

VD_OMNI AC.2017.0017 vom 19. Oktober 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0017

FR: VD_OMNI AC.2017.0017 du 19 octobre 2017

IT: VD_OMNI AC.2017.0017 del 19 ottobre 2017

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité de Lausanne, D. _____, Département des finances et des relations extérieures, SIPAL-MS | Recours des propriétaires voisins contre le permis de construire autorisant la transformation du rez inférieur du bâtiment adjacent classé en note *3*, la création d'une verrière dans la toiture, le changement de l'ascenseur, le remplacement de la marquise et la création d'un couvert sur la terrasse. Bien que contigu au bâtiment lui-même frappé d'une limite des constructions, le couvert doit être considéré comme une dépendance de peu d'importance admissible dans les espaces réglementaires. Le couvert ne provoquera en outre aucune nuisance ni aucune gêne pour le voisinage et respectera tant les distances aux limites que la limite des constructions. Partant, il était autorisable (consid. 5). L'autorité intimée a par ailleurs exigé des modifications afin d'éviter l'altération des qualités de l'immeuble, imposé deux charges pour assurer l'intégration des éléments constructifs et garantir la conservation de la substance du second oeuvre de l'appartement sis au dernier étage. Il a pour le reste été constaté par le SIPAL, en qualité d'autorité concernée, et par le tribunal de céans lors de l'inspection locale que les travaux auront un faible impact sur l'immeuble, ne seront pas visibles par les recourants ni depuis le domaine public et qu'ils seront pour partie réversibles. Dans ces conditions, c'est sans verser dans l'arbitraire que l'autorité intimée a considéré que ni la note *3*, ni le recensement du bâtiment objet des travaux et de ses environs à l'inventaire ISOS, pas plus que la clause d'esthétique ne faisaient obstacle à la délivrance du permis (consid. 6). Enfin, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le fait que certains "détails constructifs" ne soient pas encore connus n'empêche pas de se faire une idée précise de l'apparence future des modifications projetées sur la base des plans, documents et autres informations au dossier. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) et suspendu du 18 décembre au 2 janvier inclusivement (art. 96 al. 1 let. c LPA-VD), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD.

E. 2

D'un point de vue procédural, la propriétaire considère que la qualité pour recourir devrait être déniée aux propriétaires de la parcelle n o 6209 (ci-après: les recourants), dans la mesure où ils n'auraient aucune visibilité sur les éléments du projet dont ils contestent la régularité. Cette question souffre cependant de demeurer indécise, dès lors que le recours doit en tout état de cause être rejeté sur le fond pour les motifs exposés ci-dessous. Partant,

elle ne sera pas examinée plus avant.

E. 3

A titre liminaire, les recourants ont indiqué n'avoir jamais été en mesure de consulter le plan de situation à l'échelle 1/500 ni le diagnostic amiante dans le cadre de la procédure d'autorisation. Ils ont requis que ces documents soient versés à la présente procédure et ont expressément réservé d'éventuels griefs suite à leur consultation. Le tribunal n'a pas pu établir si, comme le font valoir les recourants, ces documents manquaient effectivement au dossier mis à l'enquête. Il n'est cependant pas nécessaire d'instruire cette question. Le dossier de l'autorité intimée versé à la présente procédure comprend les deux documents litigieux. Les recourants ont pu en prendre connaissance puisque ledit dossier leur a été remis pour consultation. A la supposer établie, la violation de leur droit d'être entendu aurait ainsi été réparée. Ils n'ont en outre formulé aucune critique à l'endroit de ces documents après en avoir pris connaissance.

E. 4

Les recourants critiquent les trompe-l'œil ornant les fenêtres murées de la façade Nord de l'immeuble litigieux. Ils indiquent qu'il " semble " que ces peintures n'aient pas été autorisées, ce qui poserait " la question d'une remise en état ". A l'occasion de l'inspection locale, les parties ont admis que cette question sortait du cadre du présent litige qui porte exclusivement sur le bien-fondé des travaux autorisés par le permis de construire et de la levée de l'opposition des recourants. Il en résulte que la question de la remise en état des fenêtres murées souhaitée par les recourants n'a pas à être tranchée dans le cadre de la présente procédure, dès lors qu'elle ne fait pas l'objet de la décision entreprise.

