

VD_OMNI AC.2016.0253 vom 9. Mai 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-05-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0253

FR: VD_OMNI AC.2016.0253 du 9 mai 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0253 del 9 maggio 2017

Regeste

A. _____ et B. _____/Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Municipalité de Lausanne | 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 la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC et leur portée ne va pas au-delà de celle de cette norme (rappel de jurisprudence). Le bâtiment dont la démolition est demandée n'est en l'occurrence protégé ni en tant que tel ni en tant qu'élément d'un ensemble bâti identifié au sens de l'art. 73 RPGA. Recours de la commune rejeté par le TF (1C_298/2017 du 30 avril 2018).

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée refuse le projet de démolition et de construction nouvelle présenté par les recourants. D'une part, la municipalité entend conserver les aménagements intérieurs du café du Tramway, préserver les qualités urbaines du bâtiment existant et assurer la conservation d'éléments identitaires au quartier de la Pontaise. D'autre part, elle considère que le projet de construction ne s'intègre pas dans son environnement bâti, car il compromet l'aspect et le caractère du site. En tant qu'elle a pour effet d'interdire une démolition et une reconstruction, la décision municipale porte atteinte au droit de la propriété des recourants. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (récemment: 1C_52/2016 du 7 septembre 2016), une telle atteinte doit, pour être admissible, reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et être proportionnée au but visé (cf. art. 36 al. 1 à 3 Cst.). Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive; en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 p. 173). Sous ce dernier aspect, une mesure de protection des monuments est incompatible avec la Constitution si elle produit des effets insupportables pour le propriétaire ou ne lui assure pas un rendement acceptable. Savoir ce qu'il en est dépend notamment de l'appréciation des conséquences financières de la mesure critiquée; il incombe à l'autorité d'établir les faits de telle manière qu'apparaissent clairement toutes les conséquences de la mesure, des points de vue de l'utilisation future du bâtiment et des possibilités de rendement pour son propriétaire (cf. ATF 126 I 219 consid. 6c in fine p. 222 et consid. 6h p. 226; arrêt 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid. 2.4). Plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de la rentabilité doivent être prises en compte (ATF 118 Ia 384 consid. 5e p. 393).

E. 2

Les inventaires ne sont pas exhaustifs. Ils seront régulièrement réexaminés et mis à jour; le Conseil fédéral décide de l'inscription, de la modification ou de la radiation d'objets, après avoir pris l'avis des cantons. Les cantons peuvent, de leur propre chef, proposer un nouvel examen." a) L'art. 6 al. 1 LPN dispose que " l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates ". En outre, selon l'art. 6 al. 2 LPN, " lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle suivant laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception, que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation " . L'octroi, par une municipalité, d'un permis de construire pour un bâtiment d'habitation en zone à bâtir, ne relève cependant pas de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, de sorte que l'art. 6 al. 2 LPN n'entre pas en considération en l'espèce. Cela étant, si l'art. 6 al. 1 LPN indique qu'un objet d'importance nationale mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, le droit fédéral ne règle pas directement la mise en œuvre de cette protection. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (en dernier lieu: 1C_488/2015 du 24 août 2016, consid. 4.5.3; ég. 1C_276/2015 du 29 avril 2016, consid. 3.1; 1C_545/2014 du 22 mai 2015 , consid. 5.3), les inventaires fédéraux prévus à l'art. 5 LPN - au nombre desquels se trouve l'ISOS (art. 1 de l'ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse [OISOS; RS 451.12]) - sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 de loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700). Dans le cadre de leur obligation générale de planifier selon l'art. 2 LAT, les cantons doivent tenir compte, dans leur planification directrice, de ces inventaires en tant que forme spéciale des conceptions et plans sectoriels de la Confédération (art. 6 al. 4 LAT). En raison de la force obligatoire des plans directeurs pour les autorités (art. 9 LAT), les objectifs de protection figurant dans les inventaires fédéraux se retrouvent dans les plans d'affectation (art. 14 ss LAT). Cette transcription intervient en particulier par la désignation de zones protégées au sens de l'art. 17 al. 1 LAT et dans la mise en œuvre des autres mesures de protection prévues à l'art. 17 al. 2 LAT. Ce n'est qu'une fois adoptée que cette planification de l'affectation est également contraignante pour les propriétaires (ATF 135 II 209 consid. 2.1 p. 213). La jurisprudence fédérale retient ainsi (1C_545/2014 précité, consid. 5.3) qu'en principe, l'inventaire ISOS doit être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LAT. En raison de la variété des situations entrant en considération, un zonage au sens de l'art. 17 al. 1 LAT n'est pas toujours propre à atteindre le but de protection recherché. Font notamment partie des autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT les inventaires et classements, les clauses générales de protection et les clauses d'esthétique, les contrats avec les particuliers, l'expropriation formelle ainsi que les mesures provisionnelles (ATF 135 I 176 consid. 3.1 p. 179). Une mesure de protection par le biais d'une simple décision est ainsi envisageable (arrêt 1C_536/2011 du 15 août 2012 consid. 2.2.3). L'arrêt fédéral le plus récent souligne que l'ISOS entraîne pour la commune l'obligation de reprendre dans sa planification la protection de l'image de la localité. Dans le choix des mesures, elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation. L'inventaire ISOS ne peut donc pas être considéré comme du droit directement applicable. Il convient bien plutôt, après avoir déterminé les mesures adéquates, de le transcrire dans les normes correspondantes. Ce n'est qu'après l'édition de ces normes contraignantes pour les propriétaires que celles-ci trouvent application dans la

