

VD_OMNI AC.2017.0179 vom 13. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0179

FR: VD_OMNI AC.2017.0179 du 13 juillet 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0179 del 13 luglio 2018

Regeste

A. _____/Municipalité de Lausanne, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____ | Transformation d'une ferme en un bâtiment de 5 logements. Les teintes mettant en évidence sur les plans les modifications prévues ne sont imposées, après l'enquête principale, qu'en cas d'enquête complémentaire, qui n'a à bon droit pas été menée ici. Le dossier devait toutefois comprendre un descriptif clair des modifications des plans d'enquête autorisées par le permis de construire (c. 2). Demeure valide le renvoi du PE 544 de la Ville de Lausanne à l'art. 53 de l'ancien règlement sur le plan d'extension de 1942 (c. 3b). Les travaux consistent en une transformation, non pas en une démolition/reconstruction, si bien qu'ils bénéficient de l'art. 23 RPE 544 régissant les situations acquises. Expertise inutile au vu, notamment, des qualifications des assesseurs spécialisés (c. 3d). L'art. 23 RPE 544 autorise, en cas de transformation d'un bâtiment existant, l'aménagement de six logements dans les limites du volume existant, sans égard au COS, au nombre de logements et au nombre de niveaux habitables imposés aux nouveaux bâtiments. Destinée en particulier à favoriser la reconversion des anciennes constructions rurales, cette disposition n'est pas contraire à l'art. 80 LATC (c. 4). Sont admissibles la dispense de convention de précarité (c. 6), la création de places de parc exclusivement en souterrain, la pose d'un miroir à la sortie de ce parking (c. 7), l'abattage de 3 arbres protégés, l'arborisation compensatoire (c. 8), ainsi que l'aménagement d'une place de jeux dont seul le cheminement se situe dans les espaces réglementaires (c. 9). Le caractère rural est conservé à suffisance (c. 10). Recours au TF admis et cause renvoyée pour complément d'instruction (arrêt 1C_387/2018 du 16 avril 2019).

Erwägungen

E. 1

Propriétaire de la parcelle 15484 jouxtant la limite Nord-Est de la parcelle 15483 destinée à la construction litigieuse, le recourant dispose à ce titre de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Déposé pour le surplus en temps utile et selon les formes requises, le recours s'avère ainsi recevable.

E. 2

Le recourant soulève d'abord une série de griefs formels. a) Le recourant se plaint de ce que le permis de construire ne lui pas été communiqué avant la procédure de recours. Il soutient également que les plans modifiés après l'enquête publique devaient faire l'objet d'une nouvelle enquête. Il relève encore que les plans transmis après coup le 19 juillet 2016 ne mettent pas en évidence les modifications intervenues depuis l'enquête publique. Enfin, il fait valoir que les changements apportés aux aménagements extérieurs n'ont pas été reportés sur les plans correspondants. b) aa) La jurisprudence constante considère, au regard des art.