E. 5

a) Dans un premier grief, les recourants exposent que le couvert projeté au pied de la façade Sud ne pourrait être autorisé. Ils considèrent "[à] titre de prémisse, [qu] 'il est admis par la Municipalité de Lausanne que le bâtiment ECA no 6092, sous sa forme actuelle, empiète déjà sur les limites de construction au Sud-Est et sur les distances aux limites de propriétés à l'Ouest et à l'Est ." Dans la mesure où le couvert à construire empiéterait également sur la limite des constructions au Sud, il conduirait à une aggravation des inconvénients existants, prohibée par l'art. 80 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). Ils reprochent également à l'autorité intimée d'avoir qualifié le couvert de dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1). A leurs yeux, il ne s'agirait pas d'une construction distincte du bâtiment principal. En tout état de cause, cette disposition n'autoriserait l'implantation de dépendances de peu d'importance que pour autant qu'elles soient intégralement situées dans les espaces réglementaires, ce qui ne serait pas le cas en l'occurrence. b) Dans ce cadre, il convient en premier lieu de déterminer si, comme le soutient l'autorité intimée, le couvert litigieux constitue une dépendance de peu d'importance. La réponse apportée à cette question peut en effet avoir un impact sur les modalités d'application de l'art. 80 LATC dont les recourants invoquent la violation. aa) Selon l'art. 39 RLATC, à défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (al. 1). Les dépendances de peu d'importance sont des

constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, tels que pavillons, réduits de jardin ou garage particulier pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle (al. 2). Le RPGA ne comporte en l'occurrence aucune disposition sur les dépendances de peu d'importance. Ce sont donc les dispositions de l'art. 39 RLATC qui sont applicables. Selon la jurisprudence, s'il est vrai que l'art. 39 RLATC vise les dépendances dites " distinctes ", le seul fait qu'une bâtisse soit contiguë à la construction principale ne l'empêche pas d'être tenue pour une dépendance; ainsi, a été qualifié de dépendance un garage accolé au bâtiment principal, mais distinct et ne possédant pas de communication interne avec celui-ci (arrêts AC.2016.0162 du 1^{er} mai 2017 consid. 5b; AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 5b et AC.2015.0122 du 21 avril 2016 consid. 4a et les nombreuses références citées). Une annexe a de même été qualifiée de dépendance au motif, notamment, qu'elle n'apparaissait pas inscrite dans le gabarit de la villa, dont, visuellement, elle ne se présentait pas comme une partie intégrante (RDAF 1978 p. 207; RDAF 1978 p. 210). Lorsqu'en revanche, la construction forme un tout architectural avec le bâtiment principal, on ne saurait la qualifier de bâtiment distinct et, partant, de dépendance (arrêts AC.2015.0122 précité consid. 4a; AC.2012.0089 du 20 août 2013 consid. 4 et AC.2008.0123 du 3 décembre 2008 consid. 3c). L'art. 39 al. 2 RLATC exige par ailleurs que le volume de la dépendance soit de peu d'importance par rapport au bâtiment principal. Dans l'application de cette disposition, est ainsi décisif le rapport de proportionnalité entre la dépendance projetée et le bâtiment principal; c'est la raison pour laquelle la jurisprudence renonce à fixer des normes chiffrées absolues pour apprécier les situations au cas par cas, en tenant compte des circonstances spéciales (arrêt TF 1C_469/2015 du 3 octobre 2016 consid. 7.1). L'art. 39 RLATC laisse donc à l'autorité compétente une certaine marge pour l'interprétation de la notion juridique indéterminée du " volume de peu d'importance ". C'est ainsi qu'un couvert à voitures présentant une surface au sol d'un peu moins de la moitié de celle du bâtiment principal a été admis (TF 1C_387/2009 du 6 avril 2010 in RDAF 2011, I p. 161 n° 37). La jurisprudence a aussi précisé qu'un couvert à voiture prévu pour quatre véhicules, fermé sur trois côtés, était assimilable à une dépendance de peu d'importance, car la liste mentionnée à l'art. 39 al. 2 RLATC était exemplative, de sorte que d'autres types de constructions non mentionnées pouvaient aussi être qualifiés de dépendances de peu d'importance. La mention des garages particuliers pour "d eux voitures au plus " n'est ainsi pas limitative. L'art. 39 al. 2 RLATC n'exclut pas des couverts pouvant abriter plus de deux voitures s'ils n'équivalent pas à des garages (arrêt AC.2015.0022 du 26 octobre 2015 consid. 4 c/bb). Enfin, les dépendances de peu d'importance ne sont autorisables que dans la mesure où elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins, conformément à l'art. 39 al. 4 RLATC. La notion de "préjudice pour les voisins" doit être interprétée en ce sens que l'aménagement concerné ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs. Selon une jurisprudence constante, pour appliquer les notions d'" inconvénients appréciables " ou d'" inconvénients supportables sans sacrifices excessifs ", l'autorité doit ainsi procéder à une pesée des intérêts en présence, en comparant d'une part l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RLATC et, d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage assimilé aux dépendances et qui répond aux exigences légales et réglementaires; la notion de " gêne supportable " doit donc s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des

