

# VD\_OMNI AC.2017.0298 vom 10. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0298](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0298)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0298 du 10 décembre 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0298 del 10 dicembre 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ et consorts/Municipalité de Lausanne, Service Immeubles, Patrimoine et logistique, W. \_\_\_\_\_, X. \_\_\_\_\_ | Recours de voisins contre l'autorisation de bâtir en zone urbaine (après démolition d'une église bénéficiant d'une note 3 au recensement architectural) un bâtiment de 40 logements avec parking souterrain. Constat (en dépit d'un préavis négatif du SIPAL) que les qualités architecturales que présente le bâtiment dont la démolition est prévue, bien que dignes d'intérêt, ne suffisent pas pour imposer son maintien à la propriétaire sur la base de la clause générale d'esthétique, de la réglementation communale ou de l'ISOS: la bâtisse n'est plus adaptée à son usage initial et une reprise de son utilisation nécessiterait d'importants travaux; aucune piste sérieuse n'existe pour une autre utilisation des volumes existants, qui permettrait la conservation des éléments intéressants tout en assurant à la propriétaire un rendement acceptable de l'immeuble. S'agissant des griefs à l'encontre de la nouvelle construction projetée, constat que le projet ne contrevient pas aux règles relatives à l'esthétique et à l'intégration, même si l'architecture contemporaine du bâtiment litigieux se distinguera des constructions immédiatement voisines (dont certaines présentent même des gabarits plus imposants que le bâtiment envisagé). Les griefs soulevés en lien avec l'emprise des ancrages, la production d'un rapport géologique, la dérogation aux règles sur les distances aux limites accordée pour le garage souterrain, la distance entre bâtiments et l'abattage d'arbres doivent aussi être rejetés. Compte tenu de l'intérêt public à densifier les constructions dans le secteur, la municipalité pouvait enfin renoncer à exiger la réalisation de la totalité des espaces verts et la place de jeu exigibles selon le règlement communal. Toutefois, le permis doit être assorti de la condition de poser sur la surface à végétaliser en toiture une couche de terre végétale de 0,3 m. Recours partiellement admis sur ce point. Recours formé devant le TF rejeté par arrêt 1C\_55/2019 du 16 mars 2020.

## Erwägungen

### E. 1

La qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) doit être reconnue à V. \_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° 5942 voisine de celle sur laquelle est envisagé le projet litigieux, et qui a pris part à la procédure précédente par le dépôt d'une opposition. Il en va de même s'agissant de A. \_\_\_\_\_ (propriétaire de la parcelle n° 5944). Partant, il n'est pas nécessaire d'examiner si les autres recourants, représentés par le même mandataire, ont également qualité pour recourir (AC.2017.0223 du 27 juin 2018 consid. 1; AC.2016.0130 du 20 février 2017 consid. 1). Interjetés en temps utile, les recours satisfont par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79, 92, 95, 96 al. 1 let. b et 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

Les parties sollicitent la mise en œuvre de plusieurs mesures d'instruction. a) Appuyé par les recourants, le SIPAL requiert l'interpellation de la Commission spéciale afin que celle-ci produise son rapport définitif. La fondation recourante sollicite en sus la suspension de la cause jusqu'à délivrance dudit rapport, requête relayée par les recourants A.\_\_\_\_\_ et consorts. La suspension de la cause dans l'attente de la production du rapport de la Commission spéciale (attendu pour l'été 2018) pourrait se justifier si une procédure de classement était envisagée sur la base de ce rapport, comme l'indiquait le SIPAL dans ses déterminations sur les recours du 15 novembre 2017. A l'audience, le Secrétaire général adjoint au Département des finances et des relations extérieures, soit le Département compétent en matière de classement des monuments historiques et des antiquités, a toutefois indiqué sans équivoque que le classement du bâtiment ECA n° 12232 dans un avenir proche n'est pas envisagé. Partant, les requêtes formulées par le SIPAL et les recourants doivent être rejetées, aucune suite n'apparaissant en l'état vouloir être donnée à une éventuelle recommandation de classement de la part de la commission susnommée. b) La fondation recourante requiert l'audition de l'ancien Conservateur cantonal des monuments historiques (ayant quitté ses fonctions en février 2018). Les recourants A.\_\_\_\_\_ et consorts requièrent pour leur part que la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage soit interpellée afin que celle-ci puisse se prononcer sur l'intégration du bâtiment prévu dans le tissu bâti. aa) Tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid.

## **E. 2.3**

p. 222). Il ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). En outre, l'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.2.1 p. 299). bb) Le tribunal s'estime en l'espèce suffisamment renseigné sur la base du dossier et de l'inspection locale à laquelle il a procédé pour juger en toute connaissance de cause et ne voit pas quels nouveaux éléments utiles à l'affaire, qui n'auraient pu être exposés par écrit, pourrait encore apporter le témoignage de l'ancien Conservateur cantonal des monuments historiques. Il n'y a dès lors pas lieu de donner suite au complément d'instruction requis par la fondation recourante. Par ailleurs, sur la base d'une appréciation anticipée des preuves, le tribunal ne voit pas quel élément utile à la cause pourrait être apporté par la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage, étant relevé qu'on ne se trouve pas dans le cadre de l'accomplissement de tâches de la Confédération au sens de l'art. 2 de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) et que le dossier contient des prises de position circonstanciées de la déléguée communale à la protection du patrimoine bâti et du service cantonal compétent en matière de protection du patrimoine. Partant, il n'y a également pas lieu de donner suite à la requête formulée par les recourants A.\_\_\_\_\_ et consorts.

### E. 3

Les requérants A. \_\_\_\_\_ et consorts invoquent une violation de leur droit d'être entendus, en ce sens que la décision attaquée n'exposerait pas les motifs ayant conduit l'autorité intimée à s'écarter de l'avis du SIPAL, la municipalité se contentant d'indiquer que " la démolition de ce bâtiment en note 3 a été admise par la Déléguée à la protection du patrimoine bâti ". Il s'agit selon eux d'un vice grave, ne pouvant être réparé au cours de la présente procédure de recours. La fondation requérante prétend également que la décision municipale ne contiendrait aucune motivation justifiant la démolition du bâtiment ECA n° 12232 et que l'autorité intimée aurait délivré le permis de démolir " sans dire un mot sur la justification d'une telle mesure ". a) Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (cf. art. 42 let. c LPA-VD). Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas (ATF 112 Ia 107 consid. 2b p. 109). Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 p. 564; TF 1B\_145/2016 du 1<sup>er</sup> juillet 2016 consid. 2). La motivation peut par ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 p. 565). Pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, si l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). b) Certes succincte, la motivation de la décision entreprise devait en l'espèce néanmoins permettre aux requérants de saisir les motifs ayant mené l'autorité intimée à autoriser la démolition du bâtiment existant. Ils pouvaient en effet comprendre qu'elle s'est à cet égard fondée sur le préavis favorable de la Déléguée communale à la protection du patrimoine bâti du 6 avril 2016, auquel il est expressément fait référence dans l'acte querellé. Or, cette pièce – dont on doit admettre qu'elle n'est entachée d'aucun défaut de motivation comme le prétendent les requérants A. \_\_\_\_\_ et consorts dans leurs observations complémentaires – figurait au dossier municipal que les requérants ont pu consulter durant le délai de recours. Ils étaient ainsi en mesure de contester la décision attaquée en connaissance de cause. La motivation de la décision apparaît ainsi suffisante au regard des exigences déduites du droit d'être entendu, ce qui conduit au rejet des griefs formulés. Au demeurant, même avérée, une violation du droit d'être entendu en raison d'un défaut de motivation des décisions attaquées devrait, quoi qu'en dise les requérants A. \_\_\_\_\_ et consorts, être tenue pour guérie en l'espèce, l'autorité intimée ayant produit une réponse motivée et les requérants ayant eu la faculté de répliquer et d'exposer leurs arguments lors de l'audience, devant le tribunal de céans qui statue ici avec un pouvoir d'examen en fait et en droit. La question de savoir si, sur le fond, il peut être reproché à l'autorité intimée de s'être distancée de la position du SIPAL sera examinée ci-après.

