spécialisé pratique depuis de nombreuses années et dont on ne voit pas pourquoi elle ne serait pas appropriée à l'évaluation d'un bâtiment ancien sans particularités notables. dd) S'agissant des travaux de restructuration et d'extension qui touchent la partie existante de l'immeuble, ils transformeront les 4 appartements de 3 pièces de 66 m<sup>2</sup> et 4 appartements de 4 pièces de 83 m<sup>2</sup> en 4 appartements de 3,5 pièces de 76 m<sup>2</sup> et 4 appartements de 4,5 pièces de 94 m<sup>2</sup> par l'ajout d'une nouvelle partie "cuisine" dans le nouveau corps du bâtiment, ils n'ont pas été pris en compte dans l'analyse technique, le SCL estimant que ces travaux n'apparaissent pas *prima facie* comme indispensables sous l'angle de la LDTR. Cela étant, il a considéré que ce gain de surface permettait de se rapprocher des normes usuelles actuelles (de 70 à 77 m<sup>2</sup> pour les 3 pièces, 90 à 99 m<sup>2</sup> pour les 4 pièces) sans entraîner un surcoût disproportionné dans le contexte global de ce projet. En application de l'art. 12 al. 2 RLDR et à l'issue d'une pesée des intérêts en présence, il a finalement estimé que, pour les appartements existants de l'immeuble, elle n'admettra dans tous les cas la répercussion des travaux que sur les surfaces actuelles de 1'236 m<sup>2</sup>, limitant ainsi le rendement de l'investissement sur cette partie de l'immeuble. Cette appréciation, qui tient compte des différents intérêts en présence, peut être confirmée. ee) Pour les motifs qui précèdent et compte tenu du fait que les griefs formulés par les recourants ne sont pas de nature à mettre suffisamment en doute l'analyse et l'appréciation faite par le service compétent, il y a lieu de rejeter la requête d'expertise.

## **E. 15**

Le recourants soutiennent que contrairement à ce que prévoient les Directives édictées par la municipalité, les nouveaux logements projetés ne bénéficieront d'aucun local pour les conteneurs à ordures dans l'immeuble et qu'au regard de l'art. 32 RLATC, la surface projetée pour l'évacuation des déchets en bordure de chaussée d'environ 6 m<sup>2</sup> serait totalement insuffisante et non aménageable en extension (avec mur de soutènement) vu la présence d'une fenêtre de logement. Ils relèvent également que cet emplacement n'aurait à tort pas fait l'objet d'une demande de permis de construire. a) L'art. 32 al. 1 RLATC prévoit notamment que les immeubles destinés à l'habitation collective doivent être pourvus d'équipements collectifs, tels que local pour voitures d'enfants, buanderie, séchoir et caves en relation avec leur importance. L'art. 9 du règlement communal sur la gestion des déchets du 1<sup>er</sup> janvier 2013 (RGD) prévoit notamment que les déchets doivent être déposés pour le ramassage en bordure du domaine public, sans entraver la circulation des véhicules et des piétons, ni créer de danger pour les usagers du domaine public ou les collaborateurs de la commune, qu'en aucun cas ils ne peuvent être déposés plus de douze heures avant l'heure indiquée pour le ramassage dans les directives municipales (al. 1), que si un immeuble ne peut être équipé ou si le coût d'un tel équipement s'avère disproportionné, la municipalité peut dispenser le propriétaire, totalement ou partiellement, aux conditions qu'elle fixe (al. 4) et que les conteneurs doivent être placés aux endroits, et, le cas échéant, aux horaires indiqués par le service et être rentrés immédiatement après la collecte (al. 6). b) aa) L'espace compte actuellement un grand conteneur pour ordures ménagères et trois petits conteneurs destinés au tri sélectif des déchets. Selon l'architecte, il est prévu d'y ajouter un second grand conteneur à ordures et un quatrième petit conteneur destiné au tri sélectif des déchets. Selon le courriel du service d'assainissement de Lausanne, il semble que l'équipement de conteneurs devrait désormais compter, au vu du nombre d'appartements