procédure de permis de construire. Ainsi, l'ISOS n'est déterminant qu'au travers de la planification communale, mais pas directement dans la procédure de permis de construire (1C_488/2015, consid. 4.5.5). Les plans d'affectation (et les prescriptions qui leur sont étroitement liées) ne peuvent pas faire l'objet d'un contrôle accessoire qui viserait à contrôler s'ils sont conformes à l'ISOS (1C_488/2015 précité, consid. 4.6). Cet arrêt rappelle néanmoins, comme les précédents, que les inventaires fédéraux ont aussi une portée pour l'exécution des tâches cantonales et communales: le devoir de les respecter se répercute d'une part dans les plans d'affectation qui mettent en oeuvre les objectifs de protection, d'autre part dans les décisions d'espèce où les objectifs de protection interviennent dans les pesées d'intérêts et influencent l'interprétation des principes juridiques indéterminés du droit des constructions (1C_488/2015 précité, consid. 4.3 in fine et les références citées, notamment ATF 135 II 209, consid. 2.1 in fine). b) Cette conception théorique "pyramidale" (v. ATF 137 II 254, consid. 3) où sont censés intervenir successivement l'ISOS, le plan directeur cantonal et la planification communale, ne se retrouve pas nécessairement dans la pratique, où les divers instruments s'élaborent souvent dans un ordre différent. Dans le canton de Vaud, le Plan directeur cantonal (PDCn; adaptation 3, en vigueur le 1^{er} janvier 2016; <http://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/plan-directeur-cantonal/>) décrit une mesure C11 "Patrimoine culturel et développement régional" dont les éléments qui ont force obligatoire pour les autorités publiques (encadrés en gris dans le document, cf PDCn p. 5) prévoient notamment que "les inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel sont intégrés dans toutes les planifications et constituent des données de base pour les projets cantonaux, régionaux ou communaux". Le Plan directeur cantonal (p. 157 s.) distingue les inventaires selon qu'ils ont un "effet contraignant" ou un "effet d'alerte". Il précise que l'inventaire à effet contraignant induit des restrictions d'usage d'un bien ■ fonds (directement opposable à un tiers) avec des effets directs sur l'affectation du sol); tel est le cas par exemple des inventaires des zones alluviales, des hauts ■ marais, des bas marais, etc. L'inventaire à effet d'alerte "restreint les possibilités d'aménagement et de modification des objets qu'il protège, et pour certains les activités qui y sont pratiquées. Se traduit généralement par des dispositions permettant d'assurer leur protection". Cette dernière phrase signifie probablement que l'inventaire à "effet d'alerte" n'est contraignant qu'après sa mise en oeuvre dans une base légale formelle, ce qui correspond à la jurisprudence fédérale citée plus haut. C'est dans cette catégorie-là (effet d'alerte) qu'est mentionné notamment l'ISOS et l'inventaire des monuments historiques de l'art. 49 LPNMS. En l'espèce, Lausanne figure à l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse, où elle est inscrite en tant que ville. Lorsque l'inscription intervient à l'échelle d'une ville, les objectifs de protection se déduisent des éléments qui composent le site (périmètres, ensembles construits, périmètres environnants, échappée dans l'environnement). Selon cet inventaire, le quartier de la Pontaise constitue le périmètre ("P") n° 67 auquel est attribué un objectif de sauvegarde "C" (sauvegarde du caractère) et qui est ainsi désigné : "(...) amorce d'urbanisation et secteur résidentiel structurés par la rue de la Pontaise traversant un replat, selon un axe N-S; tissu mixte, partiellement contigu le long des axes, comprenant des maisons ouvrières de la fin du 19^e s., des immeubles locatifs de quatre à six niveaux 1^{re} m. 20^e s., et des immeubles de plus de dix niveaux des années 1960-70 générant une confrontation de styles et de gabarits, quelques commerces au rez; secteurs N et O dans la pente, bâti disposé selon un trame orthogonale à l'O" (Volume 7, p. 168).