### E. 4

Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres. " Comme le tribunal l'a déjà constaté (arrêt précité AC.2017.0017 consid. 6c/cc et AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 consid. 3), l'art. 73 RPGA, à l'instar de l'art. 86 LATC, définit de manière particulièrement large les objets susceptibles d'être protégés et ne fixe pratiquement aucun cadre aux mesures qui peuvent être imposées par la municipalité, lesquelles peuvent aller jusqu'à l'interdiction de construire, de transformer ou de démolir. Une base légale aussi large exige que l'on se montre rigoureux lors de la pesée des intérêts en présence et dans l'examen de la proportionnalité de la limitation par rapport aux buts poursuivis et à l'objet de la protection (AC.2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 3a avec renvoi aux ATF 115 Ia 363 consid. 2c; 97 I 639 consid. 6b). En résumé, ni le PGA ni le RPGA ne protègent un bâtiment particulier; ils se limitent à instaurer une procédure interne faisant intervenir le délégué communal à la protection du patrimoine bâti. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de constater que les art. 69 et 73 RPGA concrétisent la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC et que leur portée ne va pas au-delà de celle de cette norme (arrêt AC.2017.0017 précité consid. 6c/cc et les réf. cit.). dd) 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> avril 2009, in DEP 2009 p. 509). A contrario, les objectifs de l'ISOS 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 (AC.2016.0317 du 21 juillet 2017 consid. 11c; AC.2015.0089 du 11 novembre 2015 consid. 3a/dd; AC.2014.0166 précité consid. 2a/bb). Cette répartition des compétences découle directement de la disposition constitutionnelle relative à la protection de la nature et du patrimoine (art. 78 Cst.) (TF 1A.142/2004 du 10 décembre 2004, in RDAF 2006 629; AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 11a/cc). ee) D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont en principe d'intérêt public (ATF 135 I 176 consid. 6.1; 126 I 219 consid. 2c). Tout objet ne méritant pas une protection, il faut procéder à un examen global, objectif et basé sur des critères scientifiques, qui prenne en compte le

contexte culturel, historique, artistique et urbanistique du bâtiment concerné. Les constructions qui sont les témoins et l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière, doivent être conservées. De plus, la mesure ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes; elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATF 135 I 176 consid. 6.2; AC.2017.0414 du 4 juillet 2018 consid. 2c; AC.2014.0277 du 16 juillet 2015 consid. 2c). Par ailleurs, face à l'alternative d'autoriser la démolition d'un bâtiment protégé ou d'en imposer le maintien à son propriétaire, il convient, sous l'angle de la proportionnalité, de prendre en considération notamment les coûts qui en découlent pour ce dernier. Il faut ainsi comparer les coûts d'une restauration avec ceux d'une démolition suivie d'une reconstruction, ainsi que les possibilités de rendement offertes par chacune des deux options. A cet égard, la jurisprudence admet que le seul intérêt financier du propriétaire à une exploitation du bien-fonds la plus rentable possible ne prime pas sur l'intérêt à la conservation d'un objet digne de protection (AC.2014.0273 du 11 mars 2015 consid. 1c et les réf. cit.). En d'autres termes, il n'y a pas lieu d'autoriser la démolition d'un bâtiment protégé dans le seul but que le propriétaire puisse utiliser son bien-fonds de la manière la plus rentable possible. Selon la jurisprudence relative au classement comme mesure de protection d'un bâtiment, il faut toutefois qu'en cas de préservation de celui-ci – et, partant, de refus de sa démolition –, le propriétaire conserve la possibilité de se procurer un rendement acceptable (AC.2009.0209 précité consid. 3c avec renvoi à l'ATF 126 I 219 consid. 2h). b) aa) En l'espèce, le bâtiment ECA n° 12232, recensé en note \*3\*, n'est pas protégé par la LPNMS puisque ni classé ni porté à l'inventaire et que le département a renoncé à prendre des mesures conservatoires à son égard. Sa démolition ne requiert ainsi pas une autorisation spéciale cantonale (art. 120 LATC) du département compétent, agissant par le SIPAL. Pour ce qui est de l'ISOS, Lausanne y figure en tant que ville d'intérêt national. Selon la publication de cet inventaire datant de l'hiver 2015/2016, la parcelle n° 5954 se situe dans le périmètre "P13", auquel est attribué l'objectif de sauvegarde A, soit le plus élevé, qui préconise ceci: " Sauvegarde de la substance, soit la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres; suppression des interventions parasites ". Le périmètre "P13" est ainsi désigné: " La Gare, secteur ess. résidentiel se déployant sur le coteau entre la station ferroviaire et St-François traversé par des axes bien définis, villas locatives cossues, immeubles d'habitation, édifices administratifs, deux à neuf niveaux, expression ess. minérale, qualité des mises en œuvre, ordre contigu prépondérant sur les rues principales, plutôt détaché ailleurs, bureau, cafés, commerces et hôtels aux abords de la gare, rez commerciaux également sur l'axe transversal plane rue du Midi – rue Beau-Séjour, jardins, composante installée sur une articulation importante de la ville, princ. dernier t. 19e s.-m. 20e s., jusqu'au déb. 21e s. " L'Eglise du Christ scientifique y est mentionnée sous le ch. 13.0.10, dont la teneur est la suivante: " Eglise du Christ scientifique, plan rectangulaire, salle de culte au rez, école du dimanche et salles au rez inférieur, structure apparente en béton armé, prises de jour en «branchies», patio d'entrée formant promenoir autour d'un jardin, 1952. " bb) Pour contester l'autorisation de démolir délivrée, les recourants s'appuient pour l'essentiel sur le préavis négatif du SIPAL contenu dans la synthèse CAMAC du 20 février 2017. L'autorité intimée et la constructrice soutiennent en substance que la compétence de ce dernier ne serait pas donnée en l'espèce. Elles se réfèrent à la convention passée en juillet 2010 entre l'Etat de Vaud et la Ville de Lausanne relative à la coordination et à la répartition des tâches en matière de préavis et d'autorisations concernant le patrimoine bâti (ci-après: la

