

# VD\_OMNI AC.2019.0209 vom 28. April 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-04-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0209](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0209)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0209 du 28 avril 2021

IT: VD\_OMNI AC.2019.0209 del 28 aprile 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_

Association Mouvement pour la Défense de Lausanne/Municipalité de Lausanne, G. \_\_\_\_\_ | Octroi du permis de construire pour créer quatre logements dans un bâtiment de quatre étages qui a abrité un pensionnat et construire trois villas jumelles dans le parc. Le bâtiment n'est pas réglementaire concernant le nombre d'étages, puisqu'il en comporte quatre alors que le règlement communal limite ceux-ci à trois. Or, en prévoyant la construction de quatre logements alors que le règlement communal n'en autorise que trois, le projet entraînera une aggravation de la situation réglementaire. Par ailleurs, dès lors qu'il est possible d'installer autre chose qu'un appartement à hauteur de 20% de la surface, il n'y a pas de raison d'aggraver la lésion au règlement communal. En effet, il est possible d'installer trois appartements et, par exemple, des bureaux, ce qui est autorisé par le règlement communal. Admission du recours sur ce point (consid. 2). Rejet des autres griefs: -la décision de la municipalité d'autoriser l'abattage de quinze arbres d'essence majeure ne prête pas le flanc à la critique. Par ailleurs, les arbres ne constituent pas une extension de la zone forestière présente sur la parcelle voisine (consid. 3). -la décision de la municipalité d'autoriser, en application des normes VSS, 19 places de parc pour véhicules et de ne pas limiter ce nombre de places ne prête pas le flanc à la critique (consid. 4). -dès lors que la profondeur des balcons prévus sur les façades des villas ne dépasse pas celle qui est admise pour les balcons (1 m 50), ils constituent bien des balcons et ne doivent par conséquent pas être pris en considération dans le calcul de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (consid. 5). -la municipalité, au vu des préavis de la déléguée à la protection du patrimoine et du Service d'architecture, n'a pas abusé de son très large pouvoir d'appréciation en considérant que les trois villas s'intégraient dans leur environnement et présentaient une esthétique satisfaisante (consid. 6).

## Erwägungen

### E. 1

Le recours a été déposé dans les formes et le délai requis, contre une décision susceptible de recours à la CDAP. Il reste à examiner si la condition de la qualité pour recourir est respectée. a) Aux termes de l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a); et toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). b) L'art. 90 de la loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; BLV 450.11) attribue aux associations d'importance cantonale qui, aux termes de leurs statuts, se

vouent à la protection de la nature, des monuments et des sites, le droit de recourir contre les décisions prises en application de cette loi. Le droit de recours des associations est ainsi soumis à la triple condition que les décisions attaquées touchent aux domaines régis par la LPNMS, que le but statutaire des associations embrasse de tels domaines et que les associations recourantes soient d'importance cantonale (Laurent Pfeiffer, La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, thèse Genève/Zurich/Bâle 2013, p. 233; arrêt CDAP AC.2016.0103 du 31 octobre 2019 consid. 1c/bb). L'importance cantonale de l'association se détermine en fonction de ses statuts, de sa dénomination, mais surtout au regard de l'objet qu'elle vise à protéger. Celui-ci doit être d'importance cantonale ou, pour le moins, avoir un impact cantonal non négligeable. Une association qui poursuit un objectif localement limité n'est généralement pas considérée comme étant d'importance cantonale (Pfeiffer, op. cit., p. 236; arrêts CDAP AC.2016.0103 du 31 octobre 2019 consid. 1c/bb; AC.2016.0360 du 11 août 2017 consid. 2; AC.2012.0136 du 14 février 2014 consid. 1c et les références citées; voir aussi arrêts CDAP AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 1c et AC.2009.0260 du 4 février 2010 consid. 2g s'agissant du Mouvement pour la défense de Lausanne). Contrairement au droit fédéral, le droit vaudois ne prévoit aucune liste, équivalente à celle figurant en annexe de l'ordonnance du 27 juin 1990 relative à la désignation des organisations habilitées à recourir dans les domaines de la protection de l'environnement ainsi que de la protection de la nature et du paysage (ODO; RS 814.076), des associations habilitées à recourir en application de la LPNMS. Dès lors, l'autorité cantonale de recours examine systématiquement les statuts des associations recourantes afin de déterminer si elles poursuivent des buts de protection de la nature, des monuments et des sites. Il faut en particulier que le but de protection soit suffisamment précis (Pfeiffer, op. cit., p. 235). c) En l'occurrence, il est fort douteux que l'association Mouvement pour la défense de Lausanne dispose de la qualité pour recourir, faute de constituer une association d'importance cantonale (cf. arrêts CDAP AC.2009.0289 du 31 mai 2010 précité consid. 1c; AC.2009.0260 précité consid. 2g et les nombreuses références citées). La question souffre néanmoins de rester indéterminée, du moment que les autres recourants ayant agi conjointement avec l'association remplissent personnellement les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD, dès lors qu'ils sont propriétaires de parcelles directement voisines de la parcelle n° 7202 sur laquelle le projet contesté doit être réalisé et qu'ils ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente. d) Dans cette mesure, il y a lieu d'entrer en matière.

