

VD_OMNI AC.2013.0198 vom 5. Februar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0198

FR: VD_OMNI AC.2013.0198 du 5 février 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0198 del 5 febbraio 2014

Regeste

DUBOIS, PERUJO, DROZ, DAYER/Municipalité de Lausanne, IDL Immobilière de Lausanne Sàrl, S2IC SA, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | L'art. 70 RPGA, qui permet à la municipalité d'imposer le maintien des aménagements existants bordant les rues ou des éléments de transition de qualités, doit être interprété comme une disposition réglementaire permettant de déroger aux limites de constructions instituées par la LRou ou par un plan d'alignement communal. En l'état, le projet viole l'art. 70 RPGA, dès lors qu'il compromet le maintien d'aménagements de qualité (consid. 5).

Erwägungen

E. 1

p. 433). Il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions dont l'application est susceptible d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3. p. 133ss). c) En l'occurrence, les recourants José Antonio Perujo, Caroline Droz et Alexandre Dayer ont agi de concert, signant le même acte de recours. José Antonio Perujo, locataire d'un appartement dont plusieurs pièces donnent sur la parcelle litigieuse, est un voisin direct de la parcelle litigieuse. Sa qualité pour recourir doit être reconnue, dans la mesure où la construction projetée, d'une volumétrie plus importante que la construction actuelle, entraînera une perte de vue et d'ensoleillement. La qualité pour recourir de Caroline Droz, qui vit dans un appartement situé à une centaine de mètres de la construction litigieuse, de même que celle d'Alexandre Dayer, dont le lieu domicile est distant d'environ 200 mètres, paraît en revanche douteuse. Quoi qu'il en soit, les recourants ayant agi de concert et un d'entre eux au moins ayant la qualité pour recourir, il se justifie d'entrer en matière sur le fond. La qualité pour recourir de Christophe Dubois, voisin direct de la construction en question n'est en outre pas litigieuse. d) L'art. 75 al. 1 LPA-VD prévoit, par ailleurs, qu'à 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. Selon la jurisprudence, l'exigence de l'art. 75 al. 1 er let. a LPA-VD, selon laquelle la qualité pour recourir nécessite notamment d'avoir participé à la procédure antérieure, implique, en matière de permis de construire, d'avoir déposé une opposition en temps utile (arrêts AC.2010.0019 du 12 novembre 2010 consid. 1b ; AC.2009.0251 du 17 septembre 2010 consid. 1b ; AC.2009.0216 du 22 juillet 2010 consid. 1). La qualification d'opposition ne doit pas être trop restrictive (arrêt AC.2012.0184 du 28 mars 2013, consid. 1b). L'autorité intimée fait valoir que les recourants José Antonio Perujo, Caroline Droz et Alexandre Dayer n'ont pas formé personnellement opposition au projet litigieux. Les recourants ne prétendent toutefois pas que le mouvement des habitants de la Pontaise pour la sauvegarde du patrimoine

architectural soit une association. Si Alexandre Dayer et Caroline Droz ont agi en tant que représentant de ce mouvement, ils ont également signé l'opposition collective, à titre personnel, de même que José Antonio Perujo. Il convient d'en déduire qu'ils sont intervenus dans la procédure de mise à l'enquête. Ils disposent dès lors de la qualité pour recourir sous l'angle de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD.

E. 2

L'avis d'enquête est affiché au pilier public, publié dans un journal local, dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud ainsi que sur le site Internet officiel de l'Etat de Vaud; il indique de façon précise le propriétaire, l'auteur du projet au sens de l'article 106, le lieu d'exécution des travaux projetés et, s'il s'agit d'un bâtiment, sa destination, ainsi que les dérogations éventuelles demandées.

E. 3

L'obligation de le faire apposer de manière adéquate, de le restituer, de même que d'en empêcher tout usage abusif incombe au propriétaire.

E. 4

Les recourants reprochent au projet un défaut d'esthétique et d'intégration. a) Les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 al. 1 let. d Cst./VD; cf. notamment ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118 s., 363 consid. 3b p. 367; 108 Ia 74 consid. 2b p. 76 s.; arrêt 1P.167/2003 consid. 3 publié in RDAF 2004 p. 114). Cela ressort en particulier de l'art. 2 al. 1 LATC, selon lequel l'Etat laisse aux communes la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. Le droit cantonal se borne ainsi à poser quelques règles sur l'esthétique, la solidité et la salubrité des constructions, sur la suppression des barrières architecturales et l'utilisation rationnelle de l'énergie (art. 86 à 102 LATC). En revanche, il ne contient aucune disposition sur la densité des constructions, en particulier sur le coefficient d'utilisation du sol, la hauteur et le nombre de niveaux admissibles. Ces domaines ressortissent au seul droit communal (arrêt 1P.167/2003 du 3 juillet 2003), de même que les dispositions sur l'esthétique des constructions, dont les communes doivent assortir leurs règlements afin d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (art. 86 al. 3 LATC; ATF 1C_447/2012 du 5 août 2013). b) Les recourants invoquent en l'occurrence l'art. 73 al. 4 RPGA, qui prévoit que, s'agissant des objets qui figurent dans un recensement, la Municipalité peut, 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. L'art. 73 al. 4 RPGA précise et détaille la règle générale exprimée par l'art. 86 LATC sur l'esthétique et l'intégration des constructions. Il convient d'en déterminer la portée dans le cadre légal fixé par la LAT et par la LATC. aa) Selon l'art. 17 LAT, 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, p. 260-261). L'adoption d'une zone de protection est la mesure que le législateur fédéral a envisagée en premier lieu. Non seulement elle permet d'établir clairement la protection, son but, son principe et son régime, mais assure la coordination avec les autres intérêts à prendre en considération dans les procédures d'aménagement du territoire (Moor, Commentaire LAT, art. 17, no 74). La mise sous protection par une zone à protéger n'exclut toutefois pas certaines utilisations, car la mesure de protection peut se superposer aux autres affectations conformes aux exigences de l'aménagement du territoire. Ainsi, un plan d'affectation spécial peut aménager un périmètre de manière que, malgré l'utilisation prévue, un site, un bâtiment, un monument ou un biotope bénéficie des mesures de protection adéquates sans pénaliser le solde de la parcelle (Moor, Commentaire LAT, art. 17, no 75). En ce qui concerne les autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT, elles s'imposent en raison de la variété des situations; en particulier, pour les cas dans lesquels le but de la protection ne serait pas suffisamment atteint par un zonage au sens de l'alinéa 1er (Moor, Commentaire LAT, art. 17, no 80). Par exemple, l'instrument de la zone n'est pas adapté lorsque la mesure de protection nécessite d'imposer une obligation de faire; notamment l'obligation d'entretenir le bâtiment protégé ou encore les travaux de restauration à entreprendre pour assurer son développement ou sa mise en valeur (Moor, Commentaire LAT, art. 17, no 81). Font aussi partie des autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT, les inventaires et classements prévus par le droit cantonal, les clauses générales de protection, ainsi que les clauses d'esthétique, l'acquisition de la propriété par la collectivité publique ou la conclusion de contrats avec des particuliers ainsi que les mesures provisionnelles (Moor, Commentaire LAT, art. 17, nos 83 à 93).