prévus, 2 x 770 l pour les ordures ménagères, 2 x 770 l (ou au minimum 1 x 770 l et 1 x 360 l) pour le papier-carton, 2 x 240 l pour les déchets végétaux et 2 x 240 l pour le verre. Or, même si la municipalité a indiqué que l'emplacement existant à l'extérieur avait été jugé suffisant par les services compétents de la Commune vu la collecte bi-hebdomadaire des déchets ménagers, l'inspection locale a permis de constater que la place actuelle, d'environ 6 m<sup>2</sup>, ne semble pas suffisante pour supporter tous les conteneurs requis. A cela s'ajoute que l'art. 9 RGD précité, même s'il ne le prescrit pas directement, commande de prévoir un local fermé pour entreposer les déchets, ceux-ci ne pouvant se trouver en bordure du domaine public qu'en vue d'être ramassés. Il existe d'ailleurs un intérêt public incontestable à ce que les déchets de chaque immeuble ne se trouvent pas en permanence à l'extérieur, en bordure du domaine public, compte tenu des nuisances qu'elles engendrent (notamment hygiène, odeurs, bruits, esthétique, etc.). Les exceptions prévues par l'art. 9 al. 4 RGD sont imaginables pour des constructions anciennes où le système actuel n'a pas été prévu, mais ne saurait se justifier pour le projet d'agrandissement d'un immeuble qui a manifestement la capacité de prévoir un local pour y entreposer les ordures. La municipalité, qui soutient que la solution retenue serait la meilleure dès lors que la suppression du local pour conteneurs à ordures éviterait le déplacement de ceux-ci pour le ramassage des ordures et ne porterait préjudice à personne, ne peut donc être suivie sur ce point. bb) Selon la municipalité, les exigences liées à la configuration de l'espace destiné aux déchets pourraient quoi qu'il en soit être adaptées en fin de construction, comme le prévoirait la charge insérée dans le permis de construire, qui garantirait le respect des normes en la matière. Selon l'architecte, si d'aventure l'espace accueillant les conteneurs devait être déplacé ou agrandi, une solution alternative, d'ores et déjà esquissée, consisterait à déplacer le local de déchets en sous-sol. Dans cette hypothèse, la collecte des déchets se ferait par le chemin de la Vuachère, au nord de la parcelle. En l'occurrence, il n'apparaît pas admissible d'assortir le permis de construire d'une charge dès lors que la création d'un local fermé au sous-sol de l'immeuble implique une modification des espaces intérieurs. Il en irait de même en cas d'agrandissement de l'espace extérieur destiné aux ordures, puisqu'il impliquerait une modification des espaces extérieurs, voire des espaces verts. Cette question doit donc être résolue dans le cadre du permis de construire. c) Partant, ce grief est admis.

#### **E. 16**

Les recourants font valoir que l'immeuble projeté ne présente pas les garanties de sécurité, notamment pour la circulation, cela d'autant que la sortie des vélos et des motos se ferait dans une chaussée courbe. Ils invoquent les art. 33 ss RPGA. a) Les art. 33 ss RPGA du chapitre "sécurité et salubrité" n'ont aucun rapport avec le grief soulevé. La sécurité en relation avec l'accès à la route est régie par l'art. 8 al.1 du règlement d'application du 19 janvier 1994 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (RLRou ; RSV 725.01.1) qui prévoit que les ouvrages, plantations, cultures ou aménagements extérieurs importants ne doivent pas diminuer la visibilité ni gêner la circulation et l'entretien ni compromettre la réalisation des corrections prévues de la route. b) En l'espèce, on rappellera que les locaux prévus pour les deux-roues se limitent aux véhicules non motorisés. L'inspection locale a permis de constater qu'aucun élément n'entravait la visibilité pour la sortie des vélos et que contrairement à ce que prétendent les recourants, le chemin du Levant n'est pas courbe au niveau de l'immeuble en cause. Partant, on ne voit pas en quoi l'accès à l'immeuble mettrait en danger la sécurité routière. Ce grief est ainsi rejeté.

#### **E. 17**

Les recourants font valoir que l'accès à l'angle sud-est pour les services du feu n'est pas garanti et qu'aucun moyen de substitution adéquat n'a été mis en place, contrairement à ce que prévoirait l'art. 36 RPGA. a) L'art. 36 RPGA prévoit que pour toute nouvelle construction de plus de 3 niveaux, combles compris, les aménagements extérieurs comprennent un accès et des espaces de manœuvre pour les véhicules lourds de sauvetage. b) En l'occurrence, l'immeuble projeté se trouvera, côté Ouest, en bordure du chemin du Levant et, côté Nord-Est, au bout du chemin sans issue de la Vuachère, où se trouve un giratoire permettant aux véhicules de faire demi-tour, de sorte que son accès et les espaces de manœuvre pour les véhicules lourds de sauvetage est garanti. En outre, le rapport du service de protection et de sauvetage du 14 février 2014 constitue une charge au permis de construire, offrant ainsi une garantie supplémentaire du respect de la réglementation. L'interprétation de l'art. 36 RPGA par les recourants, qui semblent déduire de cette disposition qu'un accès est nécessaire pour chacun des côtés de l'immeuble, est contraire à une lecture littérale cette disposition et reviendrait à exiger que pour tous les immeubles, un accès routier à chacun de ses côtés soit nécessaire, ce qui paraît contraire au principe de la proportionnalité.