## **E. 2**

La proportion des surfaces brutes de plancher réservées à l'habitation est de 80 % au minimum par bâtiment.

## **E. 3**

Le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation;

## **E. 4**

Les recourants font valoir que le nombre prévu de places de parc pour véhicules et pour deux-roues est trop élevé. a) Dans sa réponse aux oppositions, la municipalité a retenu que le projet répondait " aux besoins types avec 19 places pour véhicules et 26 places pour deux-roues" . Concernant les véhicules, elle s'est référée à l'art. 61 RPGA ainsi qu'à l'annexe 1 de ce règlement. b) aa) L'art. 61 RPGA a la teneur suivante: Art. 61 Evaluation du nombre de places 1 Les besoins en places de stationnement ou besoins types sont définis

par le tableau de l'annexe 1 : Détermination des besoins types de stationnement. 2 Le nombre de places de stationnement admissible correspond aux besoins réduits obtenus en multipliant les besoins types par un pourcentage de places admissibles. 3 Le tableau suivant détermine le pourcentage de places admissibles. Les secteurs de stationnement sont définis par le plan des secteurs de stationnement. Pourcentages de places admissibles: bb) L'annexe 1 du règlement, intitulée "Détermination des besoins en places de stationnement", comporte un tableau auquel renvoie l'art. 61 al. 1 RPGA. Pour une maison d'habitation collective, le tableau indique, pour les résidents, " 1 place pour 80 m<sup>2</sup> SBP ou 1 place par appartement " et, pour les visiteurs, un supplément de 10%. cc) La municipalité expose dans sa réponse qu'elle applique cette prescription "par application jurisprudentielle des normes VSS". La Cour de céans a effectivement jugé admissible la pratique de la Ville de Lausanne de calculer le besoin de places de parc en retenant une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher au lieu de 80 m<sup>2</sup> selon la norme VSS 40 281 (qui prescrit que le dimensionnement de l'offre de stationnement pour l'affectation au logement correspond à une place par 100 m<sup>2</sup> de SPBU [surface de plancher brute utile] ou une place par appartement, plus 10% pour les visiteurs [lettre D, ch. 9.1]) (cf. arrêt CDAP AC.2014.0402 du 30 mars 2016 consid. 4 et les arrêts cités). dd) Le résultat du calcul prescrit à l'art. 61 al. 1 RPGA doit encore être corrigé en fonction des alinéas 2 et 3 de l'art. 61 RPGA, qui prévoient la détermination de " besoins réduits " par l'application d'un " pourcentage de places admissibles ". Pour les résidents et visiteurs, ce pourcentage peut être de 50% au maximum. c) En l'espèce, en se référant à la surface de plancher du projet de 1'697 m<sup>2</sup>, le calcul suivant a été fait:  $1'697 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 = 16.97 \text{ places} + 10\% = 18.667 \text{ places}$ , arrondi à 19. Les recourants font valoir que l'autorité intimée a pour pratique de limiter les places de parc à "un maximum de 50% des logements construits" et qu'une telle pratique devrait prévaloir en l'espèce, ce qui permettrait d'éviter de construire le parking souterrain et d'ainsi sauvegarder une partie des arbres. Or les prescriptions sur le stationnement sont des normes du droit communal, adoptées dans le champ de l'autonomie communale. La municipalité, lorsqu'elle interprète son règlement en cette matière, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. arrêt AC.2017.0333 du 16 mai 2018 consid. 4). En l'occurrence, son appréciation de ne pas limiter le nombre de places maximum obtenues ne prête pas le flanc à la critique, celle-ci se fondant sur les dispositions réglementaires applicables. d) S'agissant des places pour deux-roues, l'art. 66 al. 1 RPGA prescrit qu'un nombre minimum de places de stationnement réservé aux deux-roues motorisées et aux cycles doit être aménagé et que ce nombre est défini par l'Annexe 1. Pour les maisons d'habitation collective, l'Annexe 1 prévoit 0.5 place par pièce. En l'espèce, dès lors que le projet prévoit 51 pièces habitables, c'est à juste titre que 26 places ont été prévues (0.5 place par pièce arrondi au chiffre supérieur). e) L'argument soulevé par les recourants doit dès lors être écarté.