bb) En droit vaudois, la LATC attribue aux communes la compétence d'adopter des zones à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 LAT en prévoyant à l'art. 47 LATC que les plans d'affectation peuvent contenir des dispositions relatives notamment aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection (art. 47 al. 2 ch. 2 LATC). Les communes peuvent également prévoir des dispositions relatives à la création et à la préservation d'espaces verts ainsi qu'à la plantation et à la protection des arbres (art. 47 al. 2 ch. 4 LATC). Le canton peut de son côté aussi établir des zones protégées dans le cadre de l'adoption de plans d'affectation cantonaux notamment pour les paysages, les sites, les rives de lacs et de cours d'eau, les localités ou les ensembles méritant protection (art. 45 al. 2 let. c LATC). L'art. 86 LATC attribue à la municipalité la tâche de veiller à ce que les constructions présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). La municipalité doit refuser le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue ou de nuire à l'aspect d'un édifice d'une valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2).

cc) La loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS) fait partie des autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT; cette législation instaure une protection générale de la nature et des sites, englobant 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 mobilières et immobilières trouvées dans le canton et qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif (art.

46 LPNMS). La loi prévoit l'établissement d'un inventaire dans le cadre de la protection spéciale de la nature et des sites (art. 12 et ss LPNMS) ainsi qu'un inventaire lié à la protection spéciale des monuments historiques et des antiquités (art. 49 et ss LPNMS). Lorsque des travaux sont envisagés sur un objet soumis à la protection générale, le Département des infrastructures peut prendre les mesures provisionnelles nécessaires à sa sauvegarde (art. 10 et 47 LPNMS), la validité de la mesure provisionnelle étant subordonnée à la condition que l'autorité cantonale ouvre une enquête publique en vue du classement de l'objet dans un délai de trois mois, pour les monuments historiques et les antiquités, et de six mois pour les objets soumis à la protection générale de la nature et des sites, ces deux délais étant prolongeables chacun de six mois par le Conseil d'Etat (art. 11 et 48 LPNMS). Lorsque l'objet fait partie d'un inventaire, l'enquête en vue du classement doit être ouverte dans les trois mois suivant l'annonce des travaux par le propriétaire (art. 18 et 51 LPNMS). Pour la protection spéciale de la nature et des sites, l'arrêté de classement désigne alors l'objet classé et l'intérêt qu'il présente, les mesures de protection déjà prises, les mesures de protection prévues pour sa sauvegarde, sa restauration, son développement et son entretien (art. 21 LPNMS). Le cas échéant, le département compétent peut fixer au propriétaire un délai convenable pour exécuter les travaux d'entretien nécessaires et, à défaut, les faire effectuer aux frais de ce dernier (art. 29 LPNMS). Pour la protection spéciale des monuments historiques et des antiquités, l'arrêté de classement désigne aussi l'objet classé et l'intérêt qu'il présente, les mesures de protection déjà prises et il définit les mesures de conservation ou de restauration nécessaires à charge du propriétaire (art. 53 LPNMS). L'arrêté de classement permet en outre à l'Etat de procéder par voie contractuelle ou par voie d'expropriation à l'acquisition de l'objet (art. 64 LPNMS). L'Etat dispose également d'un droit de préemption légal sur les monuments historiques et les antiquités classés (art. 65 LPNMS; voir aussi ATF 119 Ia 88, consid. 4a, p. 93-94). c) Les communes vaudoises ont ainsi la possibilité d'intégrer dans leur réglementation des règles matérielles visant des buts comparables à ceux d'un arrêté de classement pour la protection de bâtiments dignes d'intérêt en application de l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC. En pareil cas, les règles matérielles de protection ne sont plus subordonnées à l'adoption d'un arrêté de classement, mais résultent de l'application de la réglementation communale sur les constructions. C'est la municipalité qui est compétente en première ligne pour l'application de ces règles (art. 17 et 104 LATC). Mais le département a un pouvoir d'intervention dans ce domaine, car il dispose d'un droit d'opposition (art. 110 LATC) et d'un droit de recours (art. 104a LATC) pour 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. Il existe d'ailleurs une obligation de coordonner les plans d'affectation avec les mesures résultant de la LPNMS. L'art. 2 RPNMS prévoit en effet que les autorités communales doivent tenir compte des objets méritant d'être sauvegardés (notamment ceux mis à l'inventaire ou soumis à la protection générale) en élaborant leurs plans d'affectation. Cette disposition reprend d'ailleurs les principes de coordination qui résultent déjà du droit fédéral (art. 2 al. 1 et 25a al. 4 LAT) et du droit cantonal (art. 2 LATC). aa) La Commune de Lausanne a concrétisé cette obligation de coordination en prévoyant à l'art. 73 RPGA une disposition spéciale pour les "objets figurant dans un recensement". Cette disposition fait état de trois catégories de recensement, à savoir : le recensement architectural, le recensement des jardins d'intérêt historique et celui des ensembles bâtis (al. 1). Tous les travaux concernant un objet figurant dans l'un de ces trois recensements doivent alors faire l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti (al. 2). Sur la