114 à 116 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), que la décision de délivrer l'autorisation de construire et la décision de lever les oppositions doivent intervenir simultanément. Le projet doit ainsi faire l'objet d'une seule décision d'ensemble notifiée, dans une teneur identique, simultanément à tous les intéressés, en particulier aux opposants et aux constructeurs (en dernier lieu, TF arrêt 1C_65/2017 du 5 octobre 2017 consid. 5.4; CDAP arrêts AC.2017.0043 du 28 mai 2018 consid. 2a et les références citées). C'est ainsi à tort que la municipalité n'a pas communiqué au recourant le permis de construire. L'intéressé a toutefois eu connaissance de cette pièce pendant la procédure de recours et a pu s'exprimer à loisir à son propos. Le vice commis, cas échéant, s'avère ainsi réparé. bb) Le droit cantonal permet à la municipalité, lorsqu'elle délivre un permis de construire, d'imposer au constructeur des modifications de minime importance (art. 117 LATC). Elles sont de minime importance si elles portent sur des points de détail ou secondaires. En particulier lorsqu'elles vont dans le sens des griefs des opposants, de telles modifications ne nécessitent pas une mise à l'enquête complémentaire (cf. notamment AC.2016.0344 du 19 février 2018 consid. 3b; AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 3b et les références). Par ailleurs, il convient de ne pas appliquer de manière excessivement formaliste les dispositions gouvernant la procédure de mise à l'enquête. Ainsi, lorsque des pièces du dossier d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits, en les empêchant de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions (arrêts AC.2012.0316 du 13 mai 2013 consid. 2a/bb; AC.2006.0316 du 14 novembre 2007 consid. 4a; AC.2003.0100 du 22 avril 2004 consid. 2a et les arrêts cités). Inversement, une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler, ou que le vice a été réparé en cours de procédure (arrêts AC.2012.0143 du 28 janvier 2013 consid. 2c/aa et AC.2003.0100 du 22 avril 2004 consid. 2). En l'occurrence, il a déjà été retenu ci-dessus (partie "En fait", let. E) que les modifications intervenues entre les plans mis à l'enquête et les plans autorisés tiennent pour l'essentiel au retrait du garage d'avec la limite séparant la parcelle litigieuse de celle du recourant, à une faible augmentation du nombre de places pour véhicules dans le garage (de 9 à 10) et de places pour vélos (de 11 à 14), à la réduction de la largeur des velux, au déplacement de la place de jeux ainsi qu'au maintien du tilleul et du bouleau. Dans la mesure où ces changements tendent à répondre aux griefs des opposants, ils ne nécessitent pas d'enquête complémentaire. La situation se présente certes différemment en ce qui concerne le déplacement de la place de jeux vers la parcelle du recourant, cette modification se faisant à son détriment, mais ne suffit pas à admettre le recours, le recourant ayant de toute façon pu faire valoir son argumentation dans la présente procédure. Quant aux teintes visant à mettre en évidence les modifications (art. 5 RPGA, art. 69 al. 1 ch. 9 et 72b al. 3 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC [RLATC; RSV 700.11.1]), elles ne sont imposées, à la suite de l'enquête principale, qu'en cas d'enquête complémentaire, procédure qui n'a à bon droit pas été menée ici. Cela étant, le dossier devait au moins comprendre un descriptif clair des modifications des plans d'enquête autorisés par le permis de construire, notice qui n'a pas été produite. De plus, le dossier ne comporte pas de nouveau plan des aménagements intégrant le déplacement du garage souterrain et de la place de jeux, lacune ne facilitant pas l'appréhension du projet. Le permis de construire prévoyant en outre une dérogation à la distance aux limites en ce qui concerne le garage, alors que les plans autorisés présentent une implantation conforme à la norme, cet

élément ajoute à la confusion. Quoi qu'il en soit, les explications données pendant la procédure de recours ont permis, là aussi, de réparer le vice commis.

