

VD_OMNI AC.2017.0093 vom 23. November 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-11-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0093

FR: VD_OMNI AC.2017.0093 du 23 novembre 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0093 del 23 novembre 2018

Regeste

A. _____/Municipalité de Lausanne, SIPAL, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____, K. _____, L. _____, M. _____ & consorts | Recours contre la décision de la municipalité de refuser le permis de construire tout bâtiment sur une parcelle non bâtie (hormis un garage souterrain), sise au cœur d'un îlot d'habitation. Le recensement en note 3 des bâtiments de l'îlot et l'intégration du secteur dans un périmètre ISOS muni d'un objectif de protection A doivent être pris en compte mais ne permettent pas, sans circonstances exceptionnelles, ici inexistantes, de réduire drastiquement des droits à bâtir. La volonté de préserver l'ensoleillement et le dégagement des bâtiments de l'îlot n'y change rien. Les habitants de bâtiments situés à côté d'une parcelle en zone à bâtir doivent s'attendre à ce que celle-ci soit effectivement construite, et leurs avantages nécessairement réduits, du moins dans les limites des règles de la police des constructions (c. 6). Au vu des circonstances, la municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que le projet, qui n'exploite qu'une partie réduite des droits à bâtir, ne respecterait pas les règles de l'esthétique, respectivement de l'intégration et de la protection du patrimoine (c. 7). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé en temps utile (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]) devant l'autorité compétente (art. 92 al. 1 LPA-VD). Il respecte au surplus les conditions formelles de recevabilité (art. 79 al. 1 LPA-VD notamment), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière au fond.

E. 2

Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations.

E. 3

Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions.

E. 4

Il convient à ce stade de circonscrire l'intérêt public poursuivi par le refus de la municipalité de délivrer le permis de construire litigieux. a) D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont en principe d'intérêt public (ATF 135 I 176 consid. 6.1; 126 I 219 consid. 2c; 119 Ia 305 consid. 4b et les arrêts cités). b) En l'occurrence, la valeur patrimoniale des bâtiments situés sur les parcelles 5485, 5486 et 5479 entourant la parcelle 5487 destinée au

projet litigieux, n'est à juste titre pas remise en cause par la recourante, qui est elle-même propriétaire des immeubles sis sur les parcelles 5485 et 5486. En effet, d'une part, ces bâtiments ont reçu la note 3 au recensement architectural, ce qui signifie qu'il s'agit d' "objets intéressants au niveau local méritant d'être conservés" (cf. plaquette précitée du SIPAL, p. 16). A cet égard, on relève qu'historiquement, la surface occupée par le groupe d'immeubles susmentionnés comportait une villa, dite "Mon Désir", à l'emplacement de l'actuel îlot. Au début du XX^{ème} siècle, cette villa, qui comptait deux à trois niveaux, s'ouvrait sur un généreux jardin de caractère paysager (cf. photographie de la villa d'avant 1912 figurant dans le rapport de l'architecte-paysagiste du 23 juin 2016). A cette époque, aucune des parcelles composant l'îlot n'était construite. Les bâtiments formant un "L" au Nord et à l'Ouest de la parcelle 5487, sur les parcelles 5485 et 5486, ont été édifiés en 1904 sur les plans des architectes Donato et Louis Brazzola (à raison de six à sept niveaux, combles et surcombles compris). Quant à l'immeuble occupant la parcelle 5479 à l'Est, il a été construit en 1928 d'après les plans de René Bonnard (à une hauteur similaire à celle des bâtiments en "L"). Enfin, l'immeuble situé au Sud, non recensé (de trois niveaux) a été construit en 1936-1937 sur les plans de Louis Brazzola. La villa a perduré en dépit de la construction des immeubles précités, qui la surplombaient (cf. photographie de 1933 figurant dans le rapport de l'architecte-paysagiste du 23 juin 2016). Elle n'a été détruite qu'à la fin des années 30 ou au début des années 40 (cf. photographies de 1933 et 1944 figurant dans le rapport de l'architecte-paysagiste du 23 juin 2016 et note de celle-ci du 3 novembre 2016). Le jardin paysager a alors été étendu, qui a subsisté jusque dans les années 60 pour être remplacé par le parking souterrain actuel, dont la dalle-toiture a été aménagée en un tennis tel qu'il existe encore de nos jours. D'autre part, le groupe d'immeubles en cause se trouve dans le périmètre 28 de Lausanne répertorié à l'ISOS. Ce périmètre est décrit comme suit: " Sous-Gare, secteur structuré par le boulevard de Grancy, projeté en 1872, orienté parallèlement aux lignes de chemin de fer et coupé orthogonalement par l'avenue William-Fraisse à l'O et par l'avenue d'Ouchy à l'E, deux axes reliant la gare au lac; immeubles de rapport et maisons locatives cossues de généralement cinq niveaux tirant profit de la vue plongeante sur le Léman, loggias, bow-windows et balcons, façades élégantes de style régionaliste, néoclassique ou Art déco, tournant 19^e -20^e s., quelques immeubles venus combler des parcelles libres ou remplacer des maisons locatives, dès années 1960, quelques ateliers et garages. " Ledit périmètre bénéficie d'un objectif de sauvegarde "A", soit l'objectif le plus élevé de l'ISOS. Il signifie que toutes les constructions et composantes du site doivent être conservées intégralement, de même que les espaces libres, et que les interventions parasites doivent être supprimées. Vu ce qui précède, les valeurs historique, patrimoniale et architecturale des bâtiments formant l'îlot entourant le projet litigieux sont indéniables. Il existe donc sans conteste, à l'aune de la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC, un intérêt public à la protection du caractère de ces bâtiments et de leurs abords.