#### **E. 18**

Les recourants soutiennent que la place de jeu projetée ne remplit pas les conditions énoncées à l'art. 52 RPGA en ce sens qu'elle se trouverait en pente, serait aménagée à 2.20 m des fenêtres des appartements situés à l'entresol, serait inaccessible pour les parents avec poussettes et aux personnes à mobilité réduite et ne permettrait pas aux enfants de transiter convenablement par les trois volées d'escalier projetés. a) L'art. 52 RPGA a la teneur suivante: " 1 Chaque tranche ou fraction de 100,00 mètres carrés de surface de plancher brute habitable (logement exclusivement - voir art. 17.2) de tout bâtiment de plus de trois logements entraîne l'obligation d'aménager une surface de 1,30 mètres carrés au minimum (comprise dans les espaces verts) pour les places de jeux, d'y installer les équipements nécessaires aux jeux des enfants, ainsi que des bancs en nombre suffisant. 2 Les places de jeux sont situées dans des endroits appropriés et le plus à l'écart possible de la circulation des véhicules. 3 Lorsque ces places de jeux jouxtent des voies d'accès ou des places de stationnement, toutes mesures sont prises pour éviter que les enfants ne puissent y accéder directement. 4 La surface de chaque place de jeux n'est pas inférieure à 20,00 mètres carrés. Lorsque la surface totale des places de jeux est supérieure à 80,00 mètres carrés, le propriétaire aménage deux ou plusieurs places indépendantes les unes des autres ; la surface de chacune d'elles ne pouvant dépasser 80,00 mètres carrés. 5 L'aménagement de places de jeux communes à plusieurs bâtiments est admissible. " b) En l'occurrence, l'architecte a précisé lors de l'audience que les futurs locataires seraient préservés dans leur intimité par l'aménagement d'une haie tout le long du chemin conduisant à la place de jeux et que ce chemin serait accessible aux poussettes. Quoiqu'il en soit toutefois, il apparaît que la place de jeux telle que projetée répond aux conditions de l'art. 52 RPGA, les griefs soulevés par les recourants ne constituant pas des exigences légales.

#### **E. 19**

Les recourants font valoir que la réalisation du projet impliquerait la suppression de la servitude de passage pour piéton inscrite au Registre foncier sous le no 348108 qui serait utilisée par tous les habitants du quartier et qui ferait partie des voies d'accès qui devaient être préservées. En l'occurrence, on peut douter de la qualité pour recourir des recourants sur ce point, dès lors qu'ils ne sont pas les bénéficiaires de la servitude de passage en cause.

Cela étant, cette question peut de toute façon demeurer indécise dès lors que l'assiette de la servitude a été modifiée par acte notarié du 16 mai 2014 et qu'il sera ainsi toujours possible de rejoindre le chemin de la Vuachère depuis le chemin du Levant, et inversement, en passant par le fonds servant.

#### **E. 20**

Les recourants soutiennent que le projet modifiera l'écoulement des eaux souterraines et risque d'affecter la pression dans les sols des bâtiments avoisinants. Selon eux, ce problème s'était notamment manifesté dans l'immeuble sis au chemin du Levant 100 puisqu'une partie du rez-de-chaussée se serait soudainement affaissée, créant ainsi d'importantes fissures et empêchant la fermeture intégrale des portes. Ils requièrent la réalisation d'une expertise. En l'occurrence, le projet contesté ne se situe pas dans un site de dangers naturels au sens de l'art. 89 LATC qui justifierait d'ordonner l'exécution de travaux propres à consolider le terrain ou à écarter ces dangers. Partant, l'écoulement des eaux relève en l'espèce du droit civil, notamment des art. 689 et 690 CC, et les recourants disposent de moyens de droit privé si des problèmes devaient survenir sur le fonds. Partant, leurs griefs sont irrecevables dans le cadre du présent litige de droit public (cf. AC.2004.0045 du 30 novembre 2004) et leur requête d'expertise doit être rejetée. Cela étant, il y a lieu de prendre acte de l'engagement de la constructrice d'effectuer un constat avant travaux des immeubles sis au chemin du Levant 100 et 102.