convention), laquelle prévoit que pour les objets recensés en note \*3\*, la municipalité sollicite le préavis de son Délégué communal à la protection du patrimoine bâti au sens de l'art. 73 RPGA avant de statuer dans le cadre d'une autorisation de construire (art. 3). La question de la validité de cette convention – les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts soutenant qu'elle violerait le principe de la légalité (cf. observations complémentaires) – souffre ici de demeurer indécise (cf. à cet égard arrêts précités AC.2017.0017 consid. 6b/bb et AC.2015.0153 consid. 5). Tout comme l'a fait la Déléguée communale à la protection du patrimoine bâti le 6 juin 2016 et 30 novembre 2017, le SIPAL a lui aussi pu se prononcer sur l'admissibilité du projet litigieux, lors de la procédure d'opposition et au cours de la présente procédure de recours. Il n'en résulte ainsi pour lui aucun préjudice. Ses considérations, qu'il n'y a pas lieu d'écarter d'emblée, seront ci-après prises en compte dans l'examen du bien-fondé de la décision municipale. cc) Dans son préavis du 6 avril 2016, rappelant du reste la teneur du préavis du SIPAL de 2009, la Déléguée à la protection du patrimoine bâti a admis la démolition de l'église, en relevant ce qui suit: " Les qualités architecturales de ce complexe et son insertion dans le quartier où son patio offre une oasis de verdure, en font un objet remarquable, dont malheureusement la pérennité ne peut être assurée en raison de la perte de sa fonction par réduction des membres de la communauté. Il semble à ce jour qu'aucune solution n'ait pu être trouvée afin de préserver cet objet et de lui permettre de trouver un usage renouvelé. " Les recourants reprochent pour l'essentiel à l'autorité intimée de ne pas avoir tenu compte des divers préavis négatifs rendus depuis 2008, ainsi que des objectifs poursuivis par l'ISOS. La démolition prévue constituerait selon eux une perte inacceptable au plan patrimonial. S'agissant des qualités architecturales et des éléments qui justifieraient la conservation du bâtiment ECA n° 12232, le SIPAL met en exergue son patio, l'escalier elliptique reliant le rez-de-chaussée à l'étage, l'échelle de la salle de culte à l'étage et son plafond, ainsi que le traitement de la façade Sud (cf. synthèse CAMAC du 20 février 2017 et pv. d'audience). dd) Le bâtiment dont la démolition est prévue présente des qualités architecturales indéniables, notamment le patio mis en exergue par le SIPAL dans son préavis. Globalement, les divers éléments relevés par le SIPAL (en particulier la configuration du plafond de la salle de culte), bien que dignes d'intérêts, ne revêtent toutefois pas des qualités architecturales et patrimoniales suffisantes pour imposer le maintien du bâtiment à la propriétaire sur la base de l'art. 86 LATC et de la réglementation communale, ceci compte tenu du large pouvoir d'appréciation qui doit être reconnu à la municipalité en la matière. A cet égard, s'avère décisif le constat que le bâtiment n'est plus adapté à l'usage qui était le sien à l'origine, comme en atteste le fait que la salle principale de l'église n'est plus utilisée et est affectée depuis plusieurs années. Or, comme le relevait le SIPAL dans son courrier à la municipalité du 24 décembre 2009, la conservation d'une architecture repose autant sur la pérennité de son usage que sur le constant entretien de sa matérialité. Déjà en 2009, le SIPAL avait été contraint de constater que la recherche d'autres utilisateurs potentiels pour redéployer une activité culturelle ou culturelle sur l'ensemble des volumes existants n'avait pas abouti, ce qui impliquait la réalisation de transformations lourdes pour assurer la conservation et la mise en valeur de la construction, ceci jusqu'à ne plus reconnaître les éléments qui en faisaient son identité. Le SIPAL constatait que, dans ces conditions, il était difficile de vouloir conserver l'ouvrage pour ses qualités reconnues. Le même constat peut être fait aujourd'hui. Le bâtiment n'est plus adapté aux besoins de la Première Eglise du Christ scientifique et aucune piste sérieuse n'existe pour une autre utilisation des volumes existants qui permettrait la conservation des éléments intéressants de la construction tout en permettant à la propriétaire d'obtenir un

rendement acceptable de son immeuble. Seules quelques pistes (correspondant probablement aux mêmes qui étaient étudiées en 2009, notamment une utilisation de la salle par le Conservatoire de musique de Lausanne sis à proximité) ont été évoquées lors de l'audience. Des pièces produites par la propriétaire, il résulte que le seul intérêt manifesté concernait l'utilisation de l'une ou l'autre salle limitée dans le temps pour des répétitions de l'opéra de Lausanne ou du Conservatoire. Or, une telle utilisation temporaire ne permet pas aux propriétaires d'obtenir un rendement acceptable. Dans ce cadre, il convient également de tenir compte du fait que, comme l'a montré la vision locale, une reprise de l'utilisation du bâtiment dans sa configuration actuelle, notamment de la grande salle du rez-de-chaussée, nécessiterait d'importants travaux (chauffage, installations électriques et sanitaires), ce qui peut expliquer l'absence d'intérêt d'éventuels repreneurs. Dans ces conditions, on ne saurait reprocher à la municipalité de ne pas avoir imposé à la propriétaire la conservation d'un bâtiment dont elle n'a plus l'usage et pour lequel il n'y a pas d'acquéreurs potentiels. Le fait qu'une page soit consacrée à cette construction dans l'ouvrage " Architecture du canton de Vaud 1920-1975 " publié en 2012, de même que l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2015 de l'inventaire ISOS de la Commune de Lausanne ne sont pas de nature à modifier ce constat. On relève notamment que l'inventaire ISOS n'apporte pas d'éléments nouveaux en ce qui concerne l'intérêt architectural et historique du bâtiment dont la démolition est prévue. S'agissant d'un domaine qui relève des tâches communales et cantonales, l'inventaire ISOS ne saurait au surplus être suivi à la lettre lorsqu'il préconise "la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site". c) Dans ces circonstances, la pesée des intérêts effectuée par la municipalité ne prête pas le flanc à la critique et c'est sans abuser de son pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée s'est distancée de la position du SIPAL et qu'elle a autorisé la démolition du bâtiment ECA n° 12232.

## **E. 5**

Les recourants font valoir divers griefs à l'encontre de la nouvelle construction prévue. Au plan formel, les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts invoquent tout d'abord une violation de l'art. 72b ch. 3 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1), en ce sens que les plans de l'enquête complémentaire ne font pas distinctement apparaître les modifications apportées après l'enquête initiale. a) aa) Aux termes de l'art. 72b al. 2 RLATC, l'enquête complémentaire ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours. Selon l'art. 72b al. 3 RLATC la procédure concernant l'enquête complémentaire est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux devant être clairement mis en évidence dans les documents produits. Cette exigence de forme est importante, car elle permet d'apprécier l'ampleur des modifications apportées au projet par rapport à l'enquête principale et de déterminer si les conditions requises pour une enquête complémentaire sont respectées, en particulier s'il s'agit d'éléments de peu d'importance qui ne modifient pas sensiblement le projet (AC.2016.0040 du 13 mars 2017 consid. 3c). bb) La procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 LATC. 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, l'enquête publique 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.2015.0197 du 2 mai 2016 consid. 2a; AC.2015.0027 du 15 janvier 2016 consid. 3a). Il convient de ne pas appliquer de manière excessivement formaliste les dispositions gouvernant la procédure de mise à l'enquête. Ainsi, lorsque des pièces du dossier d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits, en les empêchant de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions (AC.2017.0179 du 13 juillet 2018 consid. 2b/bb; AC.2017.0067 du 6 décembre 2017 consid. 9a). Inversement, une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler, ou que le vice a été réparé en cours de procédure (AC.2014.0382 du 20 octobre 2015 consid. 3c). b) En l'occurrence, contrairement aux exigences de l'art. 72b al. 3 RLATC, les plans de l'enquête complémentaire ne mettent pas en évidence, par un procédé graphique, les modifications apportées par rapport aux plans initiaux. Cette informalité n'a toutefois pas empêché les recourants de se faire une idée concrète du projet modifié et d'exposer valablement leurs arguments, tout d'abord devant l'autorité intimée en formant une opposition à l'issue de l'enquête complémentaire, puis dans le cadre de la présente procédure de recours. La formulation de l'avis d'enquête attirait à cet égard leur attention sur les modifications prévues, dont ils pouvaient examiner la régularité en comparant les plans produits lors des deux enquêtes publiques, cette comparaison n'exigeant pas un surcroît de travail excessif vu le nombre restreint de modifications. Dans ces conditions, on ne saurait retenir un vice de procédure propre à justifier l'annulation de la décision attaquée.