E. 5

Cela étant, sous l'angle du principe de la proportionnalité, il y a lieu d'examiner si l'intérêt public à la protection du caractère des bâtiments de l'îlot et de leurs abords l'emporte sur l'intérêt privé de la recourante à la construction de l'immeuble litigieux. a) Le principe de la proportionnalité, ancré à l'art. 5 al. 2 Cst., dispose que "l'activité de l'Etat doit répondre à un intérêt public et être proportionnée au but visé". La jurisprudence en a déduit qu'une mesure restrictive doit d'abord être apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude); ces résultats ne doivent ensuite pas pouvoir être atteints par une mesure moins incisive (règle de

la nécessité); enfin, le principe de la proportionnalité proscriit toute restriction allant au-delà du but visé: il exige un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts en présence; ATF 141 I 20 consid. 6.2.1; 140 I 168 consid. 4.2.1; 139 I 180 consid. 2.6.1). A l'instar de toute activité de l'Etat, les actes pris en faveur de la protection du patrimoine bâti doivent respecter le principe de la proportionnalité. Ainsi, les cantons et les communes sont appelés à mettre en balance la protection du patrimoine bâti avec les autres intérêts publics ou privés en présence, peu importe que l'objet en question soit d'importance nationale, régionale ou locale (Thierry Largey, La protection du patrimoine bâti, in: RDAF 2012, p. 281 ss, spéc. p. 286 et la référence citée). Tout objet ne méritant pas une protection, il faut procéder à un examen global, objectif et basé sur des critères scientifiques, qui prenne en compte le contexte culturel, historique, artistique et urbanistique du bâtiment concerné. Les constructions qui sont les témoins et l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière, doivent être conservées. De plus, la mesure ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes; elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATF 135 I 176 consid. 6.2). 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 (cf. ATF 126 I 219 consid. 6c in fine p. 222 et consid. 6h p. 226; TF 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid. 2.4). On rappelle encore que la clause d'esthétique ne doit pas être appliquée de manière à vider pratiquement de sa substance la réglementation sur les zones en vigueur. Ainsi, lorsque la réglementation prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, un refus ne peut être signifié que si l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaît déraisonnable, par exemple s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables. Comme exposé ci-dessus, une base légale particulièrement large, telle que les art. 69 et 73 RPGA, qui ne fixe pratiquement aucun cadre aux mesures qui peuvent être imposées par la municipalité, exige de se montrer 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 (cf. consid. 2b supra et les références citées). b) A bien la suivre, la municipalité considère, avec les opposants, que la parcelle litigieuse devrait rester libre de toute construction, hormis le garage souterrain et le tennis existants. Elle indique en effet dans la décision attaquée que " l'îlot existant doit être conservé en l'état " (voir aussi ses déclarations à l'audience, selon lesquelles, a priori, seule une construction très modeste préservant l'espace vide existant pourrait être admise). Ce n'est finalement que par surabondance qu'elle retient que le projet particulier qui lui a été soumis ne respecterait pas les règles de l'esthétique, de l'intégration et de la protection du patrimoine. Il convient d'examiner successivement ces deux argumentations (cf. consid. 6 et 7 infra).