nuisances qui peuvent en résulter (arrêt AC.2017.0022 du 23 mai 2017 consid. 2.d/aa) et les références citées). bb) Dans le cas présent, la construction du couvert litigieux a été conçue afin de préserver l'intimité des occupants du futur logement sis au rez-de-chaussée inférieur, par rapport aux habitants des autres étages, lesquels ont une vue plongeante sur la terrasse. Conformément à la demande écrite de la Déléguée à la protection du patrimoine bâti du 31 mars 2016, la structure du couvert a été modifiée en ce sens que la dalle sur poteaux de la terrasse initialement envisagée a été remplacée par une structure légère en métal et en verre. D'une hauteur de 3 m, il s'étendra sur 3 m 80 m x 5 m 50 m, ce qui représente une surface de 20.90 m². Au regard des critères jurisprudentiels rappelés ci-dessus, il s'avère que le couvert litigieux doit être qualifié de dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC. Bien que contigu à l'immeuble d'habitation, le couvert ne s'inscrit cependant pas dans le gabarit de ce dernier – loin s'en faut – et ne forme visuellement pas un tout architectural avec celui-ci. Appelé à examiner le projet, le SIPAL a d'ailleurs qualifié ce couvert d'intervention " modeste et réversible ". Au regard de l'ensemble du bâtiment constitué de plusieurs étages et de l'emprise au sol de l'entier de l'immeuble d'environ 580 m², la surface du couvert d'un peu moins de 21 m² apparaît manifestement de peu d'importance. Enfin, les voisins recourants n'en subiront à l'évidence aucune nuisance, ni aucune gêne. Situé au Sud de l'immeuble, le couvert litigieux ne sera pas visible depuis leur parcelle, quel que soit le point de vue choisi. Cette construction, non fermée sur les côtés, se situe en outre sur la terrasse aménagée en toiture du garage automobile donnant sur l'avenue ***** et ne sera pas non plus, comme constaté au cours de l'inspection locale, visible depuis la rue. Cette construction ne sera pas habitable et il serait difficilement imaginable que son utilisation provoque de quelconques nuisances aux recourants. Enfin, ces derniers ne prétendent pas le contraire et ne démontrent au surplus pas – ni même n'allèguent – que le couvert leur imposerait des sacrifices excessifs au sens de la jurisprudence rappelée ci-avant. cc) Dans ces conditions, c'est sans violer le droit ni excéder ou abuser de son pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée a qualifié le couvert litigieux de dépendance de peu d'importance. Son choix de faire prévaloir l'intérêt de la propriétaire à la préservation de l'intimité de ses futurs locataires sur celui des voisins recourants qui ne subiront aucun préjudice du fait de cette nouvelle construction ne prête pas le flanc à la critique. dd) On observera encore que si le couvert litigieux peut être autorisé dans les espaces réglementaires du fait de sa qualification de dépendance de peu d'importance, il n'en demeure pas moins qu'il n'empiétera pas sur les distances aux limites à l'Est et à l'Ouest, ni sur la limite des constructions au Sud. A cet égard et contrairement à ce que semblent penser les recourants, si l'art. 39 al. 1 RLATC permet à l'autorité d'autoriser une dépendance de peu d'importance dans les espaces réglementaires, il n'impose cependant pas qu'elle soit intégralement située dans ces espaces. Admissibles dans les espaces réglementaires qui doivent en principe rester libres de toute construction, les dépendances de peu d'importance sont a fortiori autorisables à l'intérieur du périmètre constructible d'une parcelle défini par les distances aux limites et/ou les limites des constructions. c) Encore convient-il d'examiner si la construction du couvert litigieux est conforme à l'art. 80 LATC. aa) L'art. 80 LATC a la teneur suivante: " 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. [...]" Quant à l'art. 82 LATC, il dispose que l'art. 80 est applicable par analogie aux bâtiments frappés d'une limite des constructions, sous les réserves suivantes: 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 (let. a); 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 (let. b) et la reconstruction empiétant sur une limite des constructions n'est pas autorisée (let. c). Selon l'art. 41 RPGA, pour autant que l'aménagement prévisible de la voirie ne soit pas compromis, l'autorisation de construire peut être accordée sans convention de précarité lorsque l'une au moins des conditions énumérées est réalisée, soit notamment le fait que le bâtiment soit inscrit au recensement architectural avec une note *1*, *2*, *3* ou *4* (let. d). En réalité, l'art. 80 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (arrêt TF 1C_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; arrêts AC.2016.0260 du 17 août 2017 consid. 3a; AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 3b et AC.2013.0327 du 1^{er} juillet 2014 consid. 3b). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (arrêts AC.2016.0260 précité consid. 3a; AC.2013.0211 précité consid. 3b et AC.2009.0269 du 21 mars 2012 consid. 3). On précisera que les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière que dans le cadre de l'art. 39 RLATC précité (cf . consid. 5b/aa ci-dessus). Enfin, l'art. 80 LATC est exhaustif en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif (arrêts AC.2016.0260 précité consid. 3a; AC.2014.0131 du 17 août 2015 consid. 6; AC.2013.0211 précité consid. 3b; AC.2013.0401 précité consid. 3a). La réglementation sur les distances aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (arrêts AC.2016.0425 du 26 septembre 2017 consid. 5c/aa; AC.201600289 du 25 septembre 2017 consid. 5a/bb et AC.2015.0040 du 3 août 2016 consid. 2b). bb) S'agissant d'une dépendance de peu d'importance (cf . consid. 5b/cc ci-dessus), le couvert litigieux pourrait en tout état de cause être autorisé dans les espaces réglementaires. En l'espèce, il respectera toutefois les distances aux limites à l'Est et à l'Ouest, ainsi que la limite des constructions au Sud (cf . consid. 5b/dd ci-dessus). Dans ces conditions, on ne saurait retenir qu'il aggraverait l'atteinte à la réglementation en vigueur, contrairement à ce que soutiennent les recourants. Quant aux inconvénients qui en résulteront pour les voisins au sens de l'art. 80 LATC, il convient de se référer aux explications déjà exposées en lien avec l'art. 39 RLATC (cf . consid. 5b/bb ci-dessus), puisque cette notion s'interprète de la même manière dans les deux situations. Il en résulte que les voisins ne subiront pas de préjudice en raison de la construction du couvert litigieux. Il ne sera au demeurant pas visible depuis la propriété des recourants. d) Au vu de ce qui précède, le grief des recourants relatif à la violation des

