

# VD\_OMNI AC.2016.0316 vom 21. Juli 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-07-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2016.0316](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0316)

FR: VD\_OMNI AC.2016.0316 du 21 juillet 2017

IT: VD\_OMNI AC.2016.0316 del 21 luglio 2017

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_  
/Municipalité de Vevey, H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_ | Délivrance du permis de construire portant sur la construction d'un immeuble d'affectation mixte (habitation et activité commerciale) dans le périmètre d'un PPA englobé dans un site ISOS (Vevey): - l'absence de place de jeux pour enfants, pourtant exigée par le règlement communal, est conforme à la pratique communale constante de ne pas en exiger la création pour de petits immeubles, et donc admise (consid. 19); - le PPA ne prévoit pas la protection de l'arbre existant sur la parcelle, dont l'audience a par ailleurs permis de constater le mauvais entretien et qui nuirait au surplus notamment à l'exploitation rationnelle de la parcelle (consid. 20). Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

La jonction des causes AC.2016.0316, AC.2016.0317, AC.2016.0322 et AC.2016.0355 est prononcée en vertu de l'art. 24 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36), selon lequel le juge instructeur peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de faits identique ou à une cause juridique commune (en relation avec l'art. 94 al. 2 LPA-VD).

### E. 2

La recourante B. \_\_\_\_\_ met en doute l'impartialité de l'autorité intimée, dès lors que la Commune de Vevey est propriétaire de la parcelle litigieuse promise-vendue aux constructeurs et qu'elle a ainsi un intérêt de nature privée à ce que ces derniers obtiennent le permis de construire, la vente étant notamment soumise à la condition de l'obtention dudit permis; elle fait ainsi valoir que l'autorité intimée aurait dû se récuser. a) A teneur de l'art. 9 LPA-VD, toute personne appelée à rendre ou à préparer une décision ou un jugement doit se récuser si elle a un intérêt personnel dans la cause (let. a), ou si elle pourrait apparaître comme prévenue de toute autre manière, notamment en raison d'une amitié étroite ou d'une inimitié personnelle avec une partie ou son mandataire (let. e). La jurisprudence du Tribunal fédéral considère que de manière générale, les dispositions sur la récusation sont moins sévères pour les membres des autorités administratives que pour les autorités judiciaires (v. TF 2C\_831/2011 du 30 décembre 2011; dans le même sens pour la jurisprudence cantonale: arrêts AC.2011.0158 du 7 mai 2012 consid. 1a et AC.2006.0213 du 13 mars 2008 consid. 3). La garantie constitutionnelle n'impose en effet pas l'indépendance et l'impartialité comme maxime d'organisation d'autorités gouvernementales, administratives ou de gestion et n'offre pas, dans ce contexte, une garantie équivalente à celle applicable aux tribunaux (cf. TF 2C\_127/2010 du 15 juillet 2011 consid. 5.2; ATF 125 I 209 consid. 8a p. 217 s.). En ce qui concerne les autorités administratives, la récusation ne touche en principe que les

personnes physiques individuelles composant les autorités, et non l'autorité en tant que telle (cf. TF 2C\_305/2011 du 22 août 2011 consid. 2.5; ATF 97 I 860 consid. 4 p. 862). Le Tribunal fédéral a relevé à cet égard que la récusation doit rester l'exception si l'on ne veut pas vider la procédure et la réglementation de l'administration de son sens. Il a ajouté que tel doit a fortiori être le cas lorsque la récusation vise à relever une autorité entière des tâches qui lui sont attribuées par la loi et qu'aucune autre autorité ordinaire ne peut reprendre ses fonctions (ATF 122 II 471 consid. 3b p. 477). b) En l'occurrence, l'autorité intimée est la municipalité, soit une autorité non judiciaire, à laquelle la garantie constitutionnelle d'indépendance et d'impartialité ne s'applique donc pas avec la même rigueur. Qui plus est, est ici concernée une autorité entière, qui exerce les tâches qui lui sont conférées par la loi (cf. art. 114 de la loi du