E. 6

a) La municipalité soutient que la note 3 attribuée aux bâtiments des parcelles 5485, 5486 et 5479 commanderait la protection de leurs abords. Cela impliquerait de laisser libre l'espace en leur milieu, à savoir la parcelle 5487 destinée à la construction litigieuse. De même, l'objectif de sauvegarde "A" de l'ISOS attribué au périmètre 28 dans lequel se trouve ledit îlot s'opposerait au projet de construction, du moment qu'il exige la préservation de tous les espaces libres. Il s'agirait encore pour la municipalité de conserver la cohérence entre le tissu construit et les espaces ouverts, de sauvegarder l'ensoleillement des logements

disposés autour de la cour et les vues depuis ceux-ci, soit globalement de maintenir la qualité de vie des habitants de l'îlot et, enfin, de préserver un espace de dégagement au sein d'une portion de territoire fortement urbanisée. Pour les opposants, qui font notamment valoir l'al. 4 de l'art. 73 RPGA relatif aux ensembles bâtis, le projet constituerait une rupture avec l'histoire, l'esthétique et les règles prévalant en matière de préservation du patrimoine bâti et non-bâti. Il créerait "une violente brèche dans la trame constructive (...), portant ainsi atteinte à l'équilibre volumétrique et architectural des bâtiments environnants", à l'instar du projet dont le permis de construire avait été annulé par arrêt du 17 août 2016 de la CDAP (AC.2015.0111, chemin de la Gottettaz). Par ailleurs, l'objectif de sauvegarde "A" de l'ISOS préconisant la sauvegarde des espaces libres, impliquerait l'interdiction des constructions nouvelles. Enfin, la construction litigieuse priverait l'îlot de sa caractéristique, à savoir un espace libre et aéré qui avait inspiré les architectes de l'époque, lesquels souhaitaient conserver et offrir aux occupants de l'espace en suffisance, tant dans les habitations qu'à l'extérieur. b) Il convient en première ligne de rappeler que le projet laisse intacts les bâtiments de l'îlot, seul le tennis, dénué de toute valeur patrimoniale, étant démoli. Les bâtiments que la municipalité entend sauvegarder sont en note 3. Cela les qualifie selon la plaquette précitée du SIPAL d' "objets intéressants au niveau local méritant d'être conservés" (cf. p. 16; supra consid. 4b). Il ne s'agit toutefois pas de monuments d'importance nationalité ou régionale. Ils ne sont ni classés, ni portés à l'inventaire, de sorte qu'ils ne bénéficient pas d'une protection au sens de la LPNMS. Leur appréciation en note 3 et leur fiche de recensement doivent en revanche être prises en considération dans le cadre de l'art. 86 LATC. A cet égard, on relève que ladite fiche se limite à les qualifier d' "immeubles de rapport", sans autre indication. L'on constate encore qu'ils n'ont pas bénéficié de tout temps d'un espace libre de constructions entre leurs façades: les bâtiments formant le "L", au Nord et à l'Ouest sur les parcelles 5485 et 5486, ont été édifiés en 1904 déjà, alors que la villa n'a été démolie, au plus tôt, qu'à la fin des années 30. Ces bâtiments ont ainsi conservé au coeur de l'îlot, pendant encore pratiquement 25 ans, la villa initiale de deux à trois niveaux. Il n'est ainsi pour le moins pas certain que l'espace libre de constructions résulte de la volonté originale de l'architecte de l'îlot ni qu'elle constitue un élément à protéger caractéristique de l'îlot. Par ailleurs, l'annexe C du plan général d'affectation de Lausanne (comprenant les recensements architectural, des jardins d'intérêt historique et des ensembles bâtis au sens de l'art. 73 al. 1 RPGA) n'identifie pas l'îlot en question comme un ensemble bâti, le site n'étant pas entouré d'un trait bleu (cf. CDAP AC.2016.0253 précité consid. 5). Il est donc douteux que l'alinéa 4 de l'art. 73 RPGA, lequel vise précisément les "ensembles bâtis", trouve application en l'espèce. Sous l'angle de l'ISOS, les parcelles 5485 à 5488 et 5479 se trouvent certes dans le périmètre 28 protégé par l'objectif de sauvegarde "A", mais ni l'îlot, ni aucun des bâtiments ne sont identifiés en particulier par l'ISOS, contrairement à d'autres ensembles bâtis ou bâtiments individuels dans le périmètre Sous-Gare ou dans d'autres périmètres à Lausanne (voir par exemple l'immeuble sis à la rue du Simplon 2, portant le n° 28.0.10, en note 3, et décrit en ces termes par l'ISOS: "tête d'îlot très étroite, immeuble de rapport de quatre niveaux, surmontée d'un dôme, style néoclassique, 1895"). Au surplus, s'agissant de l'environnement bâti des immeubles en note 3 susmentionnés, on relève que le bâtiment sis au bas de leur alignement (ECA 10545 sur la parcelle 5486) et celui érigé au Sud de l'îlot (ECA 10958 sur la parcelle 5488), non recensés, ont des styles différant largement de celui des immeubles en note 3. Il s'agit en effet d'immeubles de type cubique avec un toit plat et des façades peu travaillées, de faible hauteur (deux, respectivement trois niveaux depuis le tennis) en comparaison des