E. 3

a) Le recensement architectural n'est pas prévu par la loi cantonale du 17 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11), mais pas l'art. 30 de son règlement d'application du 22 mars 1989 (RLPNMS; RSV 450.11.1), 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 (disponible sur le site internet cantonal à la page http://www.patrimoine.vd.ch/fileadmin/groups/60/pdf/MS_Brochure_Recensement_mai2002.pdf), 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 (v. détails sur les notes de recensement sur le site internet cantonal à la page http://www.patrimoine.vd.ch/fileadmin/groups/60/pdf/MS_Brochure_Recensement_mai2002.pdf). Le recensement architectural couvre en principe tous les bâtiments (voir pour les détails la plaquette précitée, p. 6) et n'entraîne pas en soi de mesures de protection spéciale au sens des art. 16 et 17 LPNMS (objets à l'inventaire) ou des art. 23 et 54 LPNMS (objets classés). La note attribuée doit être indiquée dans la demande de permis de construire (art. 69 al. 1 lit h RLATC) et apparaître dans la publication relative à l'enquête (art. 72 al. 1 lit c RLATC). Selon l'art. 31 RLPNMS, le recensement architectural sert de base à l'inventaire prévu à l'art. 49 LPNMS.

b) L'inventaire est prévu à l'art. 49 al. 1 LPNMS dans les termes suivants: "Un inventaire sera dressé de tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et des antiquités immobilières situés dans le canton, qui méritent d'être conservés en raison de l'intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent." L'inventaire oblige le propriétaire à annoncer les travaux qu'il envisage au département, qui peut soit autoriser les travaux annoncés, soit ouvrir une enquête en vue du classement de l'objet (art. 16 et 17 LPNMS, par renvoi de l'art. 51 LPNMS). c) Enfin, le classement a pour effet qu'aucune atteinte ne peut être portée à l'objet classé sans autorisation préalable du département cantonal compétent (art. 23 et 54 LPNMS). d) La mise à l'inventaire et le classement sont les instruments de la "protection spéciale" des monuments historiques et des antiquités (v. le titre du chap. V de la LPNMS). La LPNMS prévoit encore à son chapitre IV une "protection générale" des monuments historiques et des antiquités selon laquelle "sont protégés conformément à la présente loi tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et les antiquités immobilières situés dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif" (art. 46 al. 1 LPNMS). La jurisprudence a constaté depuis longtemps (AC.2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 2b; en dernier lieu AC.2016.0055 du 6 décembre 2016, consid. 3b; ég. AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 consid. 2c; AC.2015.0135 du 22 mars 2016 consid. 3a) que la formule utilisée dans la plaquette précitée selon laquelle "les objets recensés en note *3* sont placés sous la protection générale prévue par la loi à ses art. 46 et ss" prête à confusion dans la mesure où elle laisse entendre que, du seul fait que la note *3* a été attribuée à un bâtiment, il en découlerait conformément à l'art. 46 al. 3 LPNMS "qu'aucune