base de ce préavis, la municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions (al. 3). La municipalité 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 de l'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes des toitures, ainsi que l'aménagement des espaces libres (al. 4). Alors que les restrictions que la municipalité peut imposer au sens de l'art. 73 al. 3 RPGA semblent subordonnées au préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti, l'intervention de la municipalité selon l'alinéa 4 de l'art. 73 RPGA serait indépendante d'un tel préavis. Au demeurant, la municipalité ne peut de toute manière statuer sur une demande de permis de construire touchant un objet recensé au sens de l'art. 73 RPGA sans consulter son service compétent en matière de protection du patrimoine bâti; il se pose alors la question de savoir si l'art. 73 al. 2 RPGA a seulement le rôle d'une règle de fonctionnement interne, qui n'a pas de portée propre. bb) La règle communale fait référence au recensement architectural qui sert de base à l'inscription d'un objet à l'inventaire LPNMS. L'inventaire prévu à l'article 49 LPNMS est en effet fondé sur le recensement architectural établi conformément à l'art. 31 RPNMS. Le propriétaire qui envisage des travaux affectant un objet à l'inventaire doit alors prendre contact avec le département compétent avant l'élaboration du projet définitif et le dépôt de la demande de permis de construire. L'annonce des travaux d'où part le délai pour le classement de l'objet correspond à la date du dépôt de la demande de permis de construire comportant toutes les pièces requises selon les articles 108 et 114 LATC (art. 32 RPNMS). Ainsi, il y a une distinction à opérer entre des bâtiments qui font l'objet du recensement architectural du canton de Vaud selon l'article 30 RPNMS et ceux qui sont mis à l'inventaire selon l'article 31 RPNMS (arrêt TA AC.2006.0113 du 12 mars 2007). La directive cantonale concernant le recensement architectural du canton de Vaud, dans l'édition de mai 2002, comporte une classification de tous les bâtiments recensés allant de la note 1 à la note 7. La note 1 comprend les bâtiments d'importance nationale. Le monument a une valeur justifiant un classement comme monument historique et en tous les cas est inscrit à l'inventaire. Le monument est alors à conserver dans sa forme et sa substance et aucun travail d'entretien, de restauration ou de transformation ne devrait y être effectué sans une étude archéologique préalable et une recherche d'archives ainsi que l'établissement d'une documentation. La note 2 recense les monuments d'importance régionale. L'édifice devrait être conservé dans sa forme et sa substance ; des modifications peuvent être envisagées sans qu'elles n'en altèrent le caractère. Les monuments d'importance régionale ont en principe une valeur justifiant un classement comme monument historique. Ils sont en tous les cas inscrits à l'inventaire. 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. Les objets recensés en note 3 sont placés sous la protection générale régie par l'article 46 LPNMS. Les objets auxquels la note 4 est attribuée sont qualifiés de bien intégrés. Selon le commentaire figurant dans la directive, le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et, souvent encore, sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site. A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité, ni une qualité architecturale justifiant une intervention

systematique de la Section des monuments historiques en cas de travaux. cc) La jurisprudence a précisé que l'évaluation des bâtiments effectuée dans le cadre du recensement architectural, même si elle ne déploie pas un effet juridique contraignant, constitue un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'article 17 al. 1 lettre c LAT. L'appréciation sur la valeur d'un bâtiment peut également entrer en ligne de compte dans la procédure de demande de permis de construire lorsque l'autorité applique les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions selon l'article 86 LATC; la clause d'esthétique fait partie en effet des autres mesures du droit cantonal réservées par l'article 17 al. 2 LAT pour les zones à protéger (Moor, Commentaire LAT, art. 17 nos 87 et 88). Ainsi, le recensement architectural est un élément d'appréciation que les communes peuvent prendre en considération lors de l'établissement des plans d'affectation touchant des localités typiques (arrêts TA AC.2006.0113 du 12 mars 2007, AC.2004.0031 du 21 février 2006, AC.2004.0003 du 29 décembre 2005, AC.2003.0204 du 21 décembre 2004, AC.2002.0128 du 12 mars 2004 et AC.2000.0122 du 9 septembre 2004). d) La réglementation communale peut donc attacher des effets juridiques aux travaux du recensement architectural pour autant que les restrictions à la garantie de la propriété qui en résultent ressortent clairement de la disposition réglementaire communale. Rien ne s'oppose non plus à ce que la réglementation communale attache des effets juridiques aux autres travaux de recensement effectués par la commune pour les jardins d'intérêt historique et les ensembles bâtis. L'art. 27 RPNMS prévoit d'ailleurs l'établissement d'un recensement des paysages, localités et des sites construits que le canton n'a pas encore élaboré. Le droit cantonal n'empêche pas l'autorité communale d'établir des recensements portant notamment sur les jardins historiques ou les ensembles bâtis, à défaut d'une documentation cantonale dans ces différents domaines. L'autorité communale peut également attacher des effets juridiques à ces travaux de recensement qui servent de base à l'établissement du plan d'affectation; mais il faut également que la base légale réglementaire communale comporte les précisions suffisantes sur les restrictions au droit de propriété qui en résultent. Il faut que les buts de la protection et les mesures qui en résultent soient déterminables avec suffisamment de prévisibilité par les propriétaires concernés. e) En l'espèce, le bâtiment dont la démolition est envisagée, a obtenu la note de *4V* au recensement architectural, signifiant qu'il est bien intégré. Le SIPAL est d'avis que le site environnant est constitué d'immeubles d'époques et de qualités diverses, formant un tout relativement hétéroclite. La construction litigieuse et la maison voisine présentent une volumétrie peu importante par rapport aux autres immeubles voisins, dont certains figurent également au recensement architectural avec une note de 3 et 4, qui présentent un caractère urbain nettement plus marqué et qui ont une typologie très différente de la construction litigieuse. L'immeuble en cause, s'apparentant à une maison traditionnelle, constitue certes un des derniers vestiges de cette architecture datant du début du XXème siècle; il est toutefois isolé au sein d'un environnement urbain composé autant d'immeubles anciens, que d'immeubles modernes. Sa situation n'est ainsi pas comparable avec celle des maisons traditionnelles situées à la rue des amis et à la rue des jardins, qui présentent toutes une volumétrie et des caractéristiques architecturales semblables, correspondant à celles de maisons traditionnelles (toiture à deux pans et ouvertures classiques, munies de volets). L'unité formée par les immeubles sis sur les parcelles n°2012 et 2014 ne saurait à elle seule justifier leur maintien. L'autorité intimée a dès lors considéré à juste titre qu'aucun intérêt public prépondérant, par rapport à l'intérêt privé des propriétaires à pouvoir tirer un meilleur parti de leur parcelle, ne justifiait la