#### **E. 4**

a) Les recourants A. \_\_\_\_\_ ainsi que E. \_\_\_\_\_ et consorts relèvent différentes lacunes dans la demande de permis de construire. Ainsi, celle-ci ne mentionnerait pas la suppression des places de stationnement existantes, elle indiquerait à tort porter sur une " construction nouvelle " alors qu'il s'agirait en réalité d'une " reconstruction après démolition ", les deux cabanons présents sur la parcelle devant être détruits, et aucune demande d'abattage d'arbre n'aurait été ni requise, ni donc délivrée. b) En l'espèce, il est exact que la demande de permis de construire ne mentionne pas la suppression de places de stationnement existantes. Cette omission ne porte toutefois pas à conséquence, dès lors qu'elle n'exerce aucun effet sur le calcul du nombre total de places de parc nécessaires; celui-ci est en effet effectué sur la base du projet en tant que tel (surfaces des logements et locaux commerciaux) et non des places existantes. S'il est en outre certes vrai que la demande de permis de construire contient une croix dans la case " construction nouvelle " et non dans la case " reconstruction après démolition " dans la rubrique "

#### **E. 4.2**

RPPA n'indique aucune hauteur maximale. a) L'art. 4.2 RPPA prévoit ce qui suit: "Le nombre maximal de niveaux est fixé à: rez-de-chaussée + 2 étages + combles et surcombles utilisables pour les immeubles sur la rue d'Italie. Rez-de-chaussée + 3 étages + 1 étage combles pour les immeubles sur le quai Perdonnet. Les gabarits définis en plan sont impératifs". b) En l'occurrence et s'agissant du nombre de niveaux autorisés hors-sol, pour le projet litigieux situé sur le quai Perdonnet, sont admis un rez-de-chaussée, trois étages et un étage de combles (cf. art. 4.2 al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase, RPPA), les gabarits définis en plan étant impératifs (cf. art. 4.2 al. 2 RPPA). Selon l'illustration des coupes figurant sur le PPA (gabarits définis en plan), cette configuration de niveaux est applicable pour la façade donnant sur le quai Perdonnet alors que pour la façade Nord il est prévu un rez-de-chaussée inférieur (au niveau du parking, soit à 372.55 m), un rez-de-chaussée supérieur (375.0 m), trois étages (atteignant respectivement les cotes d'altitude de 377.65, 380.7 et 383.7) et un niveau de combles, la toiture du bâtiment culminant à 389.7 mètres (hors superstructure). Or, il ressort des plans mis à l'enquête que le projet litigieux respecte scrupuleusement ces cotes d'altitude, le rez-de-chaussée situé sur le quai Perdonnet étant "doublé" à l'arrière du bâtiment (soit dans sa partie Nord), exactement comme le prévoit la coupe figurant dans le PPA. L'art. 14 al. 2 RC prévoit que ce n'est qu'à défaut de dispositions contraires des plans partiels d'extension que la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 15 m pour la zone I (let. a). Contrairement à ce qu'affirment les recourants, l'application de l'art. 14 RC n'entre ainsi pas en considération, le PPA (lex specialis; art. 7.1

RPPA) déterminant déjà la hauteur maximale des bâtiments (cote d'altitude de 389.7 m). Or, une comparaison des plans du projet avec la coupe figurant dans le PPA montre que les cotes d'altitude figurant dans ce dernier ont été scrupuleusement respectées. Le projet culmine ainsi à 389.7 m, conformément au PPA. Quant à la superstructure permettant l'accès au toit du bâtiment et assurant l'éclairage zénithal d'une partie des combles, elle est également prévue par le PPA (cf. coupe figurant dans le PPA). Certes, courant sur toute la largeur du bâtiment, la taille de cet élément de construction oblique excède ce qui serait strictement nécessaire à assurer l'accès au toit; il sert toutefois encore de support pour les panneaux solaires, dûment autorisés, et ne sera au demeurant pas visible depuis la rue. Dès lors, et quoi qu'en disent les recourants, cette superstructure, d'une hauteur inférieure à 1 m, pouvait ainsi être autorisée. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

## **E. 9**

Nature des travaux principale ", l'indication figurant sous la rubrique "