atteinte qui en altère le caractère ne peut y être portée". En réalité, un objet qui n'est ni classé ni porté à l'inventaire et pour lequel le département compétent a renoncé à prendre des mesures conservatoires, n'est pas protégé par la LPNMS. Maintes fois cité, l'arrêt AC 2009.0209 a relevé qu'en indiquant que "les bâtiments recensés en note *3* [...] méritent d'être sauvegardés sans toutefois pouvoir, en principe, être classés comme monuments historiques" (plaquette précitée, p. 22) et en renonçant systématiquement, après 1987 (p.16; ég. <http://www.patrimoine.vd.ch/monuments-et-sites/conservation/proteger-entre-planification-et-surveillance/inventaire/>), à porter ces objets à l'inventaire, le département en charge de la protection du patrimoine bâti a introduit une contradiction irréductible dans l'application de la LPNMS: si l'objet mérite d'être sauvegardé, il doit être porté à l'inventaire, et la seule manière d'imposer sa sauvegarde contre la volonté du propriétaire est en définitive de le classer. Si le Conservateur n'est pas d'accord avec un projet de transformation ou de démolition et qu'il ne prend pas de mesures conservatoires (art. 47 LPNMS), il ne lui reste qu'à formuler des observations ou des recommandations durant l'enquête publique, sur lesquelles la municipalité statuera comme sur n'importe quelle opposition. A défaut de réglementation communale assurant une meilleure protection, sa décision ne pourra se fonder que sur l'art. 86 LATC. En bref, les objets qui présentent de l'intérêt au sens de l'art. 46 LPNMS ne rentrent dans la catégorie de ceux qui " méritent d'être conservés" (comme le dit l'art. 49 LPNMS) que s'ils sont mis à l'inventaire prévu par cette dernière disposition. e) On rappellera encore (v. p. ex. AC.2015.0335 du 19 octobre 2016, consid. 6) qu'à l'exception des notes "1" et "2" (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées dans le recensement architectural ont un caractère purement indicatif et informatif; elles ne constituent pas une mesure de protection (arrêts AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 ; AC 2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 2a; AC.2000.0026 du 4 juillet 2000; AC.2003.0216 du 23 juillet 2004 consid. 2b). 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 (arrêts AC 2009.0209 précité consid. 2a ; AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 consid. 4b et les arrêts cités).

E. 4

Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres. Comme le tribunal l'a déjà constaté (AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 consid. 3 et les réf. citées), l'art. 73 RPGA, à l'instar de l'art. 86 LATC (clause générale d'esthétique et d'intégration des constructions), définit de manière particulièrement large les objets susceptibles d'être protégés et ne fixe pratiquement aucun cadre aux mesures qui peuvent être imposées par la municipalité, lesquelles peuvent aller jusqu'à l'interdiction de construire, de transformer ou de démolir. Une base légale aussi large exige que l'on se montre rigoureux lors de la pesée des intérêts en présence et dans l'examen de la proportionnalité de la limitation par rapport aux buts poursuivis et à l'objet de la protection (arrêt AC.2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 3a avec renvoi aux ATF 115 Ia 363 consid. 2c p. 366; 97 I 639 consid. 6b p. 642; cf. aussi, concernant l'art. 73 RPGA, AC.2013.0198 du 5 février 2014 consid. 4d, selon lequel il faut que la base légale réglementaire communale comporte les précisions suffisantes sur les restrictions au droit de

propriété qui en découlent; il importe que les buts de la protection et les mesures qui en résultent soient déterminables avec suffisamment de prévisibilité par les propriétaires concernés). L'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; 114 Ia 343 consid. 4b p. 345). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 223). En résumé, 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. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de constater que les art. 69 et 73 RPGA concrétisent la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC; leur portée ne va pas au-delà de celle de cette norme (AC.2012.0114 du 26 février 2013; AC.2008.0324 du 15 novembre 2010, consid. 9, et les références citées).