conservation du bâtiment ECA n°2855. f) Il se pose alors la question de savoir si en dehors des règles spéciales de l'art. 73 RPGA, la volumétrie et la typologie de la construction projetée serait contraire à la clause d'esthétique prévue à l'art. 86 LATC. aa) L'art. 86 LATC a la teneur suivante : "La municipalité veille 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. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et 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. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." Pour sa part, l'art. 69 RPGA a la teneur suivante : " 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." Ces deux dispositions communale et cantonale ont une portée comparable et il convient donc de se référer à la jurisprudence du tribunal relative à la clause générale d'esthétique (voir arrêt TA AC.2004.0100 du 27 décembre 2004). bb) Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la base de ces dispositions même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais il faut que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (ATF 114 I a 346 consid. b; 101 Ia 223 consid. 6c). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d) et le pouvoir d'examen du tribunal est limité à un contrôle en légalité de la décision communale si la clause générale d'esthétique a pour seul but d'assurer l'intégration de nouvelles constructions; en revanche, lorsque la clause d'esthétique est appelée à compléter la réglementation de la zone, par exemple lorsque le règlement communal ne comporte pas de dispositions sur la longueur ou la hauteur des bâtiments, et qu'elle donne ainsi un contenu concret à la réglementation de la zone, le pouvoir d'examen du tribunal s'étend à l'opportunité (art. 33 al. 3 let. b LAT et ATF 118 Ia 235 consid. 1b, 117 Ia 93 consid. 2a, 112 Ia 90, 415 consid. 1b 1 ainsi que l'ATF 118 Ib 31 consid. 4b). Le libre pouvoir d'examen ne permet toutefois pas au tribunal de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale : il implique seulement de vérifier si l'autorité de première instance est restée dans les limites d'une pesée consciencieuse de tous les intérêts à prendre en considération (voir ATF 114 Ia 247/248 consid. 2b, 107 Ia 38 consid. 3c). cc) Le bâtiment projeté a une architecture standard. Tel est également le cas de plusieurs immeubles construits dans le périmètre immédiat de la parcelle litigieuse, sur le côté est de la rue de la Pontaise. Sa volumétrie correspond par ailleurs à celle voulue dans la réglementation communale, qui colloque la parcelle n°2014 dans la zone urbaine, soit la zone constructible la plus dense de la commune. Il convient dès lors de confirmer l'appréciation de la Municipalité, qui a considéré à juste titre que le nouveau bâtiment n'altérerait pas l'environnement existant, composé de constructions hétéroclites.

a) En sus des règles générales sur l'esthétique, la commune de Lausanne dispose d'une réglementation spécifique, à l'art. 70 RPGA, relative au traitement des aménagements extérieurs. Cet article prévoit ce qui suit: 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. Il convient encore d'examiner, sous l'angle du respect de la clause d'esthétique, le traitement des aménagements extérieurs. Le SIPAL a en effet relevé que la qualité de l'ensemble résidait essentiellement dans le traitement actuel de l'îlot, dont l'aménagement en terrasse plantée offrait une respiration de qualité dans le contexte urbain. Le SIPAL a dès lors expressément demandé le maintien de cet aménagement, en relevant qu'il était esquissé de manière un peu schématique dans le dossier d'enquête. Lors de l'audience, le tribunal a constaté la pertinence de cette réserve, également mise en évidence par la déléguée à la protection du patrimoine bâti de la commune de Lausanne. Dans sa décision d'octroi du permis de construire, la municipalité a expressément exigé que la terrasse, son mur de soutènement surmonté d'une barrière, le portail et l'enseigne, ainsi que les platanes existants soient conservés et que cet emplacement soit affecté à un usage public. Dans sa configuration actuelle, l'îlot est soutenu par un mur en pierre, qui se prolonge le long de l'avenue des oiseaux, puis se confond avec la façade du sous-sol inférieur d'une des parties du bâtiment existant. La solution choisie par la municipalité, qui consiste à maintenir uniquement la terrasse, apparaît problématique. Elle aura en effet pour conséquence de créer une rupture entre la partie de la terrasse, implantée en dérogation de la limite des constructions, et la façade de la construction projetée le long de l'avenue des oiseaux, implantée sur la limite des constructions. Il en résultera un décrochement peu esthétique et incohérent, d'environ 1,5 mètre, le long de l'avenue des oiseaux. Or, aux termes de l'art. 70 RPGA, 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 niveau qui en font partie, la Municipalité peut imposer une solution visant au maintien de tout ou partie desdits aménagements. La solution choisie en l'occurrence par la municipalité apparaît contraire à cette disposition. Le maintien de la façade implantée sur la limite des constructions est en effet indispensable pour conserver l'harmonie actuellement existante dans le traitement de la tête de l'îlot situé à l'angle que forme la rue de la Pontaise et l'avenue des oiseaux. A l'audience, l'architecte du projet a expliqué que sa première intention était d'intégrer le socle existant en sous-sol au projet de construction, ce qui permettrait de maintenir le mur d'origine dégagé par la pente. La municipalité a expliqué s'être opposée à ce premier projet, qu'elle a jugé contraire à l'art. 82 LATC. Elle a dès lors exigé que l'ensemble de l'immeuble respecte la limite des constructions. Il convient d'examiner si le maintien du sous-sol, en particulier de la façade donnant sur l'avenue des oiseaux, constitue une solution réalisable.