## **E. 6**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts soutiennent que, selon les plans de l'enquête complémentaire, des ancrages déborderaient sur les parcelles voisines à l'Est et au Nord, ce qui nécessiterait la signature de leurs propriétaires. a) Selon l'art. 108 al. 1 LATC, la demande de permis est adressée à la municipalité et est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. La condition de la signature n'est pas une simple prescription de forme (TF 1C\_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 7.2), mais une règle qui permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du fonds sur lequel elle s'implante et que ce propriétaire consent aux travaux ainsi qu'à tous les effets de droit public qui en découlent. Indirectement, cette règle a aussi pour but de prévenir des conflits ultérieurs qui pourraient survenir une fois les travaux achevés (AC.2016.0454 du 20 avril 2018 consid. 2c/aa; AC.2015.0069 du 12 décembre 2017 consid. 2a/aa). b) Pour répondre au souci de certains opposants, l'enquête complémentaire a en particulier porté sur le raccourcissement des ancrages de la paroi berlinoise prévue au Sud, qui ne dépassent dorénavant plus sur la parcelle n° 5942 (cf. plans des coupes transversales, coupe A-A). Les plans de l'enquête complémentaire font également apparaître qu'aucun ancrage, qui déborderait des limites de propriété, n'est prévu à l'Est de la parcelle n° 5954; c'est donc à bon droit que la signature du propriétaire concerné n'a pas été requise, vu l'absence de travaux à effectuer sur son fonds. Reste la question des ancrages prévus au Nord, dont il n'est pas contesté qu'ils empièteront sur la parcelle n° 5955, propriété de la Commune de Lausanne. Or, dans la mesure où c'est la municipalité de cette commune qui a accordé le permis de construire – en y prévoyant expressément, à titre de charge, que les ancrages prévus au Nord feront l'objet d'une autorisation municipale –, on peut partir du

principe que le propriétaire de la parcelle n° 5955 a donné son aval au sens de l'art. 108 LATC, à tout le moins implicitement, aux empiétements prévus sur son bien-fonds. Le grief est ainsi mal fondé.

#### **E. 7**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts font valoir que la parcelle n° 5954 se situe dans un secteur où le terrain est instable en relevant que les bâtiments réalisés sur plusieurs des parcelles dont ils sont propriétaires présentent des fissures. Selon eux, la simple mention selon laquelle le secteur n'est pas compris dans une zone de danger naturel n'est pas suffisante pour renoncer à toute investigation. Mettant en exergue les dégâts importants pour les bâtiments voisins que pourrait entraîner la réalisation du projet, ils font grief à l'autorité intimée de ne pas avoir exigé, avant délivrance du permis de construire, les garanties nécessaires de la part des constructeurs au sens de l'art. 89 al. 1 LATC. Ils demandent que, en cas de confirmation dudit permis, l'autorité de recours ordonne à la constructrice d'exécuter des travaux préalables selon l'art. 89 al. 1 LATC. a) aa) L'art. 89 al. 1 LATC prévoit que toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Cette disposition ne s'applique pas uniquement lorsque la construction elle-même est exposée à des dangers spéciaux, mais également lorsqu'elle compromet la sécurité d'un immeuble voisin (AC.2017.0327 du 11 juin 2018 consid. 8a et les réf. cit.). Par ailleurs, conformément aux art. 120 al. 1 let. b et 121 let. c LATC, les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et contre les dommages causés par les forces naturelles font l'objet d'une autorisation spéciale cantonale. L'autorité cantonale statue, sans préjudice des dispositions relatives aux plans et aux règlements communaux d'affectation, sur les conditions de situation, de construction, d'installations et, éventuellement sur les mesures de surveillance. Elle impose, s'il y a lieu, les mesures propres à assurer la salubrité et la sécurité ainsi qu'à préserver l'environnement (art. 123 al. 1 et 2 LATC). bb) De jurisprudence constante, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales. En principe, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage. Toutefois, ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est contraire au principe de la proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (AC.2017.0327 précité consid. 8a; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 3a/aa). b) En l'occurrence, il n'existe pas de circonstances particulières qui justifieraient de s'écarter du principe selon lequel il n'y a pas lieu d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique. De même, il n'existe pas de circonstances particulières qui justifieraient que le tribunal impose aux constructeurs des

mesures propres à assurer la sécurité et la stabilité de la future construction. Cela étant, la constructrice a fait établir un rapport géotechnique, qui a été produit lors de l'audience (rapport \*\*\*\*\* du 25 mai 2018), rapport qui prévoit notamment que les terrassements devront être suivis de près par un ingénieur. Pour le surplus, on rappelle que la prévention contre des dommages liés à des travaux, notamment de terrassement, relève de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a aucune incidence sur la délivrance du permis de construire (AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 3; AC.2016.0425 du 26 septembre 2017 consid. 12b/bb). Un éventuel litige portant sur cette question ressort du droit privé et échappe à la cognition de la cour de céans (AC.2017.0327 précité consid. 8b et la réf. cit.).

## E. 8

La fondation recourante conteste la dérogation aux règles sur les distances aux limites accordée s'agissant du garage souterrain. a) aa) L'art. 84 LATC délègue aux communes une compétence limitée pour la réglementation des constructions souterraines; cette norme fixe, comme pour les dérogations (art. 85 LATC), les limites dans lesquelles un règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, ainsi que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1). Une telle réglementation n'est en effet applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). Au plan communal, l'art. 98 al. 1 RPGA prévoit que pour la zone urbaine, les façades qui ne sont pas sur la limite des constructions sont à une distance minimale de 6 m des limites de propriété. Quant à l'art. 81 RPGA, qui concrétise l'art. 84 LATC, il est ainsi rédigé: " Art. 81. Constructions souterraines 1 Pour des constructions souterraines ou semi-enterrées, la Municipalité peut déroger aux règles sur les distances aux limites et entre bâtiments et sur le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (voir art. 17), pour autant que la topographie existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée. 2 Ces constructions : a) peuvent déborder les périmètres d'implantation, b) n'entrent pas dans le calcul des dimensions maximales des bâtiments, c) ne peuvent en aucun cas être habitables, d) ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. "