art. 80 et 82 LATC, ainsi que 39 RLATC doit être rejeté.

E. 6

a) Dans leur second grief, les recourants allèguent que, dans la mesure où les travaux envisagés concernent un bâtiment en note *3*, il revenait au SIPAL de se prononcer sur leur admissibilité. La délégation de cette compétence au Délégué communal à la protection du patrimoine bâti conformément à l'art. 3 de la Convention de juillet 2010 relative à la coordination et à la répartition des tâches en matière de préavis et d'autorisations concernant le patrimoine bâti, passée entre l'Etat de Vaud et la Ville de Lausanne (ci-après: la convention) étant nulle, selon eux, faute de base légale, le SIPAL aurait été empêché de se déterminer sur l'éventuelle mise en œuvre des mesures prévues à l'art. 47 LPNMS. Même à supposer la délégation valable, les recourants considèrent que l'autorité intimée aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant le projet qui porte atteinte aux qualités historiques et architecturales de l'immeuble. En d'autres termes, la demande de permis aurait dû être refusée sur la base de la clause d'esthétique. Pour leur part, les autorités intimées et concernées exposent que la délégation de compétence repose sur l'art. 87 al. 4 LPNMS et qu'elle serait en conséquence valable. De leur point de vue, les travaux ne porteraient au surplus pas atteinte aux qualités historiques et architecturales de l'immeuble d'habitation, raison pour laquelle l'autorisation pouvait être délivrée. b) Dans un premier temps, il convient d'examiner la prétendue nullité de convention telle qu'alléguée par les recourants. aa) A cet égard, on rappellera que le SIPAL est intervenu en qualité d'autorité concernée dans la présente procédure. Le dossier original et complet lui a été transmis pour qu'il se détermine sur le recours. Dans sa prise de position du 23 juin 2017, il a souligné que l'immeuble litigieux était au bénéfice d'une note *3*, ce qui signifiait que des transformations pouvaient être envisagées à la condition qu'elles " n'altèrent pas ses qualités spécifiques ". Il a également considéré que " le projet prévu ne serait pas de nature à porter atteinte aux abords des objets inventoriés susmentionnés " dont la protection est de sa compétence. Il ajoutait cependant qu'en vertu de la convention de délégation de compétence, il n'était pas compétent pour se prononcer au sujet des travaux litigieux. Ce nonobstant, la juge instructrice l'a invité, par avis du 6 juillet 2017, à indiquer s'il entendait ou non faire application de l'art. 47 LPNMS. En application du principe d'économie de procédure et sans préjuger de la validité de la convention, le SIPAL a également été formellement invité à délivrer un préavis sur le projet litigieux. Dans son préavis du 17 juillet 2017, il a indiqué que les travaux n'étaient, de son point de vue, pas problématiques. En lien avec les travaux prévus dans l'appartement sis au 4 e étage, il a confirmé leur admissibilité mais néanmoins souligné qu'il conviendrait de " conserver les aménagements encore en place [datant de] l'origine du bâtiment "; il a également indiqué ce qui suit: " De manière générale, les modalités et détails d'exécution touchant à la conservation et à la restauration de la substance ancienne, ainsi que la matérialité et la mise en œuvre des éléments neufs en relation avec elle, devront être élaborés en coordination avec les services compétents de la Ville afin de garantir une intervention qualitative et respectueuse sur cet immeuble protégé. " Enfin, le SIPAL a expressément confirmé qu'il n'entendait pas faire application de l'art. 47 LPNMS. Tant le courrier du 23 juin 2017, que le préavis du 17 juillet 2017 ont été communiqués aux autres parties. bb) Il s'ensuit que l'autorité concernée s'est prononcée sur l'admissibilité du projet litigieux au cours de la présente procédure. Quant aux remarques qu'elle a formulées à cet égard, force est de constater qu'elles correspondent aux charges dont l'autorité intimée a assorti le permis de construire délivré, à savoir: la validation des détails constructifs de la verrière, du couvert de la marquise avant la