b) L'art. 82 LATC dispose de ce qui suit: " 1 L'article 80 est applicable par analogie aux bâtiments frappés d'une limite des constructions, sous les réserves suivantes: a. le permis pour les travaux de transformation partielle ou d'agrandissement ne peut être accordé que moyennant une convention préalable de précarité passée entre le propriétaire et l'autorité

compétente, par laquelle le propriétaire s'engage à renoncer, en cas d'expropriation, à réclamer la plus-value résultant des travaux; des exceptions peuvent être prévues par voie réglementaire; b. la convention de précarité fait l'objet d'une mention au registre foncier qui en précise la portée; elle est opposable en tout temps au propriétaire, notamment en cas d'expropriation matérielle ou formelle; c. la reconstruction empiétant sur une limite des constructions n'est pas autorisée." L'art. 80 LATC, auquel renvoie l'art. 82 LATC est ainsi libellé: " 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. 3 Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits. Cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie." D'emblée, on relèvera que la construction existante présente la particularité d'être formée de deux parties distinctes, comme le montrent les plans produits après l'audience par les constructrices. Une première partie (portant la référence ECA n°2855a sur le plan de situation), probablement la plus ancienne, est constituée d'une maison d'habitation, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée (café), deux étages d'habitation et des combles habitables. Une seconde partie, vraisemblablement réalisée postérieurement (portant la référence ECA n°2855b), a été construite autour du bâtiment ECA n°2855a sur deux étages (sous-sol et rez-de-chaussée) et comprend plusieurs établissements publics. La typologie de ces deux corps de bâtiments est très différente, bien que ceux-ci soient, par endroit, communicants. On peut dès lors se demander si les deux parties du bâtiment actuellement érigé sur la parcelle n°2014 doivent être appréhendés séparément ou comme une seule construction, du point de vue de l'application de l'art. 80 LATC, respectivement de l'art. 82 LATC. La jurisprudence considère généralement un bâtiment existant comme un tout, de sorte que c'est dans son entier que l'immeuble n'est pas conforme au règlement, lorsqu'il empiète partiellement sur un alignement, excède la proportion de surface prescrite, compte un niveau de trop ou ne respecte pas la distance imposée jusqu'à la propriété voisine. Il convient toutefois de réserver le cas où la limite des constructions ne frapperait qu'un corps de bâtiment aisément séparable ou matériellement distant du solde de la construction (RDAF 1974, p. 225s.; RDAF 1973 p. 293s.). La jurisprudence mentionne également le cas où l'alignement ne grèverait qu'une surface tellement restreinte du bâtiment que l'expropriation ne vouerait certainement pas celui-ci à la démolition (RDAF 1973 p. 293s.). La question de savoir s'il faut considérer qu'il existe en l'occurrence deux corps de bâtiments bien distincts peut demeurer indéfinie. La conservation de l'étage inférieur du bâtiment qui empiète actuellement sur la limite des constructions le long de l'avenue des oiseaux, n'aggraverait pas l'atteinte à la réglementation en vigueur, puisqu'un seul étage subsisterait, au lieu des deux actuels du bâtiment ECA n°2855b. On relèvera d'ailleurs que la décision querellée exige expressément le maintien de la terrasse existante, qui empiète pourtant également sur la limite des constructions. La municipalité a également autorisé le

prolongement du mur de la terrasse en bordure d'une partie de l'avenue des oiseaux. On ne discerne dès lors pas quel intérêt poursuivi par la municipalité s'opposerait au maintien de la partie des locaux du sous-sol de la construction existante, donnant sur l'avenue des oiseaux, qui représentent un empiètement restreint sur la limite des constructions, par rapport à la fonction esthétique qu'il remplit. La municipalité a par ailleurs clairement indiqué qu'elle n'avait aucun projet d'aménagement routier dans ce secteur. Si tel devait être le cas à l'avenir, il y aurait alors lieu de réexaminer le traitement des aménagements extérieurs, dont la municipalité pourrait obtenir, si nécessaire, l'expropriation jusqu'à la limite des constructions au sens de l'art. 82 LATC au moyen de la convention de précarité signée avec les propriétaires des parcelles en cause. De telles mesures n'auraient pas pour effet de condamner l'ensemble de la construction, l'empiètement sur la limite des constructions étant restreint (de l'ordre d'1,5 mètre) et limité à l'étage du sous-sol du bâtiment. On relèvera enfin que le droit communal peut prévoir des dispositions plus restrictives que les art. 80 al. 2 et 82 LATC s'agissant de protection des sites et du patrimoine architectural. L'intérêt public à la préservation du patrimoine architectural permet en effet, dans une certaine mesure, de déroger à l'art. 80 LATC (Steve Favez, *La garantie des situations acquises*, Genève/Zürich/Bâle, 2013, p. 354ss). En l'occurrence, l'art. 70 RPGA exige expressément d'accorder une attention particulière au traitement des aménagements extérieurs privés bordant les rues qui participent à l'identité de celles-ci lorsqu'un caractère d'unité peut être identifié. Tel est le cas de la façade du bâtiment existant qui borde l'avenue des oiseaux, dans la mesure où elle s'inscrit dans le prolongement d'un mur existant, dont la municipalité a expressément exigé le maintien. Il convient en effet de déterminer quelle est la portée de l'art. 70 RPGA par rapport au plan communal fixant la limite des constructions. c) L'art. 36 al. 1 et 2 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01) prescrit ce qui suit: " 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions, les distances minima à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, sont les suivantes : [...] c.