bb) La jurisprudence a précisé que la construction souterraine dont l'impact visuel est important modifie de manière sensible la configuration des lieux et ne peut bénéficier de la dérogation prévue par l'art. 84 al. 1 LATC (AC.2016.0438 du 26 octobre 2017 consid. 5a; AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 7a). Est décisive la modification de la configuration (ou de la topographie) entraînée par la construction de l'ouvrage souterrain, soit notamment le haussement ou l'abaissement du terrain, l'aménagement de remblais ou de déblais, ainsi que l'édification de murs de soutènement, lorsque ces mouvements de terre ou ces murs rendent particulièrement visible à un œil extérieur l'ouvrage souterrain créé (AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 4a; 2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 3c). Ainsi, le critère déterminant pour apprécier si la configuration des lieux n'est pas sensiblement modifiée au sens de l'art. 84 al. 2 LATC dépend aussi de l'impact visuel de la construction souterraine dans l'environnement construit, et non pas de savoir si la construction se trouve en grande partie sous le niveau du terrain naturel (AC.2015.0111 précité consid. 7a et AC.2012.0340 du 2 août 2013 consid. 2b/bb). b) aa) Dans la décision attaquée, l'autorité intimée considère que le parking souterrain – ne respectant pas au Nord la distance aux limites de 6 m – peut être autorisé en vertu de l'art. 81 RPGA, au motif qu'il s'agit d'un élément non habitable qui ne modifie pas sensiblement la topographie existante. La fondation recourante soutient que

la construction dudit parking induira au contraire une modification du sol (importants mouvements de terre) notamment au Nord et à l'Est. Elle en déduit que l'autorité intimée ne pouvait recourir à l'art. 81 RPGA sans verser dans l'arbitraire. bb) A la lecture des plans (notamment des coupes), on constate que la réalisation des constructions souterraines n'impliquera pas une modification significative de la topographie du terrain. Comme le relèvent la constructrice et la municipalité, la future construction exigera en effet uniquement un remblai de 1 m 50 au-dessus du terrain naturel, sur environ 15 m. Le garage sera réalisé dans un talus avec une entrée prévue au point le plus bas, ce qui permettra de limiter les mouvements de terre. En outre, environ 95% de l'aménagement dérogatoire sera situé en dessous du terrain naturel. De manière générale, on constate que l'impact visuel du garage souterrain sera peu important. Dans ces conditions, l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 81 RPGA ne prête pas le flanc à la critique.

### **E. 9**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts ont soulevé pour la première fois lors de l'audience un moyen consistant à soutenir que la façade Est ne serait pas conforme à l'exigence de l'art. 100 RPGA selon laquelle une distance de 12 m doit être respectée en cas de rupture de l'ordre contigu. La parcelle n° 5954 se trouve en zone urbaine au sens des art. 95 ss RPGA et l'ordre contigu y est en principe obligatoire (art. 96 RPGA). L'art. 100 al. 1 RPGA autorise toutefois une interruption de la contiguïté; les espaces libres entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété sont alors d'au moins 12 m (al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase; cf également figure n° 7 annexée au RPGA). In casu, l'examen des plans de construction montre qu'une distance minimale de 12 m est observée entre la façade Est du bâtiment à construire et la façade Ouest du bâtiment sis sur la parcelle voisine n° 18022. Mal fondé, ce grief doit également être écarté.

### **E. 10**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts mettent en cause l'abattage d'arbres qui est prévu. a) aa) L'art. 5 let. b LPNMS prévoit que sont protégés les arbres que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent. Selon l'art. 6 LPNMS, l'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.) (al. 1). L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant (al. 2). Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage (al. 3). L'art. 15 al. 1 RLPNMS précise que l'abattage ou l'arrachage des arbres est autorisé par la municipalité lorsque la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive (ch. 1), que la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles (ch. 2), que le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation (ch. 3) ou que des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau (ch. 4). Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage (al. 2). Au plan communal, l'art. 56

RPGA prévoit qu'en dehors des surfaces soumises à la législation forestière, tout arbre d'essence majeure (voir art. 25), cordon boisé, boqueteau et haie vive est protégé sur tout le territoire communal. L'art. 25 RPGA indique qu'un arbre d'essence majeure est défini comme étant une espèce ou une variété à moyen ou grand développement pouvant atteindre une hauteur de 10 m et plus pour la plupart (let. a), présentant un caractère de longévité spécifique (let. b), ayant une valeur dendrologique reconnue (let. c). Tout abattage de végétaux protégés nécessite une autorisation (art. 57 RPGA). bb) Selon la jurisprudence, les conditions énumérées à l'art. 15 RLPNMS ne sont pas exhaustives; l'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression (AC.2013.0431 du 27 janvier 2015 consid. 2a). Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage et sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), l'autorité communale procède à une pesée complète des intérêts en présence et détermine si l'intérêt public à la protection des arbres en cause l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans ce cadre, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs. Doit notamment être pris en compte l'intérêt public, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (TF 1C\_477/2009 du 17 juin 2010 consid. 4.5; 1C\_24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5) ; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur ( AC.2012.0261 du 27 juin 2013 consid. 2a; AC.2011.0020 du 21 novembre 2011 consid. 4a ). Dans certains arrêts (not. AC.2005.0260 du 18 décembre 2006 cité par les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts), le Tribunal administratif avait fixé à 50% la limite de la perte des possibilités de construire pour conclure à l'octroi ou au refus de l'autorisation d'abattage. Le Tribunal fédéral a toutefois relativisé cette jurisprudence, au demeurant isolée, en relevant que cette limite ne pouvait pas être imposée comme une règle générale (TF 1C\_477/2009 précité consid. 4.5). b) aa) En l'espèce, l'autorité intimée a autorisé l'abattage de trois peupliers, d'un ailante, de deux pins noirs, de trois gingko, d'un robinier faux acacia double tronc, de deux érables planes, moyennant compensations selon le plan des aménagements extérieurs. Les recourants A. \_\_\_\_\_ et consorts font valoir qu'un projet "raisonnable" permettrait la conservation des arbres plantés le long des limites Ouest et Nord-Est de la parcelle n° 5954. Selon eux, cette solution se justifierait d'autant plus que la constructrice a déjà abattu il y a plusieurs années, sans motifs objectifs, deux pins à l'angle Sud-Est. Se fondant sur un avis rédigé le 12 août 2017 à leur demande par l'ancien chef du Service Parcs et Promenades de la Ville de Lausanne, ils s'opposent aux abattages des arbres protégés, tout en invoquant l'insuffisance de l'arborisation compensatrice qui est prévue. bb) Le dossier révèle que les trois peupliers et l'ailante dont l'abattage est prévu sont dans un état de sénescence et que le robinier faux acacias double tronc est dans un état sanitaire qualifié de déficient (cf. préavis favorable à l'abattage rendu le 30 octobre 2015 par le Service des Parcs et domaines). Dans son avis du 12 août 2017, l'ancien Chef des Parcs et Promenades de la Ville de Lausanne souligne pour sa part que l'érable plane sis au sud, trop proche de la façade, a été souvent taillé et mutilé et qu'il est sans valeur. L'abattage de ces arbres n'est dès lors pas critiquable. Quant aux trois gingkos, situés derrière le patio, la