## **E. 5**

Les recourants font valoir que les balcons prévus à l'étage des six villas accolées constituent des avant-corps et qu'ils violent la réglementation sur ces ouvrages (l'art. 32 RPGA) car leur longueur totale excède le tiers de la longueur de la façade et ils ne respectent pas la distance réglementaire aux limites de propriété. a) Le glossaire annexé au RPGA définit les avant-corps et balcons comme il suit: Avant-corps Partie d'un bâtiment ouverte ou fermée qui forme saillie sur une façade. On doit tenir compte des avant-corps pour: - le calcul des dimensions des bâtiments; - la distance à respecter entre bâtiments ou à la limite de propriété voisine; - cas échéant, le calcul du COS et du CUS. Balcon Plate-forme disposée

en saillie sur une façade entourée d'une balustrade (garde-corps) pleine ou ajourée et qui communique avec les appartements par une ou plusieurs ouvertures. Quelle qu'en soit la longueur, les balcons qui se recouvrent l'un l'autre et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment peuvent empiéter dans l'espace réglementaire (espace défini par les distances minimum à respecter entre les limites de propriétés et les bâtiments ou entre bâtiments) sous certaines conditions définies par la jurisprudence. L'art. 32 RPGA, intitulé "Avant-corps", dispose ce qui suit: 1 Au-delà des dimensions maximales prescrites, des avant-corps sur toute la hauteur du bâtiment sont admissibles sur une façade seulement, à condition que leur longueur totale n'excède pas le tiers de la longueur de ladite façade et que leur saillie ne dépasse pas 3,00 mètres. 2 Ces avant-corps respectent les distances à la limite des propriétés prescrites par zone. b) Selon la jurisprudence, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie; si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on doit considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (arrêts CDAP AC.2010.0359 du 28 novembre 2011 consid. 3b; AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 consid. 4; AC.2007.0094 du 22 novembre 2007, publié in RDAF 2008 I 246 n° 42) . Les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (arrêts CDAP AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 4c; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 4a; AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 9; AC.2009.0253 du 3 août 2010 et les références; AC.2008.0149 du 12 août 2009 consid. 5b). Peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition communale contraire, de 1.50 m de profondeur; v. arrêts CDAP AC.2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 4d; AC.2007.0154 du 9 septembre 2008 consid. 5 et les références citées). c) En l'espèce, le projet prévoit, sur la façade sud de chaque unité accolée de villa, deux balcons au niveau du premier étage (soit, en tout, quatre balcons au niveau du premier étage sur la façade sud de chaque villa). Ces ouvrages sont ouverts et disposent chacun de balustrades. Ils présentent des longueurs de 2 m 15 et 2 m 30 pour une profondeur de 1 m 50. Dès lors que leur profondeur ne dépasse pas celle qui est admise pour les balcons (1 m 50), ils constituent bien des balcons, et non des avant-corps au sens de l'art. 32 RPGA comme le soutiennent les recourants. Par conséquent, ils ne doivent pas être pris en considération dans le calcul de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété. d) Ce grief doit en conséquence être rejeté.

## **E. 6**

Les recourants mettent en cause le projet sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration. Ils soutiennent que la construction des trois villas portera atteinte au bâtiment - protégé - ECA 7259 ainsi qu'à l'ensemble - également protégé - que constituent le château de Vennes et son parc situés sur la parcelle n° 7203 voisine. Ils font aussi valoir qu'avec leurs toits plats, les trois villas ne s'intégreront pas dans cet environnement sensible, ni dans le quartier, où les maisons sont quasiment toutes surmontées de toitures à pans. Enfin, selon eux, le projet requiert l'obtention d'une autorisation spéciale au sens de l'art. 120 LATC. a) aa) La LAT a pour but de veiller à une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent tenir compte de la nécessité de préserver le paysage, notamment de veiller à ce que