### **E. 9.4**

("conditions locales particulières") qu'il " peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives ci-dessus afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement ". Comme l'a expliqué l'autorité intimée, elle applique systématiquement un facteur de réduction de 50% aux parcelles faisant partie de la ville basse, comme la parcelle concernée, celle-ci se trouvant dans le centre-ville dans une zone très bien desservie par les transports publics et qui plus est en zone de vieille ville, densément bâtie, où de nombreuses parcelles ne disposent d'aucune place de parc. Une réduction de 50% pour les places dévolues au logement, soit trois places après arrondi (50% x 5), n'apparaît ainsi pas arbitraire, compte tenu des possibilités offertes par la norme VSS et des circonstances du cas présent. Quoi qu'il en soit, en zone urbaine de forte densité – comme c'est le cas en l'espèce –, l'intérêt public à la densification du tissu bâti (cf. art. 1 al. 2 let. a bis et b LAT) dans des quartiers largement desservis en transports publics, vu la baisse du taux de motorisation des ménages dans la commune de Vevey et vu le développement croissant des transports publics et de la mobilité douce, peut justifier de renoncer à l'exigence de nouvelles places de parc liées aux nouveaux appartements prévus (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral, 1C\_95/2015 du 3 juin 2015 consid. 8.2). Partant, en admettant un total de six places de stationnement pour le logement et les activités commerciales/artisanales, l'autorité intimée n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en la matière.

## **E. 10**

La recourante A. \_\_\_\_\_ sollicite l'audition de l'exploitant de la cabane du pêcheur au sujet des accès nécessaires à son exploitation. Elle requiert par conséquent qu'il soit admis à participer à la procédure en qualité de tiers intéressé ou interrogé lors de l'inspection locale à titre de témoin. La problématique du local du pêcheur, qui lui sera sous-loué par la Commune de Vevey, elle-même locataire de ce local, concerne le cas échéant le droit du bail, qui ne relève pas de la compétence du tribunal de céans. Celui-ci vérifie uniquement l'application du droit public de la construction, examen pour lequel l'audition du pêcheur n'apparaît pas nécessaire.

## **E. 11**

La recourante A. \_\_\_\_\_ reproche au projet de violer la clause d'esthétique. a) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller 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 (art. 86 al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou 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 (art. 86 al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (art. 86 al. 3). Au plan communal, l'art. 40 al. 1 du Règlement sur les constructions de la Commune de Vevey approuvé par le Conseil d'Etat le 31 décembre 1963 dans sa dernière version (ci-après: RC), qui s'applique à toutes les zones, dispose que les constructions doivent, dans leur aspect extérieur, s'harmoniser avec les constructions existantes; elles ne doivent pas compromettre ou heurter l'aspect ou le caractère d'un site, d'un quartier ou d'une rue. Des règlements spéciaux seront édictés pour protéger l'aspect et le caractère de certains quartiers (art. 40 al. 3 RC). b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Selon la jurisprudence, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3b; arrêt AC.2012.0032 du 24 août 2012 consid 1a et réf). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisfait 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 ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant (ATF 115 Ia 363 consid. 3a; 115 Ia 118 consid. 3d; 114 Ia 345 consid. 4b; 101 Ia 213 consid. 6c); tel sera par exemple le cas 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (TF 1C\_57/2011 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2 et les réf.; arrêt AC.2011.0045 du 1<sup>er</sup> février 2012 consid. 2b; Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4<sup>e</sup> éd., Bâle 2010, n. 2.1.1 ad art. 86 LATC). L'autorité doit motiver sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 345 consid. 4b; 101 Ia 213 consid. 6c). En tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature ou non à enlaidir le site (TF 1C\_36/2014 du 16 décembre 2014 et les références citées). Le tribunal s'impose dès lors une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 let. a LPA-VD; cf. arrêt AC.2012.0032 du 24 août 2012 consid. 1a et les arrêts cités). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être