E. 5

La municipalité intimée est d'avis que le bâtiment abritant le Café du Tramway doit être sauvegardé et refuse sa démolition. Du point de vue de l'ISOS, on rappelle que cet inventaire n'est pas directement applicable à la procédure du permis de construire, de sorte que ses objectifs de protection n'interviendront que dans la pesée des intérêts et dans l'interprétation des principes juridiques indéterminés du droit des constructions (arrêt 1C_488/2015 précité). On rappelle ensuite que le bâtiment, recensé en note *4* le 20 janvier 2015 par le SIPAL à la demande de la déléguée au patrimoine de Lausanne, n'est pas protégé par la LPNMS puisqu'il n'est ni classé ni porté à l'inventaire et que le département a renoncé à prendre des mesures conservatoires à son égard (arrêt AC.2009.0209 du 26 mai 2010 précité). Si les notes ont un caractère purement informatif et ne constituent pas une mesure de protection (arrêt AC.2015.0153 précité), elles sont en revanche un élément d'appréciation important dans la procédure de permis de construire lorsque les autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions (arrêt AC.2009.0209 précité). Enfin, comme le plan général d'affectation de Lausanne et son règlement n'assurent pas de meilleure protection en ne protégeant aucun bâtiment particulier et que la portée des art. 69 et 73 RPGA ne va pas au-delà de l'art. 86 LATC, la décision interdisant la démolition du bâtiment litigieux ne pourra se fonder que sur cette dernière disposition (v. AC.2012.0114; AC.2008.0324 précités). Tout d'abord, l'ISOS n'a attribué au quartier qu'un objectif de protection "C" (sauvegarde du caractère) qui est l'objectif le moins contraignant. Quant à la note *4* attribuée par le recensement à l'immeuble litigieux il signifie, d'après la plaquette précitée (p. 17), que "le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction". Cela signifie également que "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 constitutif 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 systématique de la Section des monuments historiques en cas de travaux". On note au passage qu'on ne se trouve pas en présence d'un ensemble bâti au sens de l'art. 73 al. 4 RPGA (les ensembles bâtis apparaissent encadrés de

bleu sur le plan constituant l'annexe C du rapport OAT du PGA intitulé "Recensements architectural, des jardins d'intérêt historique, des ensembles bâtis"; il n'y en a pas à la rue de la Pontaise). A l'occasion de la vision locale ensuite, le tribunal a constaté que l'immeuble propriété des recourants présentait plusieurs aspects dignes d'intérêt, comme par exemple les peintures à motif floral d'origine dans la cage d'escalier de l'entrée située dans le passage (cette décoration a disparu dans l'autre cage d'escalier). Le tribunal a également observé, dans l'appartement vide qu'il a vu à l'avant-dernier étage de l'immeuble, des menuiseries en bois peint, des portes à grand cadre avec, sur la porte palière, une partie vitrée dotée de d'une grille en fer forgé typique des années 20, ainsi que, au sol, des parquets en chêne assemblés à bâtons rompus et du carrelage en grès, alternant des pièces hexagonales de deux couleurs, le tout en relativement bon état compte tenu de leur âge honorable. A l'intérieur du café, peu visible depuis la rue et de très petite taille, la cour a noté la présence de lambris en chêne foncé composés de deux rangs de panneaux superposés avec quelques éléments en relief dans la salle principale et dans la minuscule salle annexe, qui faisait office de petit salon-bureau, ainsi que, en direction de la cuisine, des portes avec une partie vitrée où des petits bois incurvés entourent des verres colorés. Ainsi que le relève le SIPAL, lors du recensement de l'immeuble du 20 janvier 2015, ce café, évalué dans le cadre de la révision du recensement des bistrot lausannois en 1997 a été considéré comme lieu d'époque, typique, relativement peu touché mais sans que cette évaluation ne soit suivie d'une mesure de protection au sens de la LPNMS. Toutefois, comme le précise également le SIPAL lors du recensement, l'aménagement interne du café a depuis fait l'objet d'une rénovation importante, visant à en moderniser l'apparence (plan de circulation, bar, mobilier, luminaire, revêtements muraux, plafonds, etc) qui a "radicalement modifié l'atmosphère de cet ancien bistrot populaire", ce que le tribunal a pu constater. A part les éléments intéressants décrits ci-dessus, la visite locale a confirmé que le bâtiment était vétuste: les appartements sont anciens, les salles de bains désuètes et les cuisines non aménagées. L'installation électrique et sanitaire est obsolète et la toiture est d'époque. Le bâtiment n'est pas conforme en matière de protection anti-sismique et anti-feu et de respect des normes pour les handicapés. Sur le plan architectural, le bâtiment litigieux est un petit immeuble d'habitation qui a subi au fil du temps des modifications. Même si certaines structures d'origine sont conservées à l'intérieur, la façade donnant sur la rue de la Pontaise est désormais celle d'un bâtiment typique de l'entre-deux-guerres. A cet égard le recensement du SIPAL du 20 janvier 2015 relève que, par son gabarit, son alignement et son style, il s'intègre harmonieusement au site bâti et contribue à la définition d'un front de rue contigu soulignant l'axe de la Pontaise. Ce bâtiment a connu au cours du 20 e s. plusieurs transformations, tant internes qu'externes, comme l'aménagement en 1910 d'une devanture vitrée côté rue, la surélévation de l'édifice en 1927 ou la transformation des appartements en 1958. Le recensement conclut à ce sujet que bien que ces interventions, dont la liste n'est pas exhaustive, confèrent aujourd'hui à l'édifice une composition assez équilibrée, elles en péjorent sensiblement l'authenticité. La décision refusant la démolition considère que les bâtiments 2, 4 et 6 a-c forment un ensemble architectural et urbain qui donne son caractère à l'entrée du quartier de la Pontaise, à la hauteur de la promenade de la Liberté. En réalité, comme relevé plus haut, on ne se trouve pas en présence d'un ensemble bâti au sens de l'art. 73 al. 4 RPGA. Il est exact en revanche que ces bâtiments adjacents qui se caractérisent notamment par un socle commercial en front de rue ont été construits ou remaniés à peu près à la même époque, ce qui leur confère une certaine unité architecturale. Toutefois, même si la municipalité est d'avis que le bâtiment, récemment démoli et