les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (art. 3 al. 2 let. b LAT). Le législateur fédéral a donc prévu que les plans d'affectation doivent non seulement délimiter les zones à bâtir et les zones agricoles, mais également les zones à protéger (art. 14 al. 2 LAT). Selon l'art. 17 LAT relatif aux zones à protéger, les cantons doivent prévoir des mesures de protection notamment pour " les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels " (al. 1 let. c). Les localités typiques au sens de cette disposition comprennent des ensembles bâtis qui regroupent en une unité harmonieuse plusieurs constructions et qui s'intègrent parfaitement à leur environnement (ATF 111 Ib 257 consid. 1a p. 260 et les références citées). Les cantons peuvent protéger de tels ensembles en établissant une zone à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 LAT mais le droit cantonal peut prévoir encore d'autres mesures adéquates (art. 17 al. 2 LAT), par exemple lorsqu'il s'agit de protéger des objets bien déterminés tels que des bâtiments ou des monuments naturels ou culturels (ATF 111 Ib 257 consid. 1a pp. 260-261). bb) La LPNMS fait partie des autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT. Elle instaure une protection générale de la nature et des sites englobant tous les objets immobiliers, soit tous les territoires, paysages, sites, localités, immeubles qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général, notamment esthétique historique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent (art. 4 LPNMS), ainsi qu'une protection générale des monuments historiques et des antiquités, en particulier des monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture ainsi que les antiquités immobilières situés dans le canton et qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif (art. 46 al. 1 LPNMS). Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords (art. 46 al. 2 LPNMS) et aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère (art. 46 al. 3 LPNMS). Lorsqu'un danger imminent menace un tel objet, le Département en charge des monuments, sites et archéologie prend les mesures nécessaires à sa sauvegarde (art. 47 LPNMS). La protection générale des monuments historiques et des antiquités consiste ainsi dans la possibilité de prendre des mesures conservatoires (art. 47 LPNMS) en faveur d'objets répondant à la définition de l'art. 46 al. 1 et que l'on aurait omis de mettre à l'inventaire (art. 49 LPNMS) ou de classer (art. 52 LPNMS). Le recensement architectural n'est pas prévu par la LPNMS, mais par l'art. 30 du règlement d'application de cette loi, qui dispose que le département "établit le recensement architectural des constructions en collaboration avec les communes concernées, selon les directives publiées à cet effet ". Le recensement architectural, dont le processus est décrit dans une plaquette intitulée "Recensement architectural du canton de Vaud", éditée en novembre 1995 par la section monuments historiques et archéologie du Service des bâtiments et rééditée en mai 2002, est une mesure qui tend à repérer et à mettre en évidence des bâtiments dignes d'intérêt, de manière à permettre à l'autorité de prendre, le cas échéant, les mesures de protection prévues par la loi. Il comporte l'attribution de notes qui sont les suivantes: \*1\*: Monument d'importance nationale; \*2\*: Monument d'importance régionale; \*3\*: Objet intéressant au niveau local; \*4\*: Objet bien intégrés; \*5\*: Objet présentant des qualités et des défauts; \*6\*: Objet sans intérêt; \*7\*: Objet altérant le site. La note \*3\* recense les objets intéressants au niveau local. Le bâtiment mérite d'être conservé mais il peut être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié la note \*3\*. Le bâtiment en note \*3\* n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. Toutefois, il a été inscrit à l'inventaire jusqu'en 1987. Mais, depuis, même si cette mesure reste possible de cas en cas, elle n'est plus systématique. A l'exception des notes \*1\* et \*2\* (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées ont un caractère purement