vision locale a permis de constater qu'ils étaient plantés très près l'un de l'autre; on peut ainsi douter de leur bonne espérance de vie telle que soulignée dans l'avis du 12 août 2017, les circonstances conduisant plutôt à constater qu'ils peineront à terme à se développer harmonieusement. Quoiqu'il en soit, globalement et compte tenu de l'emplacement respectif de chacun des arbres destinés à être abattus, force est de constater que leur maintien rendrait impossible la construction projetée, respectivement limiterait le potentiel constructible de la parcelle en cause de manière significative. En d'autres termes, la conservation de ces sujets porterait atteinte à l'intérêt public à la densification des constructions, qui est particulièrement important dans le centre d'une ville comme Lausanne. La même conclusion se serait au demeurant imposée pour les deux pins abattus il y a quelques années. S'agissant de l'intérêt public à la densification des centres urbains, il convient de relever que la version révisée du Plan directeur cantonal approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018 s'attache notamment à combattre le phénomène d'étalement urbain par un développement judicieux des centres, soit des quartiers disposant d'équipements, services et transports publics (cf. TF 1C\_630/2015 du 15 septembre 2016 consid. 7.1). La ligne d'action A1 prescrit ainsi de localiser l'urbanisation dans les centres. Le canton, les communes et, le cas échéant, les régions doivent orienter leurs politiques pour offrir un cadre de vie de qualité à environ 940'000 habitants en 2030 et 1'040'000 habitants en 2040 en renforçant le poids démographique dans les centres. Cette ligne d'action prévoit également une priorité pour le développement à l'intérieur du tissu urbanisé, c'est-à-dire le tissu urbain déjà largement bâti (comme c'est le cas en l'espèce) avant la création de nouvelles zones à bâtir. La ligne d'action B1 du PDCn confirme pour sa part que, pour jouer son rôle de moteur économique et assurer à une grande part de la population des services et équipements de proximité, le réseau des centres doit se renforcer en accueillant une partie importante du développement cantonal. cc) Il convient au surplus de relever que la constructrice a mis en œuvre un architecte paysagiste et qu'il est prévu de replanter deux érables planes, douze cornouillers mâles et treize sorbiers des oiseleurs (cf. plan des aménagements extérieurs du 6 septembre 2016), ce qui permettra à la parcelle de conserver un aspect arboré. Dans ces circonstances, la pesée des intérêts effectuée par la municipalité peut être confirmée et le grief des recourants relatif à l'autorisation d'abattage d'arbres doit également être écarté.

## **E. 11**

Les recourants soutiennent que les dispositions du règlement communal relatives aux espaces verts (art. 50 ss RPGA) ne sont pas respectées, plus particulièrement les art. 51, 52 et 54 RPGA. Sous l'angle formel, la fondation recourante se plaint de ce qu'une dérogation a été octroyée en application de l'art. 55 RPGA alors la demande de permis de construire ne contenait aucune requête de "dérogation" s'agissant des espaces verts. a) L'application de l'art. 55 RPGA ne constitue pas formellement une dérogation au sens de l'art. 85 LATC (cf. TF 1C\_419/2015, 1C\_469/2015 du 3 octobre 2016 consid. 11; AC.2016.0343 du 27 avril 2017 consid. 3a). Aucun vice de procédure propre à justifier l'annulation de la décision ne saurait ainsi être retenu. b) Le chapitre 3.5 du RPGA intitulé "espaces verts, places de jeux et plantations" comprend les dispositions suivantes: " 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. (...) 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 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. (...) 4. La surface de chaque place de jeux n'est pas inférieure à 20,00 mètres carrés (...). 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. (...) 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. " c) aa) Les constructeurs et l'autorité intimée ne contestent pas que les exigences des art. 51 et 52 RPGA relatives aux espaces verts et aux places de jeu pour enfants ne sont pas respectées. Selon les plans d'enquête, compte tenu de la surface brute de plancher s'élevant à 5'044 m<sup>2</sup>, la surface d'espaces verts exigibles au sens de l'art. 51 al. 1 RPGA serait ici de l'ordre de 1'009 m<sup>2</sup> (dont 65,60 m<sup>2</sup> à consacrer à une place de jeux, cf. art. 52 al. 1 RPGA). Or, selon les chiffres donnés par les constructeurs, le projet comprend 649 m<sup>2</sup> de surfaces vertes, se décomposant en 366 m<sup>2</sup> de jardins (en pleine terre ou sur dalle) et en 283 m<sup>2</sup> de végétation extensive en toiture, l'épaisseur de la couche de substrat minéral posée sur le toit variant de 12 à 30 cm selon la mention apposée sur le plan des aménagements extérieurs. En outre, aucune place de jeu pour enfants n'est prévue. A noter qu'on peut se demander si l'on ne devrait pas également prendre en compte environ 200 m<sup>2</sup> correspondant pour l'essentiel à des dalles situées au milieu des espaces verts dont la surface est perméable, ce qui conduirait en réalité à une surface verte d'environ 850 m<sup>2</sup>. Quoi qu'il en soit, les exigences de l'art. 51 al. 1 RPGA ne sont pas respectées. Vu ce qui précède, il convient d'examiner si c'est à juste titre que la municipalité a autorisé le projet en application de l'art. 55 RPGA. Les parties sont divisées sur l'interprétation de cette disposition, plus particulièrement au sujet de ce qu'il faut entendre par "si le terrain est insuffisant pour répondre aux exigences du présent chapitre". Les recourants soutiennent que cette disposition ne peut en aucun cas s'appliquer à un nouveau projet sur un terrain libre de constructions, interprétation que contestent la municipalité et les constructeurs. bb) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des

règlements communaux (AC.2017.0351 du 1<sup>er</sup> octobre 2018 consid. 3b; AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). 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 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. 2.2, cités in AC.2015.0269 du 16 août 2016 consid. 3e; AC.2016.0310 du 2 mai 2017 consid. 5d et la réf. cit.) Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C\_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C\_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (AC.2014.0098 du 20 mai 2015 consid. 3c, AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 1a). cc) Il résulte de la jurisprudence du Tribunal cantonal que les articles 50, 51 et 53 RPGA déploient les effets matériels d'un coefficient d'occupation du sol. Ils ont pour fonction d'assurer une limitation de l'emprise des constructions sur les parcelles en maintenant des espaces de verdure non construits autour de chaque bâtiment et permettent d'assurer à la fois des conditions d'aération et d'ensoleillement des bâtiments et de limiter la densité de la surface construite au sol dans une zone déterminée en maintenant une proportion de surface verte (AC.2010.0119 du 26 mai 2010 consid. 4a). Dans un arrêt du 26 juillet 2013 (AC.2012.0249), le Tribunal cantonal s'est prononcé sur un recours formé contre un projet de construction de deux bâtiments administratifs avec parking souterrain de 104 places sur les parcelles n os 7173 et 7174 de la Commune de Lausanne après démolition des bâtiments existants sur les deux parcelles. Le projet était prévu dans la zone mixte de forte densité au sens des art. 104 ss RPGA sur un compartiment de terrain délimité notamment à l'Est par la route de Berne. Le permis de construire avait été délivré alors que les exigences de l'art. 51 RPGA en matière d'espaces verts n'étaient pas respectées. Dans cette affaire, le Tribunal cantonal a constaté que, 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 que 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. Il a souligné que la Municipalité dispose d'un large pouvoir d'appréciation à ce propos, la pesée des intérêts qu'elle doit effectuer s'apparentant 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. Dans le cas précis, le Tribunal cantonal avait considéré que, vu l'affectation de la bande de terrain longeant la route de Berne en zone de forte densité, la municipalité était fondée à retenir l'existence d'un "cas particulier" justifiant l'application de l'art. 55 RPGA. Les espaces verts, en surface et en toiture, qu'il était prévu d'aménager selon le plan des aménagements extérieurs, dans un quartier qui au demeurant disposait de nombreuses surfaces de verdure – notamment dans les secteurs moins denses jouxtant la zone mixte de forte densité –, avaient néanmoins une surface non négligeable. En autorisant le projet sur ce point, la municipalité n'avait donc pas imposé des "conditions d'application minimales", au sens de l'art. 55 RPGA, qui priveraient de toute portée les principes du chapitre 3.5 du RPGA. (cf. arrêt précité consid. 9b). Ces considérations ont été reprises dans des arrêts ultérieurs, qui concernaient toutefois des agrandissements de bâtiments existants (arrêts AC.2016.0343 du 27 avril 2017 consid. 3a et AC.2014.0251 du

