

VD_OMNI AC.2003.0122 vom 29. Juli 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-07-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0122

FR: VD_OMNI AC.2003.0122 du 29 juillet 2004

IT: VD_OMNI AC.2003.0122 del 29 luglio 2004

Regeste

BELLENOT Luc et consorts c/Lausanne et Service des bâtiments | Autorisation de démolir un bâtiment comprenant des logements qui entrent dans une catégorie soumise à pénurie justifiée dès lors que dans la même opération de restructuration d'un quartier (Rôtillon), un nombre plus élevé de logements subventionnés, dont les loyers sont contrôlés, sera construit dans un bâtiment pour lequel un permis de construire en force a déjà été délivré.

Erwägungen

E. 4

mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR) a repris l'essentiel des règles posées par le décret de 1962 tout en les complétant. C'est ainsi que les travaux de rénovation ont été soumis à l'autorisation cantonale au sens de l'art. 1er de la loi. L'art. 3 de la loi reprend le principe de l'art. 2 du décret selon lequel l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie. L'art. 4 LDTR prévoit que l'autorisation est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, et qu'elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement. Selon l'alinéa 3, le département peut "contrôler pendant dix ans les loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis ou des immeubles transformés ou rénovés afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi". Il convient de préciser que le droit cantonal en matière de démolition, de transformation et de rénovation de maisons d'habitation a pour but la lutte contre la pénurie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. A cet égard, les logements dans les vieux immeubles font l'objet d'une attention particulière en raison des loyers généralement modestes dont le coût est en rapport avec les ressources de la majorité de la population (ATF 89 I 460). C'est donc en fonction de ce critère qu'il convient d'apprécier si un logement fait ou non partie d'une catégorie où sévit la pénurie. Selon l'art. 4 LDTR, l'autorisation de démolir, de transformer, de rénover ou de changer d'affectation un immeuble comprenant des logements d'une catégorie où sévit la pénurie peut être accordée lorsque la démolition apparaît indispensable pour des motifs d'intérêt général (art. 4 al. 1 LDTR). Une telle autorisation doit être appréciée en tenant compte du but de la législation visant à prévenir la diminution du nombre de logements à loyer modéré, que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens et dont le coût est en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population, et notamment des personnes défavorisées. Un immeuble peut ainsi être démoli pour céder la place à une opération permettant de construire un plus grand nombre de logements pour autant que le caractère social de l'opération soit conforme au but recherché

par la législation (BGC automne 1962 p. 710). C'est ainsi que l'autorisation de démolir peut être accordée lorsque le projet permet de maintenir ou d'augmenter le nombre de logements loués à des prix raisonnables dans une catégorie où sévit la pénurie (BGC automne 1973 p. 228/229). Dans de telles circonstances, l'intérêt général permettant la démolition coïncide avec le but poursuivi par la législation (voir arrêt TA AC 1999/0023 du 13 juin 2000, consid. 5b). c) En l'espèce, l'autorisation de démolir a pour effet de supprimer onze logements de trois pièces en moyenne sans que l'on connaisse l'affectation et la destination précise des locaux qui seront construits sur l'emprise de cet immeuble. Toutefois, la municipalité a autorisé dans le même périmètre du plan partiel d'affectation la construction de dix-neuf logements subventionnés qui seront soumis au contrôle des loyers en application de l'art. 18 de la loi vaudoise sur le logement du 9 septembre 1979. Mais la construction de logements subventionnés sur l'îlot B a été autorisée de manière indépendante de la démolition de l'immeuble de la rue Centrale 34. En principe, pour qu'une autorisation de démolir puisse être accordée en raison d'un nombre plus important de logements subventionnés qui sera construit, il faut que la démolition elle-même soit nécessaire à la reconstruction des bâtiments, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Toutefois, l'autorisation de démolir intervient dans le contexte particulier de la restructuration du quartier du Rôtillon prévue par le plan partiel d'affectation du dit "Le Rôtillon". La Commune de Lausanne, est propriétaire de l'ensemble des terrains concernés, c'est-à-dire aussi bien du bâtiment de la rue Centrale 34 que des parcelles de l'îlot B. En outre, l'opération présente un caractère simultané et en tous les cas, la construction des dix-neuf logements subventionnés est garantie à la fois par un permis de construire en force, qui a été confirmé par le Tribunal fédéral (voir arrêt AC 2001/0128 du 7 février 2003), et une mesure coordonnée d'aménagement routier nécessaire à la réalisation de l'immeuble. Ainsi, il existe un lien de connexité suffisamment étroit entre l'autorisation de démolir et la construction des logements de remplacement sur l'îlot B dont la réalisation est assurée par l'ensemble des crédits et autorisations nécessaires. C'est ainsi, compte tenu de ces circonstances, le tribunal peut considérer qu'un motif d'intérêt général justifie la démolition du bâtiment de l'immeuble de la rue Centrale 34; en effet dans la réalisation de la même opération de planification et de réalisation, un nombre plus important de logements subventionnés avec des loyers contrôlés sera construit. Il est vrai que les recourants objectent que les loyers des dix-neuf logements subventionnés pourront vraisemblablement être plus élevés que le coût des loyers des onze logements du bâtiment de la rue Centrale 34 après les travaux de restauration. Toutefois, il n'est pas douteux que les 19 logements, mis sur le marché au bénéfice d'une aide substantielle des pouvoirs publics, présenteront des loyers plus avantageux que ceux du marché libre et dont le coût est en rapport avec les ressources de la majorité de la population (ATF 89 I 460 ss), de sorte que le but social recherché par la loi est ainsi respecté. 3.

Les recourants ont également demandé dans leur recours que la municipalité fournisse des explications sur la nature des mesures de sécurisation qu'elle envisageait pour réaliser le chantier de l'îlot B; ils ont également demandé des précisions sur compatibilité de ces mesures avec la condition imposée par le Service des bâtiments, section des monuments historiques et archéologie : Cette condition tend à limiter les travaux de démolition sans toucher le sous-sol du site par une simple évacuation des matériaux de démolition et sans excavation ni extraction des murs de fondation des immeubles. Toutefois, les recourants ne mettent pas en cause le principe même de l'autorisation et il appartient à l'autorité cantonale de s'assurer que la commune respecte scrupuleusement les conditions de cette autorisation. 4.

Il résulte des

considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Au vu de ce résultat, il y a lieu de mettre à la charge des recourants, solidairement entre eux, un émolument de justice de 1'000 fr. La commune, qui obtient gain de cause avec l'aide d'un homme de loi, a droit aux dépens qu'elle a requis, arrêtés à 1'000 francs.

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