autres bâtiments composant l'îlot (six à sept niveaux). L'immeuble érigé au Sud de l'îlot est flanqué de surcroît de chaque côté des entrée et sortie du garage souterrain. Par ailleurs, un bâtiment de grande taille à l'architecture moderne (ECA 18520 sur la parcelle 5498, abritant une résidence pour étudiants) est implanté au Sud de la parcelle 5488, de l'autre côté de l'avenue de l'Eglise-Anglaise. Cet immeuble est constitué de deux blocs d'aspect cubique, à toit plat, reliés entre eux au Sud par une façade unique. Là encore, il est à noter que le style de ce bâtiment, certes externe à l'îlot bâti proprement dit, tranche avec celui des bâtiments recensés de l'îlot. Vu ce qui précède, il convient de relativiser l'intérêt public à conserver un espace libre au cœur de l'îlot afin de protéger la valeur patrimoniale des bâtiments recensés. En particulier, comme on l'a constaté, la valeur patrimoniale des immeubles est certes indéniable mais elle n'est pas remarquable. De même, la portée de l'ISOS dans le périmètre de l'îlot doit être atténuée. Enfin, l'unité architecturale des immeubles aux alentours est déjà passablement perturbée. Or, la décision litigieuse entendant conserver intact l'espace libre au cœur de l'îlot porte une atteinte grave au droit de propriété de la recourante. En effet, ce choix de principe revient à interdire toute construction d'un immeuble non souterrain sur sa parcelle 5487 alors que le plan général d'affectation de 2006 l'a colloquée en zone urbaine et permettrait de ce fait la construction d'immeubles d'habitation de 14,5 m de hauteur à la corniche. Cette mesure équivaut ainsi largement à vider de sa substance la réglementation de la zone (voir également arrêt AC.2012.0114 du 26 février 2013 consid. 3d). Si l'on saisit bien que la municipalité entend préserver la vue d'ensemble sur les façades intérieures des immeubles recensés, de même que le caractère d'îlot de ceux-ci, l'interdiction de toute construction non souterraine est une mesure disproportionnée au regard de la valeur patrimoniale des bâtiments en cause. On relèvera encore sur ce point que l'usager du domaine public, à savoir de l'avenue de l'Eglise-Anglaise, ne bénéficie pas, ou peu, d'une vue d'ensemble sur les bâtiments recensés, en raison de l'écran formé par les immeubles ECA 10545 sur la parcelle 5486 et ECA 10598 sur la parcelle 5488 bordant cette avenue. Le recensement d'un bâtiment en note 3 ainsi que l'intégration d'un secteur dans un périmètre ISOS muni d'un objectif de protection "A" sont certes des éléments qui doivent être pris en considération dans l'appréciation d'une demande de permis de construire, mais ils ne permettent pas, sans circonstances exceptionnelles, ici inexistantes, de réduire drastiquement des droits à bâtir. Sur le principe, l'intérêt privé de la recourante à ériger un bâtiment d'habitation sur sa parcelle 5487 l'emporte par conséquent sur l'intérêt public à maintenir cette parcelle libre de constructions non souterraines. c) Les autres arguments de la municipalité et des opposants visant à maintenir libre de constructions l'espace au cœur de l'îlot ne conduisent pas à une autre conclusion. aa) La municipalité et les opposants entendent préserver l'ensoleillement et le dégagement visuel dont bénéficient les bâtiments en note 3. Toutefois, à l'instar de tous les autres occupants de bâtiments situés à côté d'une parcelle en zone à bâtir, les habitants de l'îlot doivent s'attendre à ce que celle-ci soit effectivement construite, et leurs avantages nécessairement réduits, du moins dans les limites des règles de la police des constructions (cf. TF 1C_3/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3). D'une manière générale, 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 les distances et hauteurs à respecter (CDAP AC.2016.0349 du 14 décembre 2017 consid. 5b et les références citées). bb) La municipalité et les opposants dénoncent encore une surdensification injustifiée de l'ensemble formé par les parcelles 5485 à 5488, dès lors que selon le projet de plan directeur communal de la Ville de Lausanne actuellement à l'étude, la réalisation du potentiel des sites stratégiques définis par le plan d'agglomération