indicatif et informatif; elles ne constituent pas une mesure de protection. Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (cf. arrêts CDAP AC.2017.0298, 0300 du 10 décembre 2018 consid. 4; AC.2017.0035 du 25 octobre 2017 consid. 2c; AC.2017.0017 du 19 octobre 2017 consid. 6c/bb; AC.2015.0135 du 22 mars 2016 consid. 3a). cc) La LPNMS ne régit pas de manière exhaustive la protection de la nature, des monuments et des sites dans le canton de Vaud. Selon l'art. 28 RLPNMS, les autorités communales doivent prendre les mesures appropriées pour protéger les paysages, localités ou sites construits dignes d'être sauvegardés selon la loi, en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation ou lorsqu'elles délivrent un permis de construire. L'art. 86 LATC impose pour sa part 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 (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 (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Ceci permet aux communes d'intégrer dans leur réglementation des règles matérielles visant des buts comparables à la LPNMS pour la protection des bâtiments dignes d'intérêt. Ces dispositions ne sont plus subordonnées à l'inscription d'un objet à l'inventaire ou à l'adoption d'un arrêté de classement, mais résultent des objectifs de protection propres arrêtés par la municipalité sur son territoire communal. C'est la municipalité qui est compétente en première ligne pour l'application de ces règles (art. 17 et 104 LATC), l'intervention du département étant limitée à un droit d'opposition et à un droit de recours (art. 104a et 110 LATC) lui permettant de contester une décision municipale qui ne serait pas conforme à la réglementation communale concernant la protection des ensembles bâtis ou des bâtiments dignes d'intérêt (arrêts précités AC.2017.0298 consid. 4; AC.2017.0035 consid. 2d; AC.2015.0135 consid. 3a). Conformément à l'art. 86 al. 3 LATC, la clause générale d'esthétique est en principe reprise dans les règlements communaux. Le RPGA, qui ne désigne pas de bâtiments méritant protection comme le permettrait l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC, contient en matière d'esthétique les dispositions suivantes: Chapitre 3.8 Esthétique, intégration des constructions et protection du patrimoine Art. 69. Intégration des constructions 1 Les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites. 2 Les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. Art. 70. Aménagements extérieurs 1 Les aménagements extérieurs privés bordant les rues participent à l'identité de celles-ci lorsqu'un caractère d'unité peut être identifié. Leur traitement fait l'objet d'une attention particulière. La Municipalité veille à ce que les aménagements projetés respectent le caractère de la rue. 2 Lorsqu'une construction, transformation ou démolition est susceptible de compromettre les aménagements existants bordant les rues ou des éléments de transition de qualité, tels que mur, muret, clôture ou différence de niveaux qui en font partie, la Municipalité peut imposer une solution visant au

maintien de tout ou partie desdits aménagements. [...] Art. 73. Objets figurant dans un recensement 1 La direction des travaux tient à disposition la liste des bâtiments, des objets, des sites et des ensembles figurant au recensement architectural, au recensement des jardins d'intérêt historique et au recensement des ensembles bâtis. 2 Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations. 3 Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions. 4 Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres. Le plan général d'affectation de Lausanne et son règlement ne protègent aucun bâtiment particulier et se bornent à instaurer une procédure interne faisant intervenir le Délégué communal à la protection du patrimoine bâti. Les art. 69 et 73 RPGA concrétisent au niveau communal la clause d'esthétique prévue par l'art. 86 LATC. Leur portée ne va pas au-delà de cette norme (arrêts CDAP AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2b; AC.2012.0114 du 26 février 2013; AC.2008.0324 du 15 novembre 2010 consid. 9 et les références citées). Il convient donc de se référer à la jurisprudence du tribunal relative à la clause générale d'esthétique (arrêts CDAP AC.2017.0093 précité consid. 2b; AC.2013.0308 du 4 septembre 2014 consid. 3a/bb; AC.2013.0198 du 5 février 2014 consid. 4c/cc; AC.2012.0037 consid. 4b/bb). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables (cf. arrêt TF 1C\_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.3). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a précisé qu'il n'en va pas uniquement ainsi lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement à l'interdiction de l'arbitraire, également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement de ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente (ATF 145 I 52 consid. 3.6). En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux (ATF 145 I 52 consid. 3.6; 115 Ia 370). A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale - au sens large sur l'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 consid. 3.6). On relève à cet égard qu'il existe un intérêt public à densifier les centres urbains conformément à ce que prescrit désormais la loi sur l'aménagement du territoire (art. 3 al. 3 let. abis LAT; cf. arrêt TF 1C\_360/2018 consid. 4.2.3). En effet, la politique suisse de l'aménagement du territoire vise à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti par une utilisation mesurée du sol et à créer un milieu bâti compact. C'est pourquoi, lorsque des constructions d'un certain volume sont autorisées, une réduction de leur volume ne peut être imposée que si elle est justifiée par des intérêts publics prépondérants, comme par exemple en présence de bâtiments ou d'ensembles protégés en tant que monuments (ATF 145 I 52 consid. 4.4; arrêt TF 1C\_116/2018 du 26 octobre 2018 consid. 5.3 et les références citées).