reconstruit au n° 8 de la rue s'intègre à cet ensemble grâce à "un toit à pans réinterprétant de manière convaincante le brisis des toits à la Mansart", on ne peut que constater que le style du bâtiment, avec des balcons en béton surmontés d'une balustrade métallique qui courent tout le long de la façade, rompt avec l'ensemble formé par les bâtiments 2, 4 et 6 a-c. L'unité achève d'être rompue avec le n° 10 qui est coiffé d'une toiture plate surmontant un double attique en retrait de la rue. En définitive, l'unité architecturale formée par les bâtiments situés au sud de l'îlot est rompue par la présence, au nord, de deux immeubles témoins d'un autre siècle. Le manque d'homogénéité de l'ensemble est encore plus frappant si l'on s'éloigne un peu pour prendre en considération les bâtiments situés de part et d'autre de l'îlot, dont les conceptions architecturales sont disparates : on constate notamment la présence d'une tour d'habitation de 12 niveaux à peu de distance. L'autorité municipale déplore la disparition d'un des derniers cafés lausannois typiques. En l'espèce, le café a été fermé en 2016 car il n'était pas rentable. En dernier lieu coté au Gault et Millau, il n'était en réalité plus destiné aux seuls clients du quartier comme il avait pu l'être à l'origine mais se destinait désormais à une clientèle plus sélective. Il ne faisait donc plus office de liant social entre les habitants du quartier comme cela avait pu l'être précédemment. On ne saurait dès lors partager le point de vue de la municipalité qui voit dans la présence de cet établissement public un lieu déterminant pour l'image du quartier en raison de la fonction sociale qu'il exercerait. A l'intérêt public à la préservation du patrimoine bâti décrit ci-dessus s'oppose l'intérêt du propriétaire à un rendement acceptable de son bien immobilier. En audience, l'architecte a précisé que l'assainissement de la structure était très compliqué et posait des problèmes de coûts très importants. Rappelant les conclusions du rapport à ce sujet évoqué dans la partie fait ci-dessus, l'avocat des recourants a également précisé qu'au vu de l'état du bâtiment, il n'était pas possible de rentabiliser une rénovation ou une transformation. Les représentants de la municipalité étaient pour leur part d'avis qu'une rénovation était faisable avec des travaux d'entretien lourd et qu'il fallait privilégier une solution qui maintenait l'existant. Interpellés en audience, les représentants de la municipalité ont indiqué qu'ils n'examinaient pas les questions de rentabilité des rénovations. L'autorité a en conséquence délibérément omis d'examiner l'intérêt privé du propriétaire à un rendement admissible de l'immeuble, à tort. On rappelle en effet à ce sujet qu'une mesure de protection des monuments est incompatible avec la constitution si elle n'assure pas un rendement acceptable au propriétaire et qu'il incombe à l'autorité d'établir les faits de telle manière qu'apparaissent clairement toutes les conséquences de la mesure, des points de vue de l'utilisation future du bâtiment et des possibilités de rendement pour son propriétaire (ATF 126 I 219 et les arrêts précités). On retient que si la production de chaleur a été remplacée en urgence par une production à gaz après l'achat de l'immeuble en 2006, des vannes thermostatiques installées sur les radiateurs et les fenêtres et les volets remplacés il y a une dizaine d'années, l'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation. Le bâtiment est vétuste, les appartements anciens, les salles de bains désuètes, les cuisines non aménagées, l'installation électrique et sanitaire obsolète, la toiture d'époque, l'immeuble non-conforme en matière de protection anti-sismiques et anti-feu et de respect des normes pour les handicapés. D'après l'architecte entendu en audience, on a affaire à un enchaînement de petites pièces difficilement modulable. A cela s'ajoute une structure instable. D'après le rapport de l'entreprise A. _____ du 17 février 2011 précité, une rénovation totale de l'installation sanitaire doit être entreprise au vu des problèmes constatés. L'analyse précitée des coûts financiers d'une rénovation établie par B. _____ en mars 2011 aboutit à la conclusion qu'une rénovation ne serait pas rentable. Dans