examinée sur la base de critères objectifs, 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 (cf. notamment arrêt AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc et les références citées). A cet égard, il sied encore de souligner que la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (depuis 2015) accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral a confirmé que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue. Ainsi, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter et elle ne peut intervenir, le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales, que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contraire au droit supérieur (voir les arrêts du TF 1C\_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1; 1C\_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3; 1C\_849/2013 du 24 février 2015 consid. 3.1.2; 1C\_150/2014 du 6 janvier 2015 consid. 2. cités in AC.2015.0269 du 16 août 2016 consid. 3e). c) L'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que cet objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates (art. 6 al. 1 de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage [LPN; RS 451]). Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle selon laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation (art. 6 al. 2 LPN). Cette règle ne s'applique que si une tâche de la Confédération est en cause, comme l'al. 2 l'indique clairement. En cas de tâches cantonales ou communales, la protection des sites construits est assurée par le droit cantonal ou communal pertinent, notamment par le plan directeur et les plans d'affectation communaux. Les cantons et les communes ont ainsi l'obligation de prendre en compte les objectifs de protection poursuivis par l'ISOS lors de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation (TF 1C\_188/2007 du 1er avril 2009, in DEP 2009 p. 509). A contrario, les objectifs de l'ISOS selon l'Ordonnance fédérale du 9 septembre 1981 (OISOS; RS 451.12), ne sont pas directement applicables lorsque, comme en l'espèce, le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue en effet un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique selon l'art. 86 LATC (arrêts AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 8a; AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2a/bb; AC.2013.0175 du 10 décembre 2013 consid. 2f; AC.2010.241 du 16 novembre 2011 consid. 3c). Cette répartition des compétences découle directement de la disposition constitutionnelle relative à la protection de la nature et du patrimoine (art. 78 Cst.) (cf. TF 1A.142/2004 du 10 décembre 2004, in RDAF 2006 629; arrêts AC.2015.0089 du 11 novembre 2015 consid. 3a/dd; AC.2014.0166 précité consid. 2a/bb; AC.2010.0127 du 6 janvier 2011). d) En l'espèce, Vevey est inscrite en tant que ville à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS); la parcelle n° 595 est intégrée dans une zone à laquelle est attribué l'objectif de sauvegarde "A", soit "Sauvegarde de la

substance et de la structure de l'ensemble/périmètre". Le projet litigieux a été examiné et accepté par l'autorité communale ainsi que par l'autorité cantonale spécialisée, soit le SIPAL, qui a émis un préavis positif en ces termes: "Protection du site bâti L'inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) identifie Vevey comme une ville d'intérêt national. Au sens de l'ISOS, la parcelle susmentionnée fait partie de l'ensemble 0.2: "retournement de la ville médiévale sur le lac et développement touristique du 19 e siècle" caractérisé par l'existence d'une "substance d'origine". Au vu de la forte valeur spatiale, architecturale et de l'entité, l'ISOS recommande la "conservation intégrale de toutes les constructions et composantes" de ce périmètre. Développement du projet: Le projet de construction d'un immeuble de logement sur la parcelle 595 a obtenu un préavis positif de la Section monuments et sites en juin 2014 Examen du projet mis à l'enquête: Le projet prévoit la construction d'un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée, avec comble habitable, sur la parcelle 595. La Section monuments et sites note que la composition des façades, sur les quais comme sur cour, est cohérente et s'insérerait harmonieusement dans le site. L'architecture reprend les éléments nécessaires à la création d'un front de rue homogène, notamment en traitant de manière différenciée le rez-de-chaussée et l'attique. Afin de ne pas corrompre ce bel effort d'intégration, la Section monuments et sites rappelle que le toit de l'immeuble de devra pas devenir une terrasse et que la dalle couvrant les balcons du 3 ème étage côté lac ne pourra pas, à son tour, devenir un balcon. La balustrade devra rester dans l'embrasure des ouvertures prévues. Demandes particulières de la Section monuments et sites: - la Section monuments et sites demande à être associée aux choix de traitement et de mise en couleurs des façades le moment venu. Conclusion: Compte tenu de l'examen du projet et des conditions particulières formulées ci-dessus, la Section monuments et sites considère que cette réalisation ne porterait pas atteinte au site protégé et émet un préavis favorable." Ainsi, tant l'autorité intimée, autorité la mieux à même d'évaluer les circonstances locales, que le SIPAL, autorité cantonale spécialisée, ont examiné le projet et ont considéré qu'il s'intégrait harmonieusement dans son environnement. La cour de céans, dont la délégation a pu observer l'environnement bâti de la parcelle n° 595 à l'occasion de l'inspection locale à laquelle elle a procédé, fait siennes les conclusions de l'autorité cantonale spécialisée dont elle ne voit aucun motif sérieux de s'écarter. Les requêtes tendant à l'interpellation du SIPAL, de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture ainsi que de la Commission communale en matière d'urbanisme doivent ainsi être rejetées. Contrairement à ce que prétendent les recourants, la protection du site ISOS est suffisamment assurée en particulier par le PPA et son RPPA prévoyant notamment que l'ordre contigu est obligatoire à l'intérieur du périmètre défini par le plan et que la structure parcellaire existante est en principe maintenue (art. 4.1 et 5.1). Comme indiqué au cours de l'audience, le but du PPA est la création d'un front bâti sur le quai, le bâtiment sis sur la parcelle n° 601 qui date des années 1900 ayant servi de base pour l'élaboration du PPA, lequel a repris ses dimensions pour réglementer les constructions en front de quai. Il est vrai que l'immeuble construit sur la parcelle n° 605 – seul bâtiment réalisé en application du PPA – a fait l'objet d'une critique dans la fiche ISOS (Elément individuel EI 0.0.8), précisant que cet "immeuble d'habitation avec balcons saillants, construction au style quelconque et obstruction massive sur l'aire des quais" était de nature à perturber le site ISOS. La délégation du tribunal a pu se rendre compte à propos de l'immeuble sis sur la parcelle n° 605 de sa trop grande opacité et son empiètement sur le domaine public, sa façade sud qui donne sur le quai étant constituée de bow-windows avec des fermetures opaques empêchant tout lien entre l'immeuble et