Il n'est ainsi pas admissible, sous prétexte d'une meilleure intégration, d'exiger systématiquement un étage de moins que ce que le règlement autorise, ni d'utiliser la clause d'esthétique à la manière d'une zone réservée pour abroger les règles en vigueur et garantir une future réglementation nouvelle (arrêt TF 1C\_349/2018 du 8 février 2019 consid. 4.2; arrêt CDAP AC.2018.0281, 0282 consid. 1b). Cela étant, dans un cas particulier, l'intérêt à la bonne intégration dans l'environnement bâti, respectivement à une utilisation raisonnable des possibilités de construire réglementaires peut l'emporter sur l'intérêt à densifier les centres urbains et justifier un refus du permis de construire. Ceci a notamment été le cas dans une affaire récente concernant la commune de Lausanne (arrêt TF 1C\_360/2018 précité). Dans cette affaire, le Tribunal fédéral a relevé que l'application de la clause d'esthétique et/ou d'intégration n'est pas réservée à des sites protégés ou présentant des qualités esthétiques remarquables, même si ces critères peuvent entrer en ligne de compte. Il faut et il suffit que l'installation apparaisse déraisonnable compte tenu de son environnement (arrêt TF 1C\_360/2018 précité consid. 4.2.3 et l'arrêt cité). Le Tribunal cantonal s'impose 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 (cf. art. 98 let. a LPA-VD). 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. arrêts CDAP AC.2018.0281, 0282 précité consid. 1b ; AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc et les références).

b) En l'occurrence, les trois villas de deux logements chacune prendront place dans le parc au sud du bâtiment ECA 7259, alignées le long de la limite sud de la parcelle (la villa A à l'ouest, la villa B au milieu et la villa C à l'est). Le projet a fait l'objet d'un préavis de la déléguée à la protection du patrimoine (cf. ci-dessus, lettre C de la partie Fait). Celle-ci, après avoir pris en considération le fait que le bâtiment ECA 7259 avait reçu une note \*3\* au recensement architectural du canton de Vaud, qu'il était situé dans le périmètre n° 79 de l'ISOS qui lui avait attribué un objectif de sauvegarde "C", que le jardin ne figurait pas au recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse, enfin que le Château de Vennes situé sur la parcelle voisine constituait un élément avec un objectif de sauvegarde "A" à l'ISOS, a conclu que la construction des trois villas n'était pas de nature à porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ECA 7259, ni à celle du Château de Vennes. Le projet a également fait l'objet d'un préavis du Service d'architecture (cf. ci-dessus, lettre C de la partie Fait). Celui-ci a conclu que le projet des trois villas n'était pas de nature à préjudicier le caractère du site après avoir relevé la présence de plusieurs bâtiments cubiques à toits plats dans le quartier et souligné que le parti architectural de proposer des volumétries relativement modestes détachées en unité permettait à celles-ci de cohabiter avec le bâtiment ECA 7259 et son voisinage immédiat. Au vu de ces préavis, la municipalité n'a pas abusé de son très large pouvoir d'appréciation en considérant que les trois villas s'intégraient dans leur environnement et présentaient une esthétique satisfaisante. Enfin, le bâtiment ECA 7259, 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. Le projet ne requiert ainsi pas une autorisation spéciale cantonale (art. 120 LATC) du département compétent. c) Les griefs des recourants en

relation avec l'esthétique et l'intégration des trois villas, mal fondés, doivent dès lors être rejetés.

#### **E. 7**

Les recourants font valoir que les dérogations octroyées concernant l'implantation du parking souterrain ne respectent pas la loi et que l'octroi de celles-ci porterait une atteinte importante au voisinage et à l'intérêt public au sens des art. 84 al. 2 LATC et 81 RPGA. De plus, le profil et la nature du sol seraient sensiblement modifiés au sens de l'art. 84 al. 2 LATC. a) 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. 81 RPGA prévoit que, pour des constructions souterraines ou semi-enterrées, la municipalité peut déroger aux règles sur la distance aux limites ou entre bâtiments et sur le coefficient d'occupation et d'utilisation du sol, pour autant que la topographie existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée (al. 1). Ces constructions ne peuvent en aucun cas être habitables et ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public et des intérêts prépondérants de tiers (al. 2 let. c et d). 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 (cf. arrêts CDAP AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 3c/aa; AC.2009.0074 du 29 janvier 2010 consid. 2b; AC.2009.0074 du 29 janvier 2010 consid. 2b confirmé par l'ATF 1C\_137/2010 du 24 juin 2010; AC.2009.0233 du 21 mai 2010 consid. 1b; AC.2008.0145 du 31 août 2009 consid. 6). Ainsi, le critère déterminant pour apprécier si la topographie avant l'exécution des travaux n'est pas sensiblement modifiée au sens de l'art. 81 al. 1 in fine RPGA ou 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 (cf. arrêts AC. 2011.0320 précité consid. 3c/aa; AC.2009.0074 précité consid. 2c). b) En l'espèce, le parking souterrain prévu empiètera dans la double distance entre les bâtiments. Il convient cependant de relever que le terrain aménagé se situera 70 cm plus bas que le terrain naturel (TN: 657 m et TA: 656,3 m). L'exigence selon laquelle le profil et la nature du sol ne doivent pas être sensiblement modifiés est par conséquent respectée et c'est dès lors sans abuser de son pouvoir d'appréciation que la municipalité a autorisé cette construction. On ne voit pas non plus en quoi les recourants subiraient des inconvénients à cause de cette conception du parking. c) Vu ce qui précède, le grief relatif au respect des art. 84 LATC et 81 RPGA doit également être écarté.