commande des ouvrages et la conservation des éléments du second œuvre correspondant à l'époque de construction de l'immeuble au 4^e étage. Dans ces conditions, la question de la prétendue nullité de la convention souffre de demeurer indéterminée (cf. arrêts AC.2016.0450 du 17 octobre 2017 consid. 2c et AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 consid. 5 i.f.). En effet, à la supposer nulle, il n'en demeurerait pas moins que le SIPAL s'est, dans l'intervalle, prononcé positivement sur le projet litigieux, sous quelques réserves qui coïncident pleinement avec les charges du permis de construire. En d'autres termes, à le supposer établi, le vice consistant en l'absence de préavis de l'autorité concernée aurait en tout état de cause été réparé dans le cours de la présente procédure. Conformément au principe de l'économie de procédure, il ne se justifierait dès lors pas d'annuler la décision entreprise de ce chef. c) Il reste ainsi à examiner si, comme l'affirment les recourants, l'autorité intimée a abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant le projet litigieux. Ils allèguent que la construction d'une verrière dans la toiture de l'immeuble, qui a reçu la note *3* et figure à l'inventaire ISOS, porterait atteinte aux propriétés architecturales et historiques de ce dernier. Le seul fait que cette verrière ne soit pas - ou que peu - visible depuis le domaine public ne serait pas pertinent selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C_75/2011 du 5 juillet 2011 consid. 3.4 et 1C_111/2008 du 8 août 2008 consid. 4.2). Enfin, les recourants considèrent que la municipalité n'aurait pas pu procéder à un examen objectif du projet, dans la mesure où les détails constructifs de la verrière, du couvert et de la marquise d'entrée ne sont pas connus mais devront être validés ultérieurement. aa) Selon la jurisprudence la plus récente du Tribunal fédéral (arrêt TF 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 4.3), l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique, aux termes de l'art. 6 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451), 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. Cette protection ne souffre aucune exception lorsqu'elle intervient dans le cadre de l'accomplissement d'une tâche fédérale, au sens de l'art. 2 LPN (cf . art. 6 al. 2 LPN; arrêt 1C_488/2015 du 24 août 2016 consid. 4.3). Lorsqu'il n'est cependant pas question de l'exécution d'une telle tâche, la protection des objets inventoriés est concrétisée par le droit cantonal conformément à l'art. 78 al. 1 Cst. (cf . ATF 135 II 209 consid. 2.1; arrêt 1C_488/2015 précité consid. 4.3). En conséquence, l'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce – y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales –, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent. Pour sa part, le tribunal de céans a jugé qu'en cas de tâches cantonales ou communales, la protection des sites construits est assurée par le droit cantonal ou communal pertinent, notamment par le plan directeur et les plans d'affectation communaux. Les cantons et les communes ont ainsi l'obligation de prendre en compte les objectifs de protection poursuivis par l'ISOS lors de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation. A contrario, les objectifs de l'ISOS selon l'Ordonnance fédérale du 9 septembre 1981 (OISOS; RS 451.12), ne sont pas directement applicables lorsque le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique (en dernier lieu arrêt AC.2016.0317 du 21 juillet 2017 consid. 11c). L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et