#### **E. 21**

Les recourants font valoir que le dossier mis à l'enquête ne contiendrait aucune indication relative aux ancrages et aux consolidations, ce qui ne permettrait pas de vérifier si toutes les dispositions utiles ont été prises pour se prémunir des eaux souterraines et de ruissellement de la voirie adjacente et veiller à ce que l'ouvrage ne provoque pas un détournement des eaux souterraines vers les fonds voisins. L'art. 47 RPGA prévoit qu'afin d'assurer l'intégrité et la stabilité du domaine public et de faciliter les excavations importantes qui le jouxtent, la municipalité peut autoriser, à bien plaisir, l'établissement d'éléments temporaires de consolidation, de clous ou d'ancrages qui empiètent sous le domaine public ou la limite des constructions et que la demande d'autorisation comporte au moins un plan de situation établi conformément au plan cadastral par un ingénieur géomètre breveté qui indique l'emprise cotée des ouvrages et la limite des constructions, ainsi que les plans de détails, coupes et élévations du dispositif projeté qui figurent clairement la limite du domaine public et celle des constructions. Ces plans, réalisés le 29 janvier 2014 par les géomètres Renaud-Burnand conformément à l'art. 47 RPGA, ont été produits le 16 mars 2015, de sorte que ce grief n'a plus d'objet.

#### **E. 22**

Ils soutiennent finalement que les plans ne comporteraient pas toutes les informations nécessaires à une bonne définition des travaux projetés. Il manquerait en particulier la surface de l'extension sur le plan cadastral, de même que les travaux pour un mur de soutènement pour le stockage des conteneurs en bordure de chaussée avec indication d'un espace fermé à la vue des voisins, le soutien de l'aire de jeux projetée en limite de propriété, les aménagements annoncés sur la parcelle et autour de l'escalier extérieur projeté, sur les plans et élévations. L'art. 69 RLATC a la teneur suivante: " Art. 69. Pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire 1 Dans les cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations, de transformations d'immeubles ou de changement de

leur destination, la demande est accompagnée d'un dossier au format A4 comprenant les plans pliés au même format (210 x 297 millimètres) et les pièces suivantes : 1. un plan de situation extrait du plan cadastral et portant les indications suivantes : a. le nom et prénom ou la raison sociale du propriétaire du fonds ; b. les noms et prénoms ou la raison sociale des propriétaires voisins ; c. les coordonnées cartographiques du bâtiment concerné ou projeté avec indication sur le plan de leur localisation ; d. l'indication des limites de construction, des limites de zones, l'affectation réglementaire et les servitudes ; e. le projet de construction, selon les cotes tirées du plan établi par l'architecte ; f. les distances de la construction aux limites du terrain et, au besoin, aux bâtiments existants ainsi que la distance au lac et cours d'eau si celle-ci est inférieure à 20 m ; g. l'emplacement des arbres protégés et de tous les arbres d'un diamètre supérieur à 0,30m (mesuré à 1m du sol), des boqueteaux et des haies vives dont la construction projetée entraînerait l'abattage ainsi que la limite de l'aire forestière et de toutes surfaces soumises au régime forestier ; h. en cas de transformation, de démolition ou de changement de destination, le numéro d'assurance et la note au recensement architectural du ou des bâtiments ; i. le ou les accès des véhicules ; j. les limites ou l'indication des secteurs de protection des eaux. - L'ingénieur géomètre breveté authentifie la conformité du plan de situation au plan cadastral mis à jour et les indications mentionnées ; 1bis. S'agissant des objets pouvant être dispensés d'enquête publique ou des transformations ou des changements d'affectation de constructions ou d'installations conformes aux dispositions légales et réglementaires n'impliquant pas de modification de volumes ou de surfaces au sol, un extrait cadastral ou une copie du plan de situation à jour comportant les indications nécessaires 2. les plans à l'échelle du 1 :100 ou du 1 :50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étages et combles avec destination de tous les locaux et l'indication des mesures de prévention contre les incendies ; pour les constructions de grandes dimensions ou présentant des éléments répétitifs, l'échelle du 1 :200 peut être autorisée par la municipalité qui indique, cas échéant, les parties du projet devant être établies à l'échelle du 1 :100; 3. les coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé ; 4. les dessins de toutes les façades ; 5. Les plans des canalisations d'eau et d'égouts sur lesquels figureront les différents réseaux, dessinés en utilisant les symboles de la recommandation SIA n° 410, ainsi que les indications des pentes et des diamètres jusqu'au raccordement avec les canalisations principales ou, dans les cas exceptionnels, avec les installations privées, autorisées par le département en charge de la gestion des eaux ; 6. le questionnaire général, complètement rempli, ainsi que les questionnaires particuliers, auxquels renvoie au besoin le questionnaire général ; 7. les documents et pièces démontrant que la construction est conforme aux dispositions applicables à l'utilisation rationnelle et aux économies d'énergie, ainsi qu'aux énergies renouvelables dans les constructions (voir la loi cantonale sur l'énergie) ; 8. les plans des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier ; 9. pour les transformations, agrandissements, surélévations d'immeubles, les plans fourniront les indications suivantes : - état ancien : teinte grise - démolition : teinte jaune - ouvrage projeté : teinte rouge 10. le rapport d'impact sur l'environnement quand l'ouvrage est soumis à l'étude d'impact sur l'environnement ; 11. pour les projets touchant des locaux à usage sensible au bruit au sens de l'article 2, alinéa 6, de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), des pièces renseignant sur : a. le bruit extérieur, dans la mesure où les valeurs limites d'immissions sont dépassées ; b. l'affectation des locaux ; c. les éléments extérieurs et les éléments de séparation des locaux à usage sensible au bruit ; 12. La proposition du constructeur relative au degré de sensibilité et le préavis du Service