E. 3

De l'avis du recourant, le projet devrait respecter le nombre de logements, le nombre de niveaux et le coefficient d'occupation du sol (COS) fixés par les art. 8, 9 et 11 RPE 544. a) Le RPE 544 réglemente la destination, la densité et la configuration des bâtiments de la zone B du PE 544 " Les Antêts " - dans laquelle est situé l'immeuble litigieux - à son chapitre II, ainsi qu'il suit: Chapitre II - Prescriptions applicables dans la zone B (zone de villas selon RPE, chapitre 5 modifié) Affectation de la zone 8) La zone B est destinée à recevoir des villas de 1 niveau plus comble habitable (ou éventuellement sous-sol habitable en lieu et place du comble), ayant 2 logements au maximum par villa. Surface minimum d'une parcelle 9) La surface d'une parcelle destinée à la construction ne sera pas inférieure à 2'000 m², à raison d'une villa par parcelle. Distance aux limites et entre bâtiments 10) (...) Surface bâtie 11) L'article 53 est modifié comme suit: la surface bâtie du bâtiment ne peut excéder le 1/10 de la surface totale de la parcelle - surface en nature de forêt déduite. Pour le reste, article inchangé. b) Le " RPE " mentionné par le titre du chapitre II du RPE 544 correspond à l'ancien règlement du plan d'extension (aRPE) du 3 novembre 1942, abrogé par le RPGA (art. 157 al. 1 RPGA). Ainsi, " l'article 53 " auquel renvoie l'art. 11 RPE 544 consiste en l'art. 53 aRPE. L'art. 156 RPGA dispose que les anciennes dispositions encore mentionnées dans les PE en vigueur - telles que l'art. 53 aRPE - sont remplacées par les dispositions actuelles du RPGA, selon des tableaux de correspondance figurant aux annexes 2a et 2b du RPGA. Il découle de ces tableaux que l'art. 53 aRPE équivaut aux actuels art. 17 RPGA, définissant la notion de coefficient d'utilisation du sol (CUS), et 119 RPGA, fixant ce CUS à 0,5 en zone mixte de faible densité. Il n'est pas aisé d'interpréter le renvoi de l'art. 11 RPE 544 à l'art. 53 aRPE, dès lors que ces dispositions prévoient un COS, alors que les art. 17 et 119 RPGA imposent un CUS. Cette problématique a toutefois déjà été traitée s'agissant en particulier du plan d'extension 398 de Lausanne, lequel comporte un renvoi analogue à l'art. 53 aRPE. Il a alors été retenu, en bref, que le PE 398 demeurerait intégralement en vigueur, y compris en ce qui concernait ses renvois aux dispositions de l'ancien RPE de 1942 (arrêts AC.2010.0118 du 7 mars 2012 consid. 4 et AC.2010.0134 du 7 mars 2012 consid. 2, confirmés respectivement par arrêts TF 1C_208/2012 du 7 janvier 2013 consid. 5 et 1C_206/2012 du 7 janvier 2013 consid. 4). Il n'y a pas lieu d'en juger autrement pour le PE 544. Dans ces conditions, il convient d'interpréter l'art. 11 RPE 544 en ce sens qu'il ne soumet pas la zone B à un CUS, mais exclusivement à un COS, fixé à 1/10 ème de la surface totale de la parcelle. c) En l'occurrence, le bâtiment projeté comptera cinq logements, sur trois niveaux habitables (rez, étage et combles). Il ne respecte donc pas l'art. 8 RPE 544 limitant le nombre de logements à deux et le nombre de niveaux habitables à deux également, y compris les combles. Par ailleurs, le bâtiment ne correspond pas à la notion de villa mentionnée à l'art. 9 RPE 544. Quant au COS de 1/10 ème fixé par l'art. 11 RPE 544, il n'est pas davantage observé, du moment que la surface bâtie du projet atteint 444 m² (à l'instar du bâtiment existant) alors que le maximum admis est de 339 m² (surface de la parcelle de 3392 m² / 10 = 339,2 m²). d) Il convient ainsi d'examiner si le projet peut néanmoins être autorisé au regard de l'art. 23 RPE 544 régissant les situations acquises. aa) Inclus dans le chapitre IV relatif aux " Prescriptions complémentaires applicables aux deux zones ", l'art. 23 RPE 544 est ainsi libellé: Situations acquises 23) Les parcelles déjà bâties au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et qui n'en rempliraient pas les conditions, seront mises au bénéfice de la situation acquise. Les