#### **E. 14**

juillet 2015 consid 12a). Dans une autre affaire concernant la construction d'un nouveau bâtiment, le Tribunal cantonal a considéré que la Municipalité de Lausanne n'avait pas fait preuve d'arbitraire en exigeant, en remplacement de l'obligation d'aménager 160 m<sup>2</sup> d'espaces verts, la végétalisation en extensif de la toiture, au regard du manque de surface disponible sur la parcelle et de sa situation en zone urbaine fortement densifiée (AC.2014.0272 du 9 janvier 2015 consid. 5). Le Tribunal fédéral a confirmé cet arrêt, en indiquant en particulier que l'art. 55 RPGA permettait à la municipalité de déterminer des conditions d'application différentes lorsque, comme c'était le cas, la surface à disposition s'avérait insuffisante, la Haute cour écartant ainsi le grief des recourants qui affirmaient qu'il n'était nulle part fait mention qu'une toiture végétalisée remplacerait les espaces verts (1C\_95/2015 du 3 juin 2015 consid. 9). dd) Vu ce qui précède, les recourants ne sauraient être suivis lorsqu'ils soutiennent que l'art. 55 RPGA ne peut en aucun cas s'appliquer à un projet sur un terrain libre de constructions. On l'a vu, il résulte au surplus de la jurisprudence qu'il appartient à l'autorité d'effectuer une pesée d'intérêts afin de décider s'il est possible de déroger aux exigences des art. 51 et 52 RPGA en application de l'art. 55 RPGA. Ceci implique que l'autorité doit effectuer une pesée entre l'intérêt que poursuit la création d'espaces verts et l'intérêt à la densification, pesée dans le cadre de laquelle ce dernier intérêt ne doit pas l'emporter aveuglément. Dans le cas d'espèce, la municipalité a clairement choisi de privilégier la densité, en renonçant à la fois à exiger le total des surfaces vertes requises mais aussi la place de jeu. A l'appui de cette solution, on peut notamment relever que l'application stricte des exigences des art. 51 et 52 RPGA dans un secteur central et densément bâti appartenant à une zone dite "urbaine" aboutirait à un résultat peu satisfaisant au plan urbanistique en imposant une limitation de la densité allant à l'encontre de la destination de la zone. On a vu que le Plan directeur cantonal récemment révisé demande une densification des secteurs centraux, proches des transports publics (on se trouve en l'espèce à quelques minutes à pied de la gare de Lausanne), ce qui peut justifier de privilégier les objectifs de densification à cet endroit. A cela s'ajoute que, dans la zone concernée par le projet litigieux, l'ordre contigu est obligatoire, ce qui implique que l'autorité de planification avait en vue la création de fronts bâtis. Or, une application stricte des art. 51 et 52 RPGA irait également à l'encontre de cet objectif urbanistique. On relève au surplus que, dans le cas d'espèce, le total des surfaces pouvant être considérées comme espace vert n'est pas très éloigné de ce qu'exige l'art. 51 al. 2 RPGA, en tous les cas si on prend également en compte la surface des dalles perméables situées au milieu des espaces

verts. La surface des espaces verts est par conséquent non négligeable, ce qui implique que l'importance de la dérogation doit être relativisée. Pour ce qui est des espaces verts et de l'arborisation, on peut encore souligner que, la surface de la parcelle n° 5954 étant de 1'785 m<sup>2</sup>, quatre arbres d'essence majeure doivent être plantés (art. 53 al. 1 RPGA) et que cette exigence sera respectée, compte tenu des deux nouveaux érables planes qui seront plantés (dont la hauteur à la plantation sera comprise entre 6 m et 8 m), ainsi que des six marronniers et de l'érable plane existants qui seront conservés (cf. art. 53 al. 4 RPGA). Dans ces circonstances, on peut admettre que l'autorité intimée n'a pas abusé de la liberté d'appréciation importante dont elle dispose en la matière en retenant que, comme dans les autres cas ayant fait l'objet des arrêts précités, on se trouve dans une situation où, en présence d'un projet permettant une densification jugée judicieuse et de qualité correspondant à la densité voulue dans la zone, le terrain disponible pour réaliser des espaces verts et une place de jeu s'avère insuffisant, ce qui justifie de faire application de l'art. 55 RPGA et de ne pas exiger la réalisation de la totalité des espaces (espaces verts et place de jeu) qui pourraient être demandés en application des art. 51 et 52 RPGA. ee) Cela étant, il convient de relever qu'une partie des espaces verts projetés se situe en toiture, ceci sans que soit respectée l'épaisseur minimale de 30 cm au sens de l'art. 54 al. 2 RPGA pour que les espaces verts aménagés sur dalles-toiture puissent être pris en considération. Or, on ne voit pas pour quel motif cette exigence ne pourrait pas être respectée dans le cas d'espèce. Il convient par conséquent d'exiger, comme condition du permis de construire, la pose sur la surface de 283 m<sup>2</sup> qu'il est prévu de végétaliser en toiture d'une couche de terre végétale de 0,30 mètre d'épaisseur. Dans cette mesure, la décision attaquée est réformée (art. 117 LATC).

12. Les recourants mettent en cause la construction projetée sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (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. 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 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; AC.2017.0226, 2017.0229 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b). Dans ce cadre, l'autorité doit 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; TF 1C\_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. 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, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C\_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Ceci implique que l'autorité motive 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 343 consid. 4b; AC.2017.0226, 2017.0229 précité consid. 7b). Dès lors