pour les autres routes cantonales secondaires, les routes de berges et les routes communales de 2e classe, 10 mètres hors des localités et 7 mètres à l'intérieur des localités; [...] 2 La distance est calculée par rapport à l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales." L'art. 37 al. 1 LRou a la teneur suivante: "A défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent." Il ressort de la jurisprudence relative aux art. 36 et 37 al. 1 LRou, que ces dispositions ont bien un caractère impératif, mais réservent la réglementation communale, qui peut prévoir une distance inférieure à 3 mètres, soit en instituant une limite de construction spéciale soit par le biais d'une disposition réglementaire obligatoire autorisant expressément certains aménagements dans l'espace grevé par la limite des constructions (AC.2006.0251 du 27 juin 2007; AC.2003.00160 du 28 janvier 2004; AC.2001.0099 du 18 avril 2002). Les distances inférieures à celles de la LRou peuvent ainsi non seulement être fixées par des plans d'alignement, mais aussi par des dispositions réglementaires autorisant expressément certains aménagements dans l'espace grevé par la limite des constructions, pour autant que les exigences de sécurité requises par la loi sur les routes soient respectées (arrêts AC.2012.0122 du 17 mai 2013, consid. 5b; AC.2010.0243 du 16 mars 2011, consid. 2c; AC.2009.0094 du 19 mai 2010, consid. 4). L'art. 70 RPGA doit être en l'occurrence interprété comme une disposition réglementaire permettant de déroger aux limites de constructions instituées par la LRou ou par un plan d'alignement communal. En effet cette

disposition permet à la Municipalité d'imposer le maintien des aménagements existants bordant les rues ou des éléments de transition de qualité, tels que mur, muret, clôture ou différence de niveaux qui font partie de ces éléments (al. 2). La règle comporte alors une dérogation à une limite des constructions qui empêcherait le maintien des aménagements de qualité à conserver. En l'espèce, il ressort de l'inspection locale que le prolongement du mur sur le soubassement existant participe clairement à l'identité de la rue et présente un caractère d'unité qui a d'ailleurs été identifié. Comme la démolition du soubassement est susceptible de compromettre l'aménagement existant elle doit être interdite et l'art. 70 RPGA comporte alors une forme de dérogation à la limite des constructions qui fait correspondre, dans le secteur considéré, la limite des constructions à l'emprise des aménagements extérieurs de la rue à conserver. A défaut, les plans de l'imites des constructions rendrait l'application de l'art 70 RPGA pratiquement inopérante. En l'état, le projet viole l'art. 70 RPGA, dès lors qu'il compromet le maintien d'aménagements existants de qualité, pour le seul motif que ceux-ci empiètent sur une limite des constructions. Or, comme on l'a vu, l'application de l'art. 70 RPGA a pour conséquence de déroger à la limite des constructions, de manière à la faire concorder avec les aménagements à conserver au sens de la réglementation communale. L'art. 82 LATC ne trouve dès lors pas application en l'occurrence, car la construction, qui doit être maintenue en application de l'art. 70 RPGA, n'est ainsi plus grevée par la limite des constructions car bénéficie de la dérogation qui résulte de l'application cette disposition. Cette interprétation permet de concilier la préservation des aménagements extérieurs existants de qualité et le respect des limites des constructions. Il appartiendra aux constructrices de soumettre à l'enquête complémentaire un projet modifié, permettant de conserver la façade existante du sous-sol du bâtiment ECA n°2855b donnant sur l'avenue des oiseaux, jusqu'à la limite de la parcelle voisine n°2013. Les places de stationnement et leur accès pourront être réalisés à l'intérieur du socle du sous-sol, qui devra être conservé jusqu'à la limite de la parcelle n°2013. Quant à la porte d'accès, elle devra être aménagée à la place de la large ouverture déjà existante dans le mur qui longe l'avenue des oiseaux.

E. 6

Selon le recourant Christophe Dubois, le projet litigieux porterait atteinte à la vue et à l'ensoleillement depuis la terrasse intérieure de l'établissement qu'il exploite. a) La vue est une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale du droit communal. En d'autres termes, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement, au travers des règles de police des constructions fixant, soit la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, soit la hauteur des bâtiments (arrêts AC.2009.0199 du 7 décembre 2009, consid. 2; AC.2006.0073 du 23 juin 2006 ; AC.2004.0194 du 28 juillet 2005). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnu, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. Lorsqu'une vue résulte d'une situation provisoire, soit du fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, sa perte n'est protégée d'aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires dont il bénéficie, même si ces possibilités sont

ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (v. arrêt AC.2006.0165 du 15 février 2007 et les références citées). Ainsi, les voisins ne peuvent réclamer le maintien de la vue dont ils ne jouissent que si leur intérêt à ce maintien est protégé par une norme spéciale du droit communal (arrêt AC.2009.0199 du 7 décembre 2009, consid. 2). En l'occurrence, le recourant Christophe Dubois ne mentionne aucune violation des dispositions concernant le respect de la hauteur des constructions. Le recourant ne saurait en outre déduire ce droit d'une éventuelle violation de la clause d'esthétique. En effet, comme on l'a vu, le projet en cause ne porte pas atteinte, sous l'angle de la hauteur du bâtiment projeté, à l'art. 86 LATC. b) Quant à la perte d'ensoleillement, elle n'est pas non plus protégée par une disposition du règlement communale. Le recourant ne saurait en outre prétendre à un quelconque droit au respect d'un ensoleillement minimum (cf. arrêt AC.2007.0083 du 31 mars 2008), pas plus qu'il ne peut déduire le respect de cette exigence au moyen de la clause d'esthétique, celle-ci n'étant en l'occurrence pas violée. L'atteinte dont le recourant se prétend victime doit au demeurant être relativisée. Elle résulte essentiellement du fait que la construction, dans laquelle le recourant exploite son établissement, empiète d'une manière importante sur la limite des constructions. Cette situation n'a rien d'exceptionnel et touche nécessairement tout immeuble se trouvant à l'intérieur et non aux extrémités Sud, Est et Ouest d'une zone construite.

E. 7

Les recourants se plaignent d'une violation des dispositions de la LDTR. a) Il n'est pas contesté que la LDTR s'applique au projet litigieux, s'agissant de la rénovation d'une maison d'habitation sise sur le territoire d'une commune où sévit la pénurie de logements (cf. art. 1 LDTR). Une autorisation du département cantonal compétent est dès lors requise, aux conditions prévues aux art. 3 et 4 LTDR, ainsi libellés: " Art. 3 1 En règle générale, l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie. Art. 4 1 L'autorisation est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, en particulier dans les cas visés par l'article 39 de la loi cantonale sur l'énergie; elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement. 2 Le département peut alors subordonner l'octroi de l'autorisation à certaines conditions, notamment celles fixées aux alinéas 3 et 4. 3 Il peut soumettre pendant dix ans la vente par appartement, ou toute autre opération permettant d'atteindre un but économique analogue, à une autorisation, pour éviter la diminution de logements loués dans une catégorie où sévit la pénurie, et contrôler pendant dix ans les loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis ou des immeubles transformés ou rénovés, afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la présente loi. 4 Il peut également soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs qui ont justifié l'autorisation n'existent plus. 5 Il soumet à autorisation la vente de l'immeuble si celle-ci intervient avant la fin des travaux." Le but de la LDTR, comme du décret du 5 décembre 1962 auquel elle a succédé, est de prévenir la diminution du nombre de logements à loyer modéré, que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens, et dont le coût est en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population, et notamment les personnes les plus défavorisées (voir BGC, automne 1985, v. 1423 à 1427). Le moyen d'y parvenir est l'interdiction de principe de démolir, de transformer ou de changer d'affectation (art. 3 LDTR). Les travaux préparatoires fournissent peu d'indications sur les motifs d'intérêt général dont on envisageait qu'ils puissent justifier une exception.

L'exposé des motifs accompagnant le projet de décret du 5 décembre 1962 mentionne l'hypothèse de l'immeuble détruit pour céder la place à une construction permettant de loger un plus grand nombre de personnes, si le caractère social de l'opération est déterminant (BGC automne 1962, p. 718); il indique également qu'une exception ne devrait pas être consentie "en faveur d'opérations ayant un caractère spéculatif ou effectuées pour échapper au contrôle ou à la surveillance des prix" (ibid.). Bien que des propositions formelles d'amendement dans ce sens aient été rejetées, la nécessité du caractère social d'une construction nouvelle pour justifier une démolition a été confirmée lors des débats parlementaires (BGC, automne 1962, p. 738 à 741). La pratique a confirmé que, très souvent, l'autorisation de démolir ou de transformer était accordée lorsque le projet permettait de maintenir ou d'augmenter le nombre de logements loués à des prix raisonnables dans une catégorie où sévit la pénurie (v. BGC aut. 1973 p. 228/229). On voit ainsi que dans la seule hypothèse de dérogation qui ait été expressément envisagée, l'intérêt général justifiant la démolition coïncide exactement avec celui poursuivi par la loi. b) La construction actuelle comprend cinq appartements, soit deux logements de 2 pièces pour un loyer de 700 fr., deux logements de deux pièces pour un loyer mensuel de 1'000 fr. et un logement de trois pièces pour un loyer mensuel de 1'200 fr. Les parties ne contestent pas que ces appartements entrent dans la catégorie des logements subissant une pénurie au sens de la LDTR. Deux des appartements en cause ont été rénovés en 2007 et 2008. En revanche, les trois autres appartements n'ont été entretenus que sporadiquement et nécessiteraient des travaux de rénovation importants. Dans son préavis communal, le service du logement et des gérances de la Municipalité de Lausanne s'est opposé à la démolition de la construction, au motif que les loyers des nouveaux logements, hormis ceux destinés à remplacer les appartements démolis, ne correspondraient plus aux besoins et moyens de la majorité de la population. Le SELT s'est cependant écarté du préavis municipal et a retenu qu'une réhabilitation des logements existants permettrait de les maintenir dans des limites de prix répondant encore aux besoins de la population. Il a estimé les loyers théoriques après travaux de rénovation à 236 fr. le m² (valeur mai 2012, taux hypothécaire de référence de 2,5%). Le SELT a considéré que, pour autant que quatre logements totalisant 213,90 m², soit une surface analogue à la surface habitable existante, soient durablement loués à un prix de location initial analogue à celui, théorique, en cas de rénovation des logements existants, soit 236 fr. le m². L'appréciation de l'autorité cantonale doit être confirmée. La compensation prévue permet d'atteindre l'objectif de la préservation du parc locatif assigné à la LDTR. Quatre logements feront en effet l'objet d'une mesure de contrôle administratif des loyers pendant une durée de dix ans à un prix qui correspond à celui payé pour les logements existants après rénovation. A cela s'ajoute que la nouvelle construction sera accessible aux personnes à mobilité réduite, ce qui constitue une amélioration de l'offre locative. En outre, la nouvelle construction permettra une augmentation de l'offre locative, puisque les 14 nouveaux appartements créés seront tous destinés à la location. Le grief d'une violation des art. 3 et 4 LDTR doit partant être rejeté.