bâtiments existants sur ces parcelles pourront être maintenus et, cas échéant, transformés. * Le nombre de logements ne dépassera pas six. * modifications apportées par le Conseil Communal dans sa séance du 3 juillet 1972. bb) Selon sa lettre, cette disposition permet de maintenir les bâtiments qui existaient déjà au moment de l'entrée en vigueur, en 1972, du RPE 544 et qui n'en remplissaient pas les conditions. Les constructeurs sont ainsi légitimés à conserver la ferme existante, du moins dans ses parties cadastrées, quand bien même la surface bâtie dépasse, comme on l'a vu, le COS de 1/10^{ème} imposé par l'art. 11 RPE 544. cc) L'art. 23 RPE 544 autorise non seulement de maintenir les bâtiments, mais encore de les transformer et d'y créer des logements, au nombre de six au maximum, en dérogation à l'art. 8 RPE 544 limitant les logements à deux, ainsi qu'à l'art. 9 RPE 544 faisant état d'une " villa " par parcelle. A cet égard, il convient de garder à l'esprit qu'au moment de l'adoption du PE 544, son périmètre ne comportait en tout et pour tout que deux bâtiments, à savoir celui des constructeurs, qui abritait au plus deux logements, et celui du recourant. En autorisant l'aménagement de six appartements dans chacun des bâtiments existants, le législateur de 1972 a ainsi manifestement voulu permettre aux propriétaires d'étendre la surface habitable. Il n'est en effet pas concevable qu'il ait entendu leur imposer de comprimer six appartements dans les surfaces habitables desservant les deux appartements existants. En revanche, il faut relever que l'extension de la surface habitable n'est possible que dans les limites des volumes existants, dès lors que l'art. 23 RPE 544 autorise la transformation des bâtiments concernés, non pas leur agrandissement. Pour le surplus, l'affirmation du recourant selon laquelle cette interprétation rendrait lettre morte l'art. 8 RPE 544 est erronée. En effet, l'art. 23 RPE 544 permet l'aménagement de six appartements dans des cas de transformation uniquement. En présence d'un nouveau bâtiment - respectivement de démolition/reconstruction - l'art. 8 RPE 544 conserve toute sa portée et doit être strictement respecté. En l'occurrence, le projet compte cinq appartements, dans les volumes existants des ouvrages cadastrés, étant précisé que les éléments non cadastrés seront démolis. A ce stade du raisonnement, les conditions de l'art. 23 RPE 544 sont dès lors remplies. Il reste à examiner si le projet consiste bien en une transformation, non pas en une démolition/reconstruction (sur la notion de transformation, ainsi qu'une casuistique, voir notamment arrêt AC.2012.0066 du consid. 5c du 31 mai 2013). dd) Les constructeurs relèvent que le gabarit et l'enveloppe des bâtiments existants cadastrés seraient conservés, notamment en ce qui concerne les fondations, ainsi que, dans la mesure du possible, la toiture. Ils précisent que d'une manière générale, tous les éléments minéraux existants subsisteraient, de même qu'une partie des ouvertures. Pour sa part, le recourant soutient que le projet consisterait en une démolition/reconstruction au regard de l'ampleur des travaux envisagés, du budget provisionnel y afférant par rapport à la valeur de la parcelle et de l'extension considérable de la partie habitable, équivalant à un changement d'affectation. Le recourant souligne que tant l'apparence et la configuration extérieures que la structure et l'agencement intérieurs seraient profondément bouleversés. Il ne subsisterait tout au plus que les fondations et certains éléments, ne formant qu'une partie réduite de l'ensemble. S'agissant en particulier de la grange, faite à son avis de simple bois et de tuiles, elle serait délabrée au point d'être assimilée à une ruine et n'abriterait qu'un ample volume vide, de sorte que les étages prévus seraient entièrement nouveaux. De nombreuses ouvertures, des balcons-loggias ainsi que des terrasses seraient en outre prévus sur les façades Nord-Est, Nord-Ouest et Sud-Ouest, si bien que seule la façade Sud-Est, donnant sur la rue, serait conservée dans ses caractéristiques rurales. ee) Le tribunal constate ce qui suit à la lecture des plans, niveau par niveau: Le sous-sol existant, consistant en deux caves distinctes, ne