cantonaux constitue en effet un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique selon l'art. 86 LATC (arrêts AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 8a; AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2a/bb; AC.2013.0175 du 10 décembre 2013 consid. 2f; AC.2010.241 du 16 novembre 2011 consid. 3c). bb) Concernant les bâtiments en note *3*, il existe une jurisprudence cantonale désormais bien établie (arrêts AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 3d; AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 consid. 2c; AC.2015.0135 du 22 mars 2016 consid. 3a et AC.2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 2b). Selon cette dernière, la formule utilisée dans la plaquette " Recensement architectural du canton de Vaud ", selon laquelle " les objets recensés en note *3* sont placés sous la protection générale prévue par la loi à ses art. 46 et ss " (v. AC.2003.0188 du 7 décembre 2004 consid. 4a; AC.2000.0122 du 9 septembre 2004 consid. 4a; AC.2002.0128 du 12 mars 2004 consid. 4b; AC.1995.0293 du 21 mars 1996 consid. 4), 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 découle conformément à l'art. 46 al. 3 LPNMS " qu'aucune atteinte qui en altère le caractère ne peut y être portée " (dans ce sens AC.2004.0031 du 21 février 2006 consid. 4c). 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 (cf . arrêts précités AC.2015.0153 consid. 2c; AC.2015.0135 consid. 3a et AC.2014.0376 du 10 mars 2015 consid. 1). Comme le Tribunal cantonal l'a relevé dans l'arrêt AC 2009.0209 précité, en indiquant que " les bâtiments recensés en note *3* [...] méritent d'être sauvegardés sans toutefois pouvoir, en principe, être classés comme monuments historiques " (Recensement architectural du Canton de Vaud, p. 22) et en renonçant systématiquement, après 1987, 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 (arrêt AC.2016.0253 précité consid. 3d). On rappellera encore 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.2016.0253 précité consid. 3e et AC.2015.0335 du 19 octobre 2016, consid. 6 et AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 consid. 2c). 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.2016.0253 précité consid. 3e; AC.2009.0209 précité consid. 2a; AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 consid. 4b et les arrêts cités). cc) S'agissant enfin de la clause générale d'esthétique, on rappellera tout d'abord la teneur de l'art. 86 LATC: " 1 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. 2 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. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. " Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c.; 115 Ia 114 consid. 3d). Dans ce cadre, l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation. Le tribunal de céans observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; arrêts TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 5.2; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009 et arrêt AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 et les références). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière à ce que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêts AC.2016.0289 consid. 8a/bb; AC.2016.0317 précité consid. 11b et AC.2017.0022 du 23 mai 2017 consid. 3b). Conformément à l'art. 86 al. 3 LATC, la clause générale d'esthétique est en principe reprise dans les règlements communaux. Le RPGA, qui ne désigne pas de bâtiments méritant protection comme le permettrait l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC, contient en matière d'esthétique les dispositions suivantes: " Chapitre 3.8 Esthétique, intégration des constructions et protection du patrimoine Art. 69. Intégration des constructions 1 Les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites. 2 Les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. [...] Art. 73. Objets figurant dans un recensement 1 La direction des travaux tient à disposition la liste des bâtiments, des objets, des sites et des ensembles figurant au recensement architectural, au recensement des jardins d'intérêt historique et au recensement des ensembles bâtis. 2 Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations. 3 Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions. 4 Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale

d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres. " Comme le tribunal l'a déjà constaté (arrêt AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 consid. 3 et les références 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; 97 I 639 consid. 6b; cf. aussi, concernant l'art. 73 RPGA, AC.2013.0198 du 5 février 2014 consid. 4d). En résumé, ni le PGA ni le RPGA ne protègent un bâtiment particulier; ils se limitent à instaurer une procédure interne faisant intervenir le délégué communal à la protection du patrimoine bâti. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de constater que les art. 69 et 73 RPGA concrétisent la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC; leur portée ne va pas au-delà de celle de cette norme (arrêts AC.2012.0114 du 26 février 2013 et AC.2008.0324 du 15 novembre 2010, consid. 9, et les références citées). dd) En l'espèce, Lausanne figure à l'ISOS en tant que ville d'intérêt national. L'immeuble litigieux et les deux immeubles voisins à l'Est et à l'Ouest y sont mentionnés sous ch. 15.0.10 et décrits comme trois imposants immeubles de quatre à cinq niveaux, qui bénéficient notamment d'une volumétrie animée et d'un vocabulaire architectural étoffé, agrémentés de riches matérialités et de jardins en terrasse. Individuellement, l'immeuble a par ailleurs reçu la note *3*. Pour les motifs exposés ci-dessus, ces éléments doivent être pris en considération au moment de l'appréciation de la clause d'esthétique au sens de l'art. 86 LATC, dans le cadre de laquelle l'autorité bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation. Il ressort du dossier d'enquête que la municipalité a, par courrier du 31 mars 2016, imposé à la propriétaire une modification de la structure du couvert sis au pied de la façade Sud afin d'atténuer son impact et d'éviter d'altérer les qualités de l'immeuble. Elle a considéré que la création de la verrière ne serait pas ou que peu visible depuis le domaine public et qu'elle s'inscrirait dans le volume existant. Concernant la marquise, elle a relevé qu'elle datait des années 1950 et que son remplacement par une marquise plus fine et plus légère s'accorderait mieux avec les qualités historiques et architecturales du bâtiment. Elle a également imposé deux charges dans le permis de construire en vue de garantir l'intégration de la verrière, du couvert et de la marquise d'entrée et la conservation de la substance du second œuvre de l'appartement sis au 4^e étage. Force est ainsi de constater qu'on ne saurait faire grief à l'autorité intimée d'avoir ignoré la valeur patrimoniale et architecturale de l'immeuble litigieux avant d'affirmer, dans la décision entreprise, que l'aspect esthétique et l'intégration du projet étaient conformes aux art. 86 LATC et 69 RPGA. Par ailleurs, l'appréciation de l'autorité intimée a été largement confirmée par le SIPAL dont le préavis était précisément requis par les recourants. L'autorité concernée a indiqué que la verrière " ne modif [iait] pas le gabarit du toit et [qu'elle ne serait] pas visible depuis l'espace public ", que la marquise actuelle était " sans intérêt ", soulignant que son remplacement, de même que la construction du couvert, étaient " des interventions modestes et réversibles ". Bien qu'il ne ressorte pas des mémoires des recourants que ces éléments seraient contestés, le SIPAL a également précisé que le changement d'ascenseur aura un faible impact sur la cage d'escalier et que les travaux de transformation de l'appartement du 4^e étage sont admissibles, sous réserve de la

conservation de certains éléments, ce qui a fait l'objet d'une charge du permis de construire. Enfin, le SIPAL a expressément indiqué qu'il ne ferait pas usage de l'art. 47 LPNMS, ce qui implique qu'il considère que l'immeuble litigieux n'est pas menacé. Quant au tribunal de céans, il a pu constater, sur la base du dossier et de l'inspection locale, que les travaux projetés auront effectivement un faible impact sur l'immeuble et qu'ils seront pour partie réversibles, que des charges ont en outre été imposées pour garantir la bonne intégration des nouveaux éléments et conserver la substance des éléments ayant un intérêt architectural. Exception faite du remplacement de la marquise existante, le tribunal de céans a pu constater que la verrière et le couvert litigieux ne seront effectivement pas ou peu visibles depuis le domaine public. Certes, comme le rappellent les recourants, le Tribunal fédéral a déjà jugé que le critère de la visibilité depuis le domaine public pouvait ne pas être pertinent (arrêts précités 1C_111/2008 et 1C_75/2011). Ces deux affaires – qui concernaient un même projet – différaient cependant largement de la présente cause. Le projet litigieux consistait en effet en l'installation d'un jacuzzi en toiture d'un immeuble classé, sis dans la vieille ville de Vevey, dont le toit à la Mansart avait été déterminant dans la décision de protéger l'immeuble. Sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral n'avait toutefois pas sanctionné le raisonnement du tribunal de céans selon lequel le classement du bâtiment ne s'opposait pas à l'installation du jacuzzi qui n'était pas visible depuis la rue et les bâtiments alentours. Il s'était limité à le déclarer discutable (arrêt 1C_111/2008 précité consid. 4.2). L'immeuble objet du présent projet n'est ni classé, ni situé en vieille ville de Lausanne. Sa toiture ne présente apparemment aucune particularité architecturale ou patrimoniale, ce que confirme l'absence de mention à ce sujet dans la fiche du recensement architectural justifiant la note *3* et sous le ch. 15.0.10 de l'ISOS. Dans ces conditions, l'autorité intimée pouvait sans verser dans l'arbitraire prendre en compte le critère, parmi d'autres, de la visibilité des éléments litigieux dans le cadre de la pesée des intérêts. Ainsi, le constat par l'autorité intimée que le projet ne compromet ni l'immeuble, ni le quartier et la délivrance du permis de construire ne procèdent pas de l'abus ou de l'excès de son pouvoir d'appréciation.