l'hypothèse d'une remise en état (soit une rénovation selon les standards de rénovation actuels sans nouveaux aménagements pour un coût estimé de 3'384'900 fr.) et dans celui de l'amélioration du standard (remise en état à laquelle s'ajoutent la création de deux appartements sous les combles, l'installation d'un ascenseur et d'un système de production d'eau chaude sanitaire solaire pour un coût estimé de 3'864'900 fr.), la hausse des loyers qui y est liée n'est pas réaliste et l'investissement consenti n'est pas viable. Quant à la variante de la rénovation conditionnelle (qui permet d'atteindre des loyers à 250 fr./m²/an pour un coût estimé à 1'300'000 fr.), elle n'est pas réalisable, car elle ne permet ni de respecter les normes en vigueur ni de justifier l'augmentation du loyer qui s'en suivrait. A contrario, la démolition du bâtiment existant et la création d'un nouvel immeuble permettrait de construire 25 logements au confort actuel au lieu de 11 avec une surface locative habitable de 1763 m² contre 576 m² actuellement. L'autorité cantonale a délivré l'autorisation LDTR correspondante à la condition que dans le futur immeuble à reconstruire, les 7 logements de 2,5 pièces de 47 m², les 12 logements de 3,5 pièces de 73 m² et un des logements de 4,5 pièces de 93 m² soient soumis à une mesure de contrôle administratif des loyers d'une durée de dix ans à compter de leur mise sur le marché, leur loyer initial ne devant pas excéder la somme de 162'044 fr. ou 252 fr./m²/an. Le solde des appartements, soit 9 logements de 3,5 pièces et 5 logements de 4,5 pièces est en revanche libre de contrôle administratif. On conclut de ce qui précède que le bâtiment des recourants n'a pas l'authenticité et la qualité architecturale qui permettent d'imposer son maintien aux propriétaires sur la base de la seule clause générale d'esthétique. En effet, même si le bâtiment litigieux et le café qu'il abrite présentent un charme certain et que plusieurs décorations intérieures (peintures florales dans l'une des cages d'escalier, boiseries et verres colorés dans le café) sont typiques de leur époque, ces éléments ne sont pas suffisants pour imposer aux recourants une rénovation lourde qui ne leur permettra pas d'obtenir un rendement convenable. Partant, la décision attaquée, qui n'examine pas l'intérêt financier des propriétaires, n'est pas justifiée par un intérêt public suffisant. Portant une atteinte inadmissible au droit de propriété des recourants, elle doit être annulée sur ce point.

E. 6

Il faut ensuite examiner si la municipalité intimée a refusé à juste titre le projet de construction pour des motifs esthétiques. Il n'est pas contesté qu'elle le tient au surplus pour réglementaire. La décision attaquée critique la toiture plate du projet, en double attique, qu'elle estime sans lien de forme avec son voisinage, ajoutant qu'un toit à pans, type Mansart, aurait eu dans ce contexte une résonance plus intéressante avec le site. S'il est vrai que d'un côté et de l'autre du projet on trouve des toits à pans, type Mansart, il existe aussi des toitures plates dans le quartier, à commencer par le n° 10 de la rue de la Pontaise qui présente, comme le présent projet, une toiture plate en double attique. La décision attaquée reproche également au projet de proposer des appartements au rez-de-chaussée avec un jardinet en lien direct avec le trottoir dans le prolongement d'une ouverture béante pour l'accès à l'immeuble et au garage en retrait de 8 mètres. D'après l'autorité municipale, le rapport à la rue du futur bâtiment en sera considérablement appauvri et n'est pas admissible dans ce contexte urbain. Le tribunal a observé sur les lieux qu'actuellement on trouve déjà, devant la façade en retrait, un emplacement gravillonné qui est séparé de la rue par un muret rehaussé d'une grille. Par ailleurs, la municipalité vient d'autoriser au n° 10 un jardinet en lien direct avec le trottoir. Même si elle est désormais d'avis que ce n'était pas une bonne idée, le projet ne saurait être condamné à cet égard. Le tribunal a constaté sur place que l'immeuble construit au n° 8 présentait aussi une ouverture qui permet d'accéder