sera ni modifié, ni agrandi. Les fondations du bâtiment seront conservées. Au rez-de-chaussée, les façades Sud-Est, les façades Nord-Est, un mur porteur conséquent de la cage d'escalier ainsi qu'un mur transversal séparant la partie habitation de la grange seront maintenus. Les ouvertures ne seront pratiquement pas modifiées dans la façade gouttereau Sud-Est donnant sur la voie publique, hormis la transformation d'une fenêtre en porte-fenêtre. Au Sud-Ouest, quelques ouvertures seront créées, notamment une terrasse-loggia. Les façades Nord-Ouest ne seront sauvegardées qu'en ce qui concerne l'arrière du bâtiment d'habitation - où des ouvertures seront créées -, la partie grange étant démolie. Seront en outre préservés, dans la partie Nord, un segment de mur et deux poteaux. A l'étage, les façades Sud-Est et Sud-Ouest seront maintenues. Dans la façade gouttereau Sud-Est, les ouvertures seront légèrement modifiées; la claire-voie en surplomb sera maintenue et aménagée en balcon ajouré. Au Sud-Ouest, des ouvertures seront réalisées, en particulier un balcon-loggia. La partie Ouest des façades Nord-Ouest et le mur transversal seront conservés. Le solde, à savoir les façades Nord-Est et la partie Est des façades Nord-Ouest, correspondant aux parois de la grange construites de planches de bois assemblées, sera démolie et reconstruit sur le plan existant; des ouvertures y seront percées et une terrasse-loggia sera créée. A l'étage, la partie arrière de la grange sera ainsi entièrement nouvelle. Aux combles et en toiture, les lignes d'arêtes seront conservées (la toiture Nord-Est étant néanmoins prolongée, couvrant ainsi la terrasse et le balcon-loggia), de même que la hauteur au faîte. Le projet prévoit 17 velux (dont 7 sur le pan Sud-Est surplombant la voie publique), mais aucune lucarne positive ou négative. Quant à la charpente, il est apparu à l'audience que la partie soutenant la toiture de la grange présentait des altérations, des moisissures et des affaissements à certains endroits, si bien qu'à ce niveau également, la bâtisse connaîtra à l'arrière de la grange une lourde transformation. Il ressort en définitive de ce qui précède que le gabarit sera maintenu à l'identique, y compris s'agissant des arêtes - variées - des toitures. La façade gouttereau Sud-Est, la plus apparente et la plus caractéristique du bâtiment, sera conservée. Avec elle, de nombreux autres éléments structurels tels que les caves, l'ensemble des fondations, certains murs porteurs et des éléments de charpente seront également sauvegardés, voire consolidés. La comptabilité de ces éléments les fait apparaître comme suffisamment significatifs dans le projet général. Par ailleurs, ainsi qu'il sera retenu infra (consid. 10), l'identité rurale de la ferme sera sauvegardée pour l'essentiel. Enfin, vu l'ampleur des éléments à maintenir, voire à consolider, les travaux projetés ne bénéficieront pas des facilités de mise en œuvre d'une opération de démolition/reconstruction. Dans ces conditions, en dépit des modifications intérieures ainsi que de la démolition/reconstruction de la partie arrière de la grange, la municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en tenant le projet pour une transformation. Le projet peut dès lors bénéficier de l'art. 23 PE 544. Enfin, le tribunal, dont les deux assesseurs sont architectes, s'estime suffisamment renseigné par les plans au dossier, par l'inspection locale ainsi que par les écritures et déclarations des parties pour apprécier lui-même la nature et l'ampleur des travaux litigieux. Une expertise s'avère ainsi superflue et la requête tendant à la mise en œuvre d'une telle mesure doit être rejetée. e) En conclusion, les éléments du projet dérogeant aux art. 8, 9 et 11 RPE, à savoir le nombre de logements fixé à cinq, les surfaces habitables occupant trois niveaux ainsi que la surface bâtie de 444 m², sont autorisés par l'art. 23 RPE 544. Ces éléments doivent ainsi être considérés comme conformes au RPE 544 dans son ensemble. On précisera encore à toutes fins utiles que le bâtiment sera largement éloigné de la parcelle du recourant, dès lors que la façade Nord-Est du projet, la plus proche, se situera à 15 m de la limite de propriété (mesure

prise au milieu de la façade), au plus près à 10 m (mesure prise au coin Nord-Est de la terrasse/balcon loggias).