Lausanne-Morges de 2016 (PALM), suffirait à répondre aux besoins en logements à l'horizon 2030 (cf. projet de plan de directeur communal de Lausanne [ci-après: projet PDCom], version pour examen préalable, novembre 2014, disponible à l'adresse suivante: <http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/planification/plan-directeur-communal.html>). La municipalité a exposé en audience que ledit projet de plan directeur identifie les secteurs de densification (cf. projet PDCom, p. 34 et 43) et que la zone Sous-Gare n'en fait pas partie. Pour la municipalité, le refus du permis de construire permettrait de maintenir un espace de dégagement dans une zone déjà suffisamment urbanisée, dès lors que l'indice d'utilisation du sol actuel de l'îlot est de 2,2, ce qui correspond à une bonne densité, le minimum prévu par le plan directeur cantonal étant de 1,25. Cela étant, le projet de plan directeur communal susmentionné n'a pas encore été adopté et, a fortiori, n'a fait l'objet d'aucune concrétisation par un plan d'affectation, qui lui conférerait une portée obligatoire à l'égard des particuliers et des autorités (cf. art. 21 al. 1 LAT). Ce projet ne saurait donc l'emporter sur le plan général d'affectation de Lausanne actuellement en vigueur, lequel affecte la parcelle 5487 en zone urbaine. Au demeurant, on relève que si le projet PDCom identifie cinq "secteurs stratégiques d'urbanisation" (à savoir A: les Fiches-Vennes-Croisettes; B: Blécherette-Le Rionzi; C: Romanel-Vernand-Cheseaux; D: Hautes Ecoles-Tir Fédéral-Maladière; E1: Prilly Sud-Malley-Sébeillon; cf. projet PDCom, p. 34) dans lesquels, conformément au PALM, prendra place la très grande part du développement de Lausanne ces 15 prochaines années, le projet en question n'exclut pas une densification dans d'autres secteurs. Il est en effet relevé que le potentiel "diffus" de densification hors des secteurs stratégiques identifiés par le PALM est de l'ordre de 10-15'000 habitants-emplois (cf. projet PDCom, p. 43).