#### **E. 8**

S'agissant du grief selon lequel des places de parc extérieures étaient prévues au-delà des limites de construction, les recourants ont admis lors de l'audience du 6 octobre 2020 que les places en question étaient insérées dans les limites de construction et n'étaient par conséquent pas litigieuses.

## **E. 9**

Concernant le grief selon lequel la décision ne mentionnait pas que le projet se situait dans une région archéologique – sous-entendant que les mesures nécessaires n'avaient pas été prises -, les recourants ont admis lors de l'audience du 6 octobre 2020 que dans le cadre des travaux, le cas échéant, la question serait traitée.

## **E. 10**

Les recourants font valoir qu'il ressort de la synthèse CAMAC que les valeurs limites d'immission sont dépassées au sens de l'art. 32 OPB. Or, il ressort uniquement de la synthèse CAMAC du 5 mars 2019 qu'en ce qui concerne la lutte contre le bruit, l'isolation phonique du bâtiment existant devra répondre aux exigences de la Norme SIA 181:2006, conformément à l'art. 32 OPB. Ce grief doit dès lors être écarté.

## **E. 11**

Les recourants font valoir que les éléments au dossier concernant la ventilation du parking sont contradictoires, qu'un plan mentionnerait une ventilation naturelle alors qu'un rapport de l'autorité intimée prendrait en considération une ventilation mécanique. Or, il ressort de la synthèse CAMAC du 5 mars 2019 que la ventilation du parking se fait naturellement, qu'aucune cheminée d'évacuation n'est nécessaire, et que le projet est conforme à l'ordonnance du

## **E. 16**

décembre 1985 sur la protection de l'air (OPair; RS 814.318.142.1) sur ce point. Ce grief doit dès lors être rejeté. 12. Les recourants font grief aux plans d'être imprécis et de présenter d'importantes divergences entre eux, ce qui ne permettrait notamment pas de contrôler que l'indice d'utilisation du sol est respecté, raison pour laquelle ils ont requis que le respect de cet indice soit contrôlé par un expert indépendant, le cas échéant par la mise en oeuvre d'une expertise. Les plans manqueraient également de précision pour saisir les niveaux des espaces extérieurs projetés par rapport à leur contexte; or, il ressortirait en tout cas desdits plans que les constructions envisagées entraîneront d'importants mouvements de terrain; les recourants reprochent ainsi à la constructrice d'avoir l'intention de surélever de manière importante les trois villas jumelles projetées, en particulier la villa C proche du Château de Vennes, et de créer une situation surplombante au sud. Les plans seraient également imprécis au sujet des velux: certains plans ne mentionneraient aucun nouveau velux, alors que d'autres mentionneraient l'ajout de trois ou quatre velux dans le toit et un agrandissement de la lucarne centrale. Enfin, le plan des aménagements extérieurs serait également trop sommaire. a) L'art. 104 LATC dispose qu'avant de délivrer le permis, la municipalité doit s'assurer que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et au plan d'affectation légalisé ou en voie d'élaboration. Cet examen intervient sur la base du dossier d'enquête. Des plans doivent être joints à la demande de permis de construire, en vertu de l'art. 108 al. 2 LATC. Les exigences relatives aux plans et aux pièces à produire sont fixées au niveau réglementaire, soit à l'art. 69 al. 1 du règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1), qui dispose que, dans les cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations, de transformations d'immeubles ou de changement de leur destination, la demande doit notamment être accompagnée d'un plan de situation extrait du plan cadastral (ch. 1); des plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étage et combles avec destination de tous les locaux et l'indication des mesures de prévention contre les incendies