E. 8

Le recourant Christophe Dubois se plaint finalement du fait qu'il sera gêné par les travaux de construction, qui causeront des nuisances préjudiciables à l'exploitation de son établissement. Le recourant reproche à la Municipalité de ne pas avoir examiné ces nuisances sous l'angle de la loi sur la Protection de l'environnement. Le recourant ne prétend pas que le nouvel immeuble prévu sera source de nuisances excessives. Il craint uniquement que le chantier ne cause des nuisances et génère une poussière importante, incompatible

avec l'exploitation d'un établissement public. Selon l'art. 6 de l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41), l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) édicte des directives sur les mesures de construction et d'exploitation destinées à limiter le bruit des chantiers. L'Annexe 2, chiffre 88 de l'ordonnance fédérale 16 décembre 1986 sur la protection de l'air (OPAir; RS 814.318.142.1) précise en outre ce qui suit: " 1 Les émissions des chantiers seront limitées notamment par une limitation des émissions des machines et des appareils utilisés ainsi que par l'utilisation de procédures d'exploitation appropriées, dans la mesure où le permettent la technique et l'exploitation, et où cela est économiquement supportable, la nature, la dimension et la situation du chantier ainsi que de la durée des travaux devant être prises en compte. L'OFEV édicte des directives à ce sujet. 2 Les valeurs limites des émissions au sens de l'annexe 1 ne sont pas applicables aux engins de chantier ni aux chantiers." En application de ces dispositions, l'OFEV a édicté, en 2006, une directive sur le bruit des chantiers. Il a également édicté, le 1^{er} septembre 2002 (version actualisée le 1^{er} janvier 2009), une directive relative à la protection de l'air sur les chantiers. Les constructrices sont expressément rendues attentives au contenu de ces directives, auxquelles ils devront se conformer dans le cadre de l'exécution des travaux. En l'état, il n'y a toutefois pas lieu de retenir que les travaux projetés causeront des nuisances excessives pour les voisins. A l'audience, les constructrices ont en effet expliqué que, durant les travaux, le mur du restaurant serait protégé contre le bruit et la poussière. Cette garantie figure également à l'article premier de la convention signée par les propriétaires des parcelles n°2012 et 2014 le 27 mars 2013, qui dispose de ce qui suit: "Une paroi provisoire côté restaurant, bâtiment ECA n°2'858, sera placée afin de garantir l'étanchéité à l'eau, à l'air et à la poussière; une isolation thermique sera posée le cas échéant, et ceci pour la durée des travaux de démolition du bâtiment ECA n°2855 a et b et reconstruction du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment sur la parcelle n°2014 (hauteur de la toiture existante côté restaurant)." Ces mesures apparaissent suffisantes à ce stade, sans qu'il n'y ait lieu de préciser les exigences que devront remplir les constructrices durant l'exécution des travaux; il s'agit en effet d'une problématique liée à l'exécution des travaux, dont il est prématuré de vérifier le respect au stade de la demande d'autorisation de construire. Ce grief doit ainsi être rejeté.

E. 9

Le permis de construire délivré par la municipalité le 8 mars 2013 exige que la terrasse, son mur de soutènement surmonté d'une barrière, le portail et l'enseigne ainsi que les platanes existants soient conservés et que cet emplacement soit affecté à un usage public. Cette condition n'apparaît pas compatible avec l'aménagement d'un appartement disposant d'ouvertures, dont on ignore toutefois la nature, donnant directement sur cet espace public. En outre, il apparaît douteux que l'aménagement d'un tel appartement soit compatible avec l'art. 75 RPGA, qui dispose de ce qui suit: " 1 Les locaux des rez-de-chaussée des bâtiments, situés à l'intérieur des tronçons commerciaux définis sur le plan des tronçons commerciaux, sont obligatoirement affectés au commerce, à l'artisanat ou aux activités reconnues d'utilité publique. 2 Peuvent faire exception: a) les locaux de service des logements situés aux étages, tels que locaux pour vélos, poussettes, conteneurs, etc., b) les locaux des rez-de-chaussée ne donnant pas directement sur la rue. 3 La Municipalité peut autoriser les autres affectations permises par zone si les caractéristiques architecturales, typologiques ou historiques des bâtiments existants ne se prêtent pas à ce type d'activités." La parcelle en cause, et plus précisément l'appartement précité, est en partie située à l'intérieur du tracé d'un tronçon commercial. Il semble que la municipalité n'ait pas procédé

à un examen de cette disposition. Compte tenu de l'issue du recours, il ne se justifie pas d'examiner ce point, qui devra être examiné dans le cadre d'une éventuelle enquête complémentaire ou d'une nouvelle demande d'autorisation de construire. Le choix des constructrices de positionner l'entrée principale de l'immeuble directement sur la terrasse manque également de cohérence, dès lors qu'un accès peut être aisément aménagé depuis la rue de la Pontaise.

E. 10

Le recours doit ainsi être admis dans le sens des considérants et la décision attaquée annulée. Les frais sont mis à la charge des constructeurs, qui succombent. Les constructeurs verseront des dépens au recourant Christophe Dubois, qui obtient gain de cause et qui est intervenu par l'intermédiaire d'un avocat.

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