de l'environnement et de l'énergie, lorsqu'il y a lieu à détermination cas par cas des degrés de sensibilité au bruit en vertu de l'article 44, alinéa 3, de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) ; 13. la demande de défrichement, si le projet nécessite une autorisation de défrichement, cantonale ou fédérale, au sens de l'article 5, alinéa 2, de la loi fédérale sur les forêts (LFo). 2 Dans tous les autres cas, la demande est accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés. " L'art. 5 RPGA contient les précisions suivantes: " Art. 5. Présentation du dossier 1 Aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Le Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RATC) définit les travaux soumis à autorisation. 2 Le dossier de demande d'autorisation est établi conformément au RATC, avec les précisions et compléments suivants : a) le plan de situation extrait du plan cadastral peut être agrandi ou réduit pour en améliorer la lisibilité. Il figure les voies d'accès aux constructions et leur raccordement au domaine public, ainsi que l'artère publique et sa dénomination. En cas de nouvelle construction ou de modification des voies d'accès, un repère de nivellement coté est également indiqué, b) les coupes nécessaires à la compréhension du projet comprendront également la coupe développée sur l'axe - profil en long - des rampes d'accès pour véhicules, s'étendant jusqu'à l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée, c) les dessins figurent les profils et les niveaux existants et futurs du terrain et de la voirie, d) le plan des aménagements extérieurs (y compris celui des dalles-toitures aménagées et bacs de plantations) est coté en plan et en altitude et porte l'indication des limites de terrassements liées aux constructions. Ce plan figure toutes les voies d'accès, places de stationnement et emplacements pour conteneurs à déchets prévus, ainsi que tous les espaces verts, places de jeux et plantations exigibles en application des dispositions du Chapitre 3.5 - Espaces verts, places de jeux et plantations. Il indique, en outre, clairement la position et la cote d'altitude du terrain au pied des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives, à savoir : en gris les plantations existantes, en jaune les plantations à abattre, en vert les plantations prévues, e) le dessin des façades des bâtiments voisins en vue de l'harmonisation des lignes, des corniches, des cordons, des tablettes de fenêtres, etc. pour les bâtiments situés à l'intérieur du centre historique doit être joint au dossier. Dans les autres zones, la Municipalité se détermine cas par cas, f) toutes les cotes d'altitudes indiquées sur les plans, coupes et façades sont rattachées à celle de la Pierre du Niton (RPN 373.600), g) l'application de teintes au moyen de papiers transparents colorés et collés ou de tout autre procédé similaire n'est pas autorisée, h) les plans sont munis de titres (étages, coupes, etc.) lisibles sans qu'il soit nécessaire de les déplier et toutes les indications sont libellées en français. Ils sont numérotés et tirés sur papier en quatre exemplaires au moins. Sont réservés, cas échéant, les exemplaires supplémentaires nécessaires pour les besoins de l'Etat. En complément du tirage papier, la Municipalité peut exiger qu'ils soient fournis sur support informatique, i) les dérogations sollicitées sont mentionnées dans le dossier d'enquête et leurs demandes signalées sur le panneau." En l'espèce, force est de constater que les éléments évoqués par les recourants ne font pas partie de la liste des documents à produire lors de la mise à l'enquête.

## **E. 23**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Succombant, la constructrice supporte les frais de justice fixés à 5'000 francs. Les recourants, qui ont agi avec l'assistance d'un avocat, ont droit à une indemnité de dépens

fixée à 6'000 fr., à charge de la constructrice (art. 49, 55, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36 ; Bovay/Blanchard/Grisel Rapin, procédure administrative vaudoise, 2012, n. 4.4 ad art. 55 LPA-VD).

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