l'extérieur. Or, sur la base des plans d'enquête, il apparaît que si le bâtiment projeté aura un gabarit similaire en termes de hauteur à l'immeuble construit sur la parcelle n° 605, son architecture sera différente et plus proche de celle du bâtiment de référence si sur la parcelle n° 601, étant précisé que le SIPAL a demandé à être associée aux choix de traitement et de mise en couleurs des façades. Les constructeurs ont pris en compte ces critiques lors de l'élaboration du projet litigieux. En outre, pour des raisons d'intégration au site, le dernier étage ne sera pas un attique, mais sera mansardé. Quoiqu'il en soit, il n'est pas contesté que le projet de construction en cause respecte la structure parcellaire prévue par le PPA, ce qui n'a pas été le cas pour l'immeuble de la parcelle n° 605. En résumé, force est de constater que le projet litigieux tient suffisamment compte des objectifs de protection ISOS, dont la fiche a été mise à jour en 212. Les recourants n'expliquent pas concrètement en quoi le PPA serait critiquable et contraire aux objectifs de protection ISOS. Ce grief peut ainsi être rejeté.

## **E. 12**

Les recourants considèrent que l'équipement est insuffisant. En particulier, il n'existerait pas d'accès adéquat au local de pêcheur prévu dans la partie Nord de la construction. Quant au parking souterrain prévu par le PPA, le tribunal de céans avait relevé dans son arrêt du 29 mai 2015 (AC.2014.0111, consid. 4d) que sa réalisation semblait improbable; au demeurant, la recourante A. \_\_\_\_\_ met en doute l'existence d'un titre juridique permettant la réalisation du parking souterrain. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 LATC prévoit que la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités; TF 1C\_221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2; arrêt AC.2012.0300 du 12 juin 2013). Les infrastructures doivent ainsi être adaptées aux possibilités de construire offertes par le plan de zones. Un bien-fonds ne peut dès lors être considéré comme équipé, si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier. Il en va de même si l'accroissement du trafic provoque des atteintes nuisibles ou incommodes dans le voisinage, contrairement à la législation fédérale sur la protection de l'environnement (ATF 119 Ib 480 consid. 6a; 116 Ib 159 consid. 6b). b) En l'espèce, il sied d'emblée de relever que l'aménagement de places de stationnement n'est pas un élément de l'équipement au sens de l'art. 19 al. 1 LAT (TF 1C\_430/2015 du 15 avril 2016; André Jomini, in Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [édit.], Commentaire de la LAT, 2010 n. 28 ad art. 19 LAT). Ce moyen doit dès lors être écarté en tant qu'il concerne la réalisation du parking souterrain et des places de parc situées au nord du projet. Cela étant, il est vrai qu'à l'heure actuelle, les places de stationnement pour véhicules automobiles sont inaccessibles depuis