d) En vertu de l'art. 108 al. 2 LATC, des plans doivent être joints à la demande de permis de construire. Les exigences relatives aux plans et pièces à produire sont fixées au niveau réglementaire, soit à l'art. 69 al. 1 RLATC. La demande doit notamment être accompagnée d'un plan de situation extrait du plan cadastral (ch. 1); des plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étage et combles (ch. 2); des coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (ch. 3); des plans des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier (ch. 8). L'art. 69 al. 2 RLATC dispose que dans tous les autres cas, la demande est accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés. Au niveau communal, c'est l'art. 5 RPGA intitulé "Présentation du dossier" qui prescrit les différents documents et information que doit contenir le dossier de demande d'autorisation de construire. L'absence de ces indications constitue un vice de forme dont l'inobservation n'entraîne pas la nullité de la mise à l'enquête ni de la décision d'octroi du permis; elle pourrait tout au plus entraîner une telle conséquence si son défaut avait empêché les voisins de faire valoir leurs droits par la voie de l'opposition (arrêts AC.2016.0150 du 16 décembre 2016 consid. 2b et les références citées et AC.2016.0297 du 20 mars 2017 consid. 8). En l'occurrence, les recourants ne font plus valoir que le dossier d'enquête aurait été incomplet, en ce sens que le plan de situation et le diagnostic amiante n'auraient pas été fournis. La production de son dossier par l'autorité intimée a levé tout doute à cet égard, puisqu'il contient effectivement les

documents litigieux. Au demeurant, les recourants n'ont formulé aucune critique à ce sujet après avoir consulté le dossier de l'autorité intimée. Partant, le dossier de demande d'autorisation était complet, de sorte que l'autorité intimée avait tout en mains pour statuer en connaissance de cause. S'il est certes vrai que la connaissance de tous les "détails constructifs" préalablement à la délivrance du permis de construire est idéale, on relèvera toutefois qu'ils ne ressort pas du droit cantonal, pas plus que du droit communal d'ailleurs, qu'ils devraient être intégralement et définitivement arrêtés dans le dossier d'autorisation. Concernant le choix des teintes des façades, le tribunal a déjà eu l'occasion de préciser que le formulaire de demande de permis de construire doit indiquer la tonalité de base de la couleur des façades et que la pratique consistant à présenter des échantillons peu avant l'exécution des travaux de peinture est pour le reste conforme à la réglementation cantonale relative à l'enquête publique, pour autant qu'il s'agisse de couleurs usuelles (arrêts AC.2016.0297 du 20 mars 2017 consid. 6; AC.2014.0283 du 31 mars 2016 consid. 2a et les références citées et AC.2009.0086 du 20 août 2010 consid. 10a). Dans le cas présent, on ne voit pas qu'il doive en aller différemment dans la mesure où la verrière, le couvert et la marquise sont clairement identifiables dans le dossier mis à l'enquête (gabarits; volumes; surfaces; etc.). Il ressort en particulier du dossier que la verrière s'inscrira dans le volume existant, que la structure de la marquise sera allégée par rapport à celle existante et que la structure du couvert sera également légère. Les recourants ont ainsi pu se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux relatifs à ces divers éléments, ce qu'ils ne contestent au demeurant pas. Comme cela vaut pour la couleur des façades, on ne voit pas en quoi la méconnaissance des "détails constructifs" au stade de la mise à l'enquête empêcherait la délivrance de l'autorisation lorsqu'ils devront, comme en l'espèce, être soumis préalablement à l'autorité et pour autant qu'ils ne sortent pas de ce que l'on pourrait qualifier d'usuel. Partant et contrairement à ce que les recourants soutiennent, la seule absence des détails constructifs ne permet pas de conclure que l'on serait face à une "installation dont l'apparence future est encore inconnue". De même, l'autorité intimée a été en mesure de se livrer à une appréciation objective du projet avant la délivrance de l'autorisation de construire.

E. 7

Il suit de ce qui précède que le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, les recourants supporteront les frais de justice et verseront des dépens en faveur de la commune et de la constructrice, qui obtiennent gain de cause en ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel; il n'y a en revanche pas lieu d'allouer de dépens au SIPAL (art. 49, 52 al. 2, 55, 56 al. 3, 91 et 99 LPA-VD).

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