E. 7

En ce qui concerne l'appréciation du projet concret qui lui a été soumis, la municipalité est d'avis que ce dernier, situé au cœur de l'îlot, viendrait perturber fortement la qualité urbaine des façades des bâtiments voisins ayant reçu la note 3 au recensement architectural, puisqu'il est constitué de cubes superposés, découpés, à larges échancrures et qu'il a des façades peu travaillées, ce qui lui confère un aspect contemporain. Un tel bâtiment, de par sa modernité, créerait un contraste saisissant avec les bâtiments existants. Dans le même ordre d'idées, les opposants estiment que le projet, constitué de cubes, ne s'intégrerait pas au reste du patrimoine construit de l'îlot, quand bien mêmes les cubes seraient végétalisés. Il aurait de surcroît pour conséquence une diminution de la vue et de l'ensoleillement, particulièrement s'agissant des étages inférieurs des immeubles de l'îlot. a) Le Service d'architecture de la Ville de Lausanne et la Déléguée communale à la protection du patrimoine bâti ont tous deux rédigé des préavis positifs (cf. préavis du 10 novembre 2016, respectivement du 24 novembre 2016). Certes, ces préavis ne lient pas la municipalité (art. 73 al. 3 RPGA). Emanant de services spécialisés, ils doivent toutefois être pris en considération dans l'appréciation du projet, en particulier celui de la déléguée, découlant d'une exigence réglementaire (AC.2016.0049 du 9 novembre 2017 consid. 2). Sous l'angle de la volumétrie du projet, ces deux préavis ont d'abord constaté, à juste titre, que la future construction n'exploite pas la totalité des droits à bâtir tels que légalisés par le plan général d'affectation, notamment une hauteur importante de 14,5 m à la corniche. En effet, comme cela a été rappelé lors de l'inspection locale du 1

E. 8

Les opposants s'élèvent encore contre la construction litigieuse dans la mesure où son implantation au centre de l'îlot aurait pour conséquence une amplification du bruit due à l'écho. Ils s'inquiètent également du respect des règles de salubrité, au vu des échappements de fumées et d'air vicié qui seraient occasionnés par la nouvelle construction, et stagneraient dans la cour de leurs immeubles en raison de la configuration particulière des lieux. Les opposants regrettent enfin que le projet entraîne la disparition du club de tennis et d'un lieu de rencontre. a) S'agissant des préoccupations des opposants quant au bruit et à la salubrité, il faut relever que les services cantonaux spécialisés ont soumis le projet aux règles usuelles à respecter en matière de lutte contre le bruit (installations techniques des immeubles [chauffage, ventilation, climatisation], stationnement et circulation des véhicules comme à ce jour) et de protection de l'air (protection de l'air durant le chantier, poussières, cheminées de chauffage) (voir la synthèse CAMAC 160217 du 29 juillet 2016). On souligne en outre que l'îlot au coeur duquel prendrait place le bâtiment litigieux n'est pas entièrement fermé, mais ouvert au Sud de part et d'autre du bâtiment situé sur la parcelle 5488, de même qu'à l'Est de part et d'autre du bâtiment implanté sur la parcelle 5479. En conséquence, le site paraît disposer de suffisamment d'ouvertures pour permettre une dissipation du bruit et une ventilation de l'air satisfaisantes. La végétalisation prévue contribuera en outre à éviter un effet de résonance. Le grief des opposants déplorant la perte d'un club sportif revient à empêcher la démolition du court de tennis. Or, aucune base légale ou réglementaire n'impose le maintien d'un tel club. De fait au demeurant, le bail a été résilié. Enfin, comme on l'a vu, le projet litigieux prévoit le maintien d'un espace de promenade végétalisé et la création d'une place de jeu aux abords de la future construction, lesquels seront accessibles aux habitants de l'îlot. Ceci permettra dès lors la préservation d'un espace de rencontre, à tout le moins.