la voie publique, faute de titre juridique permettant l'achèvement du parking souterrain. Il n'en demeure pas moins que cette situation – inhabituelle – a été expressément prévue par l'art. 6.3 al. 4 RPPA prévoyant que "s'il est impossible de réaliser un accès provisoire (aux places de stationnement) ou un raccordement aux parkings déjà construits, la commune peut autoriser que les sous-sols à destination de parking soient utilisés pour des dépôts", ce qui est le cas en l'espèce. S'agissant ensuite de l'accès au local du pêcheur, force est de constater qu'un accès est prévu par le sud, soit par l'entrée principale au rez-de-chaussée inférieur, de plain-pied depuis la rue et le quai Perdonnet, le projet ayant au demeurant été modifié afin de permettre au pêcheur l'accès à ses locaux également avec sa remorque, au moyen d'une rampe. Un accès supplémentaire par le nord n'est ainsi pas nécessaire et ce grief doit être rejeté.

### **E. 13**

Les recourants critiquent également l'absence de places de stationnement. a) L'art. 6.3 RPPA prévoit ce qui suit: "Pour toute nouvelle construction, la Municipalité exige des places de stationnement en sous-sol sur la parcelle concernée. Afin de tenir compte de la structure parcellaire, des solutions de regroupement peuvent être envisagées. Des conventions, assorties de charges foncières, permettront d'en assurer la réalisation à long terme. En attendant que les accès communs définitifs prévus par le plan soient réalisés, des accès provisoires peuvent être autorisés par la commune. S'il est impossible de réaliser un accès provisoire ou un raccordement aux parkings déjà construits, la commune peut autoriser que les sous-sols à destination de parking soient utilisés pour des dépôts. Pour le surplus, les normes du règlement communal sont applicables." L'art. 67bis RC prévoit quant à lui ce qui suit: "La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de parages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais, sur leur terrain et en arrière des alignements. Elle détermine ce nombre sur la base des normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. Les accès aux places de stationnement sont fixés par la Municipalité qui s'inspire des normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route. La Municipalité peut admettre à titre précaire ou à titre définitif qu'un certain nombre de places de stationnement soit établi sur la zone frappée d'interdiction de bâtir par les plans d'alignements, lorsque ceux-ci sont particulièrement larges par rapport à l'importance actuelle de la chaussée. Si exceptionnellement le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des places imposées en vertu du premier alinéa, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire d'un montant de Fr. 5000.- par place de stationnement. Cette contribution est exigible lors de la délivrance du permis de construire. Au cas où le dit permis ne serait pas utilisé, le montant versé ne sera restitué qu'une fois le permis périmé ou moyennant renonciation écrite du bénéficiaire. Le montant sera affecté à la construction, par la Commune, de places de stationnement accessibles au public et sera versé dans un fonds, dont la comptabilité est tenue spécialement. Ces dispositions sont également applicables dans les cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant aurait pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement." L'art. 67bis al. 1 RC renvoie aux normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route, devenue aujourd'hui l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Selon la jurisprudence, le renvoi dynamique à une norme privée est admissible en matière de stationnement dès lors qu'elle règle des questions techniques susceptibles d'évoluer (arrêt AC.2011.0249 du 12