que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, 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 LPA-VD; TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009; arrêt précité AC.2016.0052). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs (arrêts précités AC.2016.0052 consid. 2b et AC.2014.0208 consid. 4a; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a). La jurisprudence du Tribunal fédéral accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral considère 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 (TF 1C\_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 6b ). b) Dans la décision attaquée, reprenant divers passages contenus dans le préavis du Service d'architecture, l'autorité intimée retient que le bâtiment projeté, certes compact, est toutefois "vivant" grâce à sa trame de loggias et à ses typologies inversées. Elle ajoute que la façade s'anime tout en finesse avec des ouvertures diversifiées (trois types) et décalées, ce qui évite lourdeur, massivité et sensation de verticalité. Relevant que la qualité d'un bâtiment est non seulement l'expression architecturale de ses façades mais aussi l'habitabilité qu'il propose, la municipalité expose que, dans le projet, " la façade minérale joue la modestie, sans grande ouverture, sans orientation privilégiée ainsi que le jeu des fenêtres et des panneaux coulissants, favorisent une expression de légèreté ". Elle indique encore que les typologies sont riches, tant au niveau de la spatialité, du fonctionnement que de la luminosité. Elle considère ainsi dans la décision attaquée que le projet présente un aspect architectural satisfaisant et s'intègre à son environnement. Elle relève par ailleurs que les espaces disponibles sur la parcelle sont constitués d'aménagements paysagers réfléchis et de qualité. Dans sa réponse aux recours, elle souligne que le projet, certes imposant aux yeux de certains, n'est qu'une conséquence de la zone urbaine où ce type de construction est autorisé. La fondation recourante soutient que la nouvelle construction, vu son volume, sa forme, son implantation et son rapport à la rue ne s'intégrera pas au site bâti et n'aura " strictement rien à voir avec les immeubles existants ". Un abaissement du gabarit des toitures et des attiques se serait selon elle justifié au sens de l'art. 23 al. 2 RPGA. Elle prétend que la prise en compte de l'inscription du site à l'ISOS justifie d'autant plus un refus du permis de construire. Les recourants A. \_\_\_\_\_ font valoir que l'emprise au sol et la volumétrie maximales du bâtiment, de même que son architecture impliquent une rupture avec le milieu bâti avoisinant, composé de bâtiments cossus de la fin du 19 e siècle, début 20 e siècle. Le projet trancherait selon eux totalement avec les éléments caractérisant le secteur soulignés par l'inventaire ISOS, dont l'autorité intimée aurait dû tenir compte. Ils reprochent également à la municipalité de ne pas avoir exigé la conservation des nombreux éléments de transition existants sur la parcelle n° 5954 (art. 70 RPGA) et de ne pas avoir fait application de l'art. 73 al. 4 RPGA. A leur sens, le projet ne respecterait pas ce qu'exigeait le SIPAL en 2009, soit un projet de grande qualité. Le SIPAL qualifie pour sa part la construction

envisagée de "barre" présentant peu de qualités urbanistiques et architecturales. c) La construction projetée, qui s'inscrit dans la pente, présente un volume important et occupera la parcelle de manière plus conséquente que ne le fait le bâtiment existant. Il n'y a toutefois pas lieu de considérer que les possibilités offertes par le RPGA seraient utilisées de manière déraisonnable. Le secteur concerné, du fait de sa situation en zone urbaine, est en effet déjà constitué de parcelles densément bâties, certains bâtiments (notamment du côté Sud de l'avenue Sainte-Luce, directement en face du bâtiment projeté) présentant même des gabarits plus imposants que la future construction. Dans la mesure où le quartier en général et le secteur de l'avenue Sainte-Luce en particulier présente aujourd'hui une juxtaposition de différents types de bâtiments, contigus et en plots, dont certains d'une hauteur équivalente voire plus hauts que le projet en cause, on ne peut pas vraiment parler ici de rupture d'échelle par rapport au bâti environnant. On ne se trouve par conséquent pas dans l'hypothèse visée par l'art. 73 al. 4 RPGA d'une rupture du tissu bâti existant susceptible d'affecter un ensemble bâti qui aurait été identifié préalablement. Comme relevé par l'adjointe au chef du Service de l'urbanisme en audience, le projet se conforme au surplus aux intentions données par le PGA, soit le développement de fronts bâtis contigus des deux côtés de l'Avenue de St-Luce, comme c'est déjà le cas dans les rues principales environnantes, notamment la rue parallèle au nord (rue Beau-séjour-rue du Midi). La vision locale a également permis de constater que le quartier, entre les rues du Midi et Beau-séjour, comprend des bâtiments de styles et d'époques différents, présentant des qualités architecturales variables, certains n'ayant pas d'intérêt particulier. On y trouve également à proximité du projet en cause des bâtiments récents présentant des volumes importants, à l'angle entre la rue Beau-séjour et les escaliers de la Grotte. Il est par conséquent inexact de décrire le quartier comme composé de bâtiments cossus de la fin du 19<sup>e</sup> siècle, début 20<sup>e</sup> siècle, à côté desquels le projet soulèverait un grave problème d'intégration. On ne se trouve en tous les cas pas dans le cas de figure où il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction. A cet égard, la présente affaire se distingue notamment de celle ayant fait l'objet de l'arrêt "Gottettaz" (AC.2015.0111 du 17 août 2016 confirmé par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 1C\_452/2016 du 7 juin 2017) mentionné par les recourants où il avait été constaté que la nouvelle construction envisagée (après démolition, non contestée, d'un bâtiment existant) ne s'intégrerait pas, vu son volume, sa forme, son implantation et son rapport à la rue, au site bâti dont elle faisait partie, soit un ensemble bâti présentant des caractéristiques (notamment la prédominance de villas et une emprise des bâtiments sur leur parcelle assez faible laissant un espace relativement important aux jardins privés souvent séparés de l'espace public par des murets) créant une certaine unité et harmonie et conférant au quartier son identité. Au plan de l'esthétique, il est vrai le bâtiment litigieux, plus contemporain, aura une architecture qui se distinguera des constructions immédiatement voisines. Ce constat, inhérent au fait qu'on se trouve en présence d'une construction nouvelle dans un quartier composé majoritairement de constructions plus anciennes, n'implique toutefois pas un problème d'intégration susceptible de remettre en cause l'appréciation de la municipalité. On soulignera sur ce point qu'en vue d'améliorer l'impact visuel de la construction et précisément d'alléger l'effet de "barre" mis en cause par le SIPAL, un soin particulier a été accordé au positionnement des ouvertures en façade et un travail de réflexion a également été fait en ce qui concerne la corniche. Pour ce qui est de l'art. 70 RPGA, aucun des éléments d'aménagement existants ne présente des qualités particulières justifiant en soi des

mesures de protection. La sauvegarde du seul patio attenant à la salle de culte ne présente pas de pertinence dès lors que le bâtiment auquel il est intimement lié est appelé à disparaître. On ne voit au surplus pas comment le nouveau projet pourrait intégrer la sauvegarde des éléments de transition mis en avant par les recourants et le SIPAL, plus particulièrement le patio, sans diminuer de manière significative l'utilisation des droits à bâtir conférés par le règlement. Dans ces circonstances, la municipalité n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 70 al. 2 RPGA en renonçant à imposer une modification du projet sur la base de cette disposition. d) Vu ce qui précède, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et d'intégration et les griefs des recourants sur ce point ne sont pas fondés. 13. Il résulte de ce qui précède que les recours doivent être partiellement admis. La décision de la municipalité du 30 juin 2017 est complétée par l'obligation de poser sur la surface de 283 m<sup>2</sup> qu'il est prévu de végétaliser en toiture une couche de terre végétale de 0,30 mètre d'épaisseur. Pour le surplus, les décisions du 30 juin 2017 par lesquelles la Municipalité de Lausanne a levé les oppositions et délivré le permis de construire doivent être confirmées. Vu le sort du recours, les frais sont principalement mis à la charge des recourants. Un émolument réduit est mis à la charge de la propriétaire et de la constructrice. Les recourants verseront des dépens légèrement réduits à la Commune de Lausanne, ainsi qu'aux constructrice et propriétaire, qui ont agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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