au garage souterrain en retrait du trottoir. En audience, les représentants de la municipalité ont indiqué que cette ouverture était acceptable, au motif qu'une grille aménagée au fond permettait d'apercevoir le jour grâce à la cour située derrière l'immeuble, au contraire du projet des recourants qui ne prévoit pas d'ouverture en arrière-fond. Or, située en retrait du trottoir l'entrée du garage ne sera que peu perceptible ce qui ne justifie pas un refus du projet pour ce motif. D'après l'autorité municipale, l'absence d'activités commerciales au rez-de-chaussée est en rupture avec les affectations et avec le caractère propre de la rue et nuit à la vie de quartier et au lien social que peut créer le bâti et la rue. Les immeubles du début de la rue de la Pontaise présentent en effet un socle commercial que surmontent des logements. Le bâtiment des recourants comporte d'ailleurs un tabac, un coiffeur et un café dans des locaux qui ne sont plus au goût du jour. Il n'existe toutefois pas de base légale qui permette à la municipalité d'imposer aux constructeurs des commerces au rez-de-chaussée. Par ailleurs, l'instruction a montré que les commerces à cet endroit sont difficilement exploitables. Ainsi le café a fermé en 2016 pour cause de manque de rentabilité. Il est donc également disproportionné d'exiger des recourants qu'ils prévoient des commerces au rez-de-chaussée de leur immeuble pour des raisons d'intégration au site. En conclusion, la décision attaquée retient que le projet ne s'intègre pas dans son environnement bâti mais en compromet l'aspect et le caractère, en particulier par les dispositions volumétriques et architecturales de sa façade côté rue de la Pontaise, qui affecte les caractéristiques et les qualités de la rue et ne propose aucun dialogue ou recherche d'unité d'ensemble avec son voisinage proche. Le projet comprend une toiture plate coiffant un double attique. Du côté de la rue de la Pontaise, il présentera une façade avec trois rangées de balcons. Un jardinet sera aménagé devant les appartements situés au rez-de-chaussée. L'entrée de l'immeuble et du garage seront aménagés au sud, à l'endroit où il existe actuellement déjà un passage. Comme le font remarquer les recourants dans leur réplique, le bâtiment projeté est d'une volumétrie comparable à l'environnement bâti et de nombreux bâtiments modernes similaires ont été autorisés à proximité, à commencer par le n° 10 et à la rue du Valentin n° 6). L'utilisation des possibilités de bâtir n'apparaît nullement irrationnelle ou déraisonnable eu égard à la volonté du législateur communal d'autoriser dans le secteur des constructions d'un volume important. Le projet est du reste considéré comme conforme à la réglementation. Enfin, comme vu ci-dessus, on ne se trouve pas en présence d'un site à protéger ni de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables. Le projet s'insère en effet dans un environnement bâti éclectique où le neuf coexiste avec le plus ancien et il doit recevoir le même traitement que les bâtiments de même type autorisés à proximité (on entend par là les bâtiments situés à la rue de la Pontaise n° 10 et à la rue du Valentin n° 64 par exemple). Il s'ensuit qu'en l'absence d'une base réglementaire communale suffisamment précise, le refus du projet litigieux sur la base de la seule clause d'esthétique revient, en l'absence d'un intérêt public prépondérant, à vider de sa substance la réglementation de la zone en vigueur d'une manière imprévisible pour les propriétaires (cf. AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 consid. 7 d).

E. 7

Il ressort de ce qui précède que la municipalité intimée a abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant les autorisations demandées en application des art. 86 LATC et 69 RPGA. Partant, le recours est admis et la décision attaquée annulée, la cause étant renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle délivre le permis de construire. Les frais du présent arrêt sont supportés par la Commune de Lausanne, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les recourants, qui obtiennent gain de cause grâce à l'intervention de leur

avocat, ont droit à des dépens, à la charge de la Commune de Lausanne (art. 55 LPA-VD).

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