avril 2012, consid. 2 confirmé par arrêt TF 1C\_259/2012 du 12 avril 2013, consid. 2.3). b) En l'occurrence, l'autorité intimée a estimé que le projet impliquait en tout six places de parc, étant précisé que seules deux places (non accessibles) – sous forme de dépôt au nord du bâtiment projeté dans l'attente de la réalisation du parking souterrain prévu par le PPA – pourront être aménagées. Dans la mesure où il est matériellement impossible de construire sur le fonds en cause quatre autres places de stationnement, la municipalité a exonéré les constructeurs de cette obligation moyennant le versement d'une contribution compensatoire d'un montant total de 20'000 fr. (4 x 5'000 fr.) en application de l'art. 67bis al. 2 RC. Les recourants soutiennent que le nombre de places de stationnement nécessitées par le projet litigieux, calculé selon la norme VSS SN 640 281 en vigueur, serait de treize et demandent implicitement que la municipalité exige une contribution compensatoire correspondant aux places manquantes. c) Comme l'a relevé à juste titre l'autorité intimée en audience, une réduction de l'offre de places de stationnement par rapport au besoin calculé est possible, et du reste appliquée. S'agissant de l'offre en cas de stationnement pour les locaux commerciaux ou artisanaux, la norme VSS distingue ainsi trois types de localisations A, B et C pour les lieux desservis plus de 4 fois par heure, ce qui est le cas en l'espèce; le type de localisation "A" est attribué lorsque la part de la mobilité douce dans l'ensemble de la génération du trafic de personnes est supérieure à 50%, le type de localisation "B" lorsqu'elle est comprise entre 25 et 50% et le type de localisation "C" lorsqu'elle est inférieure à 25%. Dans le cas d'espèce, les locaux concernés étant situés au centre-ville, une localisation de type "A" ou "B" peut être retenue, ce qui permet, selon le tableau 3 de la norme VSS, de réduire l'offre en cas de stationnement jusqu'à 40% (type "B"), voire 20% (type "A") du besoin en cas, soit jusqu'à 3.2 (40% de 8), voire 1.6 (20% de 8) places pour les affectations commerciales/artisanales, ce qui correspond à deux à quatre places après arrondi. On peut relever au passage que la norme VSS prévoit par ailleurs à son ch. 10.4, s'agissant des affectations autres que le logement, que des pourcentages plus faibles que ceux indiqués ci-dessus voire l'abandon de tout stationnement est envisageable dans les hyper-centres très bien desservis par les transports publics, dans les secteurs anciens dont l'aspect caractéristique doit être préservé ainsi que dans d'autres lieux sensibles; de telles exceptions seront toutefois prévues dans les réglementations communales applicables à la planification, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Quant au logement, la norme VSS prévoit à son ch.

#### **E. 14**

La recourante A. \_\_\_\_\_ met en doute le respect du périmètre d'implantation de l'espace prévu pour le stationnement, au nord de la construction principale et utilisé comme dépôt dans l'attente d'un accès. En l'occurrence, il est exact que cet espace est implanté hors des limites de construction, soit dans le "secteur des espaces extérieurs et de circulation". Il est toutefois situé au niveau du "sous-sol" prévu par le PPA (art. 6.3) et ainsi conforme à la réglementation applicable. Ce grief doit partant être rejeté.

#### **E. 15**

Les recourants font valoir que l'art. 4.2 RPPA, qui régit le nombre maximal de niveaux admissible, ne serait pas respecté. Ils se réfèrent également à l'art. 14 RC, fixant à 15 m la hauteur maximale des bâtiments pour la zone I en aval des rues d'Italie et qu'ils considèrent applicable dès lors que l'art.

#### **E. 16**

La recourante B. \_\_\_\_\_ conteste le respect de la hauteur minimale des locaux, le dépôt pour l'atelier du pêcheur, le dépôt pour l'activité commerciale ainsi que l'entrée arrière (au nord) ayant une hauteur prévue de 2.15 mètres. a) L'art. 27 al. 1 RLATC, qui régit la hauteur des locaux destinés à servir à l'habitation ou au travail sédentaire, prévoit que tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2.40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. b) En l'espèce, il est exact que le dépôt pour l'atelier du pêcheur, dans la partie Nord du rez-de-chaussée inférieur, le dépôt pour la surface dévolue aux activités commerciales, dans la partie Sud du rez-de-chaussée inférieur, ainsi que le couloir d'accès à l'atelier du pêcheur sont prévus avec une hauteur au plafond de 2.15 m. Comme l'ont toutefois expliqué l'autorité intimée et les constructeurs, ces surfaces doivent servir de dépôt (notamment pour les filets du pêcheur, s'agissant de son atelier) ou de lieu de passage (couloir d'accès à l'atelier du pêcheur) et ne sont ainsi pas destinées à servir à l'habitation ou au travail sédentaire, ce qui nécessiterait que leur hauteur soit de 2.40 m au moins conformément à l'art. 27 al. 1 RLATC. Ce moyen doit par conséquent être écarté.