(ch. 2); des coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (ch. 3). L'art. 69 al. 2 RLATC dispose que dans tous les autres cas, la demande est accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés. b) L'art. 119 RPGA, applicable à la zone mixte de faible densité, prévoit que l'indice d'utilisation du sol (IUS) est limité à 0,50. L'art. 17 RPGA, auquel il est renvoyé, précise que l'indice d'utilisation du sol est le rapport numérique entre la surface brute du plancher utile et la surface constructible du terrain. c) En l'espèce, la surface de la parcelle étant de 3'395 m<sup>2</sup>, le projet, avec une surface brute de plancher totale de 1697 m<sup>2</sup> (le bâtiment existant de 971 m<sup>2</sup> et les trois villas de 726 m<sup>2</sup>) pour un maximum admissible de 1697.50 m<sup>2</sup>, est règlementaire. d) Pour retenir que les dispositions règlementaires précitées sont respectées, la municipalité se réfère à " la table de calcul et les planches teintées relatives à la surface brute de plancher (SPB) habitable du bureau d'architectes soumises à l'enquête publique ". Lors de l'audience du 6 octobre 2020, les recourants ont relevé que le projet présente une surface brute de plancher conforme à 0,5 m<sup>2</sup> près, que toutefois, il ressort du calcul des surfaces qu'ils ont eux-mêmes effectué avec le programme Archicad une différence de 1,50 m par étage. Les recourants ont produit le document établissant ce calcul et demandé que le calcul de l'IUS fasse l'objet d'un contrôle par un expert indépendant. Le 7 octobre 2020, le juge instructeur a informé les parties que la requête d'expertise en vue du contrôle du respect de l'art. 119 RPGA était rejetée. Il apparaît en effet que le document remis par les recourants est insuffisamment précis pour faire naître un doute, en l'occurrence vu qu'il est issu d'un pdf dont on ne connaît ni la résolution ni la manière dont il a été traité. On ne voit par conséquent pas de raison de s'écarter des plans produits par la constructrice qui paraissent quant à eux clairs et bien établis. S'agissant du reproche des recourants concernant le manque de précision des plans, il est mal fondé, ceux-ci comportant toutes les indications nécessaires à la compréhension du projet. Les velux figurent bien sur les plans et coupes. Le dossier est également complet concernant les aménagements extérieurs. Concernant le grief des recourants selon lequel plans n'indiquent pas les niveaux des espaces extérieurs de la villa C par rapport à la parcelle n° 7215 située au sud (propriété des recourants E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_), on constate qu'il est vrai qu'il ne ressort pas des plans que, comme cela a été constaté lors de l'inspection locale du 6 octobre 2020, le terrain de la parcelle n° 7202 est surélevé d'environ 60 cm par rapport à la parcelle n° 7215. Il ressort toutefois clairement des coupes 2 et 4 que le terrain au sud de la villa C sera rehaussé de 50 cm afin de former une petite planie devant la maison, et que cette planie sera soutenue par un talus en pente douce qui s'étendra jusqu'à la haie (existante et qui sera maintenue) située à la limite de la parcelle. 13. Les recourants font valoir que, selon une servitude de restriction de bâtir, il ne peut être construits que des villas, chalets ou cottages avec ordre dispersé, et que les trois villas de deux logements prévues ne respectent pas cette contrainte. Or, relevant d'une problématique liée au droit privé, ce grief concernant une servitude aux droits à bâtir est irrecevable (cf. arrêt CDAP AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 10b). 14. Enfin, les recourants se plaignent de ce que de nombreux indices démontreraient que le projet est manifestement prévu pour abriter un nombre de logements supérieur aux quatre logements annoncés dans le bâtiment ECA 7259. Ainsi, seuls deux appartements sur quatre intégreraient une "chambre parentale" avec accès direct à une salle d'eau privative, et le projet prévoirait un nombre de places de parc disproportionné par rapport au nombre de logements. Or, ces arguments ne correspondent qu'à la substitution d'une argumentation personnelle et doivent dès lors être écartés. 15. Il résulte des considérants que le recours doit

être admis et la décision de la municipalité, délivrant un permis de construire et levant les oppositions, annulée. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêts CDAP AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 15; AC.2017.0009 du 9 février 2018 consid. 12). En l'espèce, les frais sont mis à la charge de la constructrice. Cette dernière versera en outre des dépens aux recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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