E. 9

Les opposants font enfin valoir que le projet de la constructrice ne respecterait pas les règles de l'ordre contigu, ni celles des distances aux limites de propriété et entre bâtiments. Ils considèrent en particulier que le projet devrait observer une distance minimale de 12 m avec les bâtiments des alentours, exigence qui ne serait remplie que par deux des façades de la future construction. a) Selon l'art. 96 RPGA, l'ordre contigu est obligatoire en zone urbaine. Les art. 15 et 16 RPGA définissent l'ordre contigu et l'ordre non contigu de la manière suivante: Art. 15. Ordre contigu L'ordre contigu est caractérisé par: a) la construction de bâtiments adjacents, séparés par des murs aveugles ou mitoyens, b) l'implantation obligatoire des bâtiments sur les limites des constructions. Une autre implantation peut être admissible, en retrait de la limite des constructions, si celle-ci est justifiée du point de vue de son intégration ou toutes autres considérations, notamment d'ordre patrimonial ou archéologique. Art. 16. Ordre non contigu 1 L'ordre non contigu est caractérisé par des distances à observer entre bâtiments et limites de propriété, ou entre bâtiments situés sur une même propriété. 2 Les façades sont obligatoirement ajourées. 3 Les façades sur rue, peuvent être implantées sur la limite des constructions ou en retrait. Jusqu'à une distance de 15,00 mètres en retrait de cette limite, les façades sont implantées parallèlement à celle-ci. 4 Une autre implantation peut être admissible si celle-ci donne satisfaction du point de vue de son intégration. Les art. 98, 99 et 100 RPGA relatifs aux distances à respecter ont la teneur suivante: Art. 98. Distance aux limites de propriété Voir Figure 7 1 Les façades qui ne sont pas sur la limite des constructions sont à une distance minimale de 6,00 mètres des limites de propriété. 2 Ces façades doivent être ajourées. Art. 99. Changement de zone Lorsqu'une zone urbaine jouxte un autre type de zone ou un plan spécial ne prévoyant pas l'ordre

contigu, celui-ci est interrompu et la distance entre le bâtiment et la limite de propriété est de 6,00 mètres au minimum. Dans ce cas l'art. 100 n'est pas applicable. Art. 100.

Interruption de l'ordre contigu Voir Figure 7 1 Des interruptions de l'ordre contigu (voir art. 15) peuvent être aménagées. Les espaces libres entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété sont d'au moins 12,00 mètres. 2 Les façades sur l'espace libre doivent être ajourées. Des constructions peuvent être élevées sur la limite des constructions. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée et des sous-sols. Ces interruptions font l'objet d'une servitude de restriction au droit de bâtir en faveur de la Commune sur l'espace créé et, le cas échéant, d'une servitude de vues et retour de corniche en faveur de l'immeuble voisin. b) Dans sa décision, la municipalité ne s'est prononcée ni sur la question de l'ordre contigu ni sur celle des distances à observer, dès lors qu'elle a considéré que le projet devait de toute façon être rejeté pour des motifs d'esthétique, d'intégration et de protection du patrimoine. Elle ne s'est pas davantage prononcée sur ces points dans ses écritures. Ce n'est qu'à l'audience qu'une représentante du Service de l'urbanisme a déclaré que "le projet est conforme aux règles de police de construction au sens strict." Il n'appartient pas au tribunal de statuer en première instance sur ces deux questions, qui relèvent de l'interprétation par la municipalité de son propre règlement communal. La cause doit ainsi être renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle statue formellement par une décision motivée sur les deux points soulevés.

E. 10

a) Vu ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée doit être annulée. La cause doit être renvoyée à la municipalité de Lausanne pour nouvelle décision au sens des considérants. b) Selon l'art. 49 LPA-VD, en procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe. L'émolument est fixé en fonction de l'importance et de la difficulté de la cause; il est compris entre 100 et 10'000 francs (art. 4 du tarif vaudois du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]). Lorsque plusieurs parties succombent en procédure, les frais sont répartis entre elles, compte tenu notamment de leur intérêt à la procédure et du sort fait à leurs conclusions (art. 51 LPA-VD). En l'occurrence, les frais judiciaires, fixés à 3'000 fr., sont mis par 2'000 fr. à la charge de la municipalité de Lausanne et par 1'000 fr. à la charge des opposants, solidairement entre eux. c) D'après l'art. 55 LPA-VD, l'autorité de recours alloue une indemnité à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts, cette indemnité étant mise à la charge de la partie qui succombe. L'art. 51 est applicable par analogie à la répartition des dépens (art. 57 LPA-VD). La recourante, qui est assistée par un avocat, a le droit à des dépens à hauteur de 3'000 fr. TVA comprise (cf. art. 10 et 11 TFJDA), répartis par 2'000 fr. à la charge de la municipalité de Lausanne et par 1'000 fr. à la charge des opposants, solidairement entre eux.

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