#### **E. 17**

Le recourant C. \_\_\_\_\_ met en doute le dimensionnement des lucarnes prévues sur le toit au regard des exigences posées par l'art. 4.4 RPPA. a) Cette disposition prévoit ce qui suit: "Pour l'éclairage des locaux situés au-dessus du niveau de la corniche, des ouvertures de type châssis-rampant et lucarne sont seules autorisées. Chaque ouverture sera traitée séparément. Leurs largeurs additionnées n'excéderont pas les 3/5 de la largeur du bâtiment compris entre deux limites du parcellaire existant figurant au plan. Ces dispositions sont applicables pour les bâtiments sis sur la rue d'Italie. Sur le quai Perdonnet, les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec la composition générale de la façade". b) En l'occurrence, est pertinente la dernière phrase de l'art. 4.4 al. 2 RPPA, selon laquelle "les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec la composition générale de la façade". Sur ce point, tant l'autorité intimée que le SIPAL, autorité cantonale spécialisée, considèrent que les ouvertures pratiquées à l'étage des combles, mansardés, remplissent les critères exigés par cette disposition et le tribunal de céans ne voit pas de motif sérieux de s'écarter de l'appréciation de ces autorités. Quant aux ouvertures pratiquées sur la toiture elle-même, sous la forme d'une verrière oblique sur toute la largeur du bâtiment, elles sont situées très en retrait du bord de la toiture et ne seront pas visibles depuis la rue. Il en découle que ce grief doit être rejeté.

#### **E. 18**

Certains recourants critiquent l'absence de places de stationnement pour cycles. Selon les plans d'enquête, le local consacré au stationnement des vélos se trouve au sous-sol, étant précisé que la délivrance du permis de construire est subordonnée à la condition que onze cases de stationnement pour les deux-roues légers soient aménagées dans le local prévu au sous-sol.

#### **E. 19**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ ainsi que E. \_\_\_\_\_ et consorts contestent l'absence de place de jeux pour enfants. En l'espèce, il est exact que le projet litigieux ne prévoit pas la construction d'une place de jeux pour enfants, contrairement à l'exigence posée par l'art. 67ter RC applicable par renvoi de l'art. 7.1 RPPA et aux termes duquel celui qui construit une habitation nouvelle a l'obligation d'aménager à ses frais et sur son terrain une ou plusieurs places de jeux pour petits enfants; la surface minimum aménagée de ces places,

non compris les chemins d'accès ni les voies de circulation autour des bâtiments, est de 7 m 2 par logement de plus d'une pièce; le projet doit être joint au dossier d'enquête concernant le bâtiment d'habitation. Comme l'a cependant expliqué l'autorité intimée en cours d'audience, la pratique communale constante est de ne pas exiger la création de place de jeux pour les petits immeubles; la délégation de la cour a d'ailleurs pu observer à cette occasion qu'aucun bâtiment dans les alentours n'avait de place de jeux pour enfants. Vu la pratique uniforme et constante de l'autorité intimée, il apparaît admissible d'autoriser la construction du bâtiment litigieux, qui ne comporte que deux logements, sans qu'il ne soit assorti d'une place de jeux pour petits enfants. Ce grief doit dès lors être rejeté.

#### **E. 20**

La recourante A. \_\_\_\_\_ critique encore l'abattage d'un arbre qui serait protégé sur la parcelle n° 595. L'art. 6.4 al. 1 RPPA prévoit que "les plantations existantes doivent en principe être maintenues ou compensées". Force est de constater qu'aucun arbre existant n'est prévu par le PPA sur la parcelle n° 595, de sorte qu'il est douteux qu'un tel arbre soit protégé et le cas échéant doive être compensé. Cela dit, même si l'arbre en question, dont il a été constaté lors de l'audience qu'il avait été mal entretenu et qu'il ne disposait plus que d'une partie de sa couronne suite à un fort élagage, est protégé, il sera de toute manière remplacé par un autre arbre, au nord du bâtiment. Quoi qu'il en soit, son maintien nuirait notablement à l'exploitation rationnelle de la parcelle, si bien que l'arbre – indépendamment de son mauvais état – peut également être abattu en vertu de l'art. 15 al. 1 ch. 2 du règlement du 22 mars 1989 d'application de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11) (RLPNMS; RSV 450.11.1). Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

#### **E. 21**

Il résulte de ce qui précède que les recours doivent être rejetés et les décisions attaquées, confirmées. Succombant, les recourants supportent les frais de justice ainsi que des dépens en faveur de l'autorité intimée et des constructeurs, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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