E. 4

Le recourant affirme que l'art. 23 RPE 544 aurait perdu sa portée depuis l'entrée en vigueur de l'art. 80 LATC. a) Pour la municipalité, l'art. 23 RPE 544 serait une disposition spéciale dérogeant à l'art. 80 LATC. Elle relève que la mention relative au nombre de logements avait pour but, selon le bulletin des délibérations du Conseil communal de Lausanne (séance du 3 juillet 1972, p. 794 ss), d'éviter toute discussion possible afin de favoriser la transformation d'une ferme existante en plusieurs logements, mais en six au maximum. b) L'art. 80 LATC est ainsi libellé: Art. 80 Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir 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. En d'autres termes, l'art. 80 LATC autorise les transformations des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, notamment à celles relatives au COS et au CUS, à condition, en particulier, que les travaux n'aggravent pas l'atteinte à cette réglementation. A fortiori, l'art. 80 LATC ne permet pas que les travaux créent une telle atteinte. c) Différents arrêts ont été rendus sur les dispositions communales régissant expressément les transformations de bâtiments existants à l'instar de l'art. 23 RPE 544. aa) Dans un premier prononcé 5573 du 27 avril 1988 (Cuppari c/ Saint-Légier - La Chiésaz), l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction (CCRC) a traité d'une disposition communale (art. 64 RPE) prescrivant que conformément à l'art. 28 de l'ancienne LCAT, " la Municipalité peut autoriser des agrandissements mineurs au gabarit des bâtiments existants non conformes à la réglementation en vigueur, pour autant qu'il en résulte une amélioration de leur aspect ou de leur intégration ". A cette occasion, la CCRC a retenu, dans les termes qui suivent, que le nouvel art. 80 LATC ne laissait pas place à l'application de normes communales plus restrictives: "(...) En raison de l'entrée en vigueur de l'art. 80 LATC, l'art. 64 RPE a perdu sa raison d'être, son but étant d'être moins restrictif que la loi cantonale et d'user de la possibilité que l'art. 28 LCAT lui offrait de prévoir une exception au principe selon lequel l'agrandissement de bâtiments non réglementaires ne pouvait être autorisé. (...) En outre, contrairement à l'ancien art. 28 LCAT, l'art. 80 LATC ne réserve aucune compétence en faveur de l'autorité communale. Dans le même sens, l'art. 47 LATC, qui énumère les divers domaines dans lesquels les communes peuvent légiférer, ne mentionne pas celui concernant l'agrandissement de bâtiments non réglementaires. Il serait dès lors contraire au principe de l'économie de la loi de considérer que les art. 64 RPE et 80 LATC doivent s'appliquer cumulativement. Au contraire, en vertu du principe de la force dérogatoire du droit cantonal, l'application de l'art. 80 LATC doit l'emporter sur celle de l'art. 64 RPE. Au demeurant, à supposer qu'un doute subsiste sur l'application cumulative des art. 80 LATC et 64 RPE, il convient de choisir la solution la plus favorable au constructeur, en vertu du principe de la garantie de la propriété, à moins que des intérêts prépondérants ne s'y opposent. Etant donné que, dans le cas d'espèce, aucun intérêt de cette nature ne fait obstacle à l'application de ce principe, il y

a lieu de considérer que le constructeur peut bénéficier de la solution qui lui est la plus favorable et que, en conséquence, seul l'art. 80 LATC est applicable en l'occurrence. " Dans un prononcé ultérieur 5766 du 10 janvier 1989 (Streiff c/ Préverenges, RDAF 1989 p. 314), la CCRC a examiné l'art. 91 RPE de la commune en cause, disposition qui autorisait certes une augmentation de la surface habitable dans les bâtiments contraires à la réglementation en vigueur, mais à condition qu'elle soit réalisée à l'intérieur des volumes existants. La CCRC a relevé que l'art. 91 RPE était plus restrictif que l'art. 80 LATC, de sorte que la disposition cantonale devait l'emporter. On extrait de ce prononcé ce qui suit: " S'agissant de [l'art. 91 RPE] , on ignore quelle a été la volonté du législateur communal. Celui-ci ne paraît en tout cas pas avoir voulu aller au-delà de ce que permettait l'article 28 LCAT, puisque l'article 91 RPE se limite à admettre l'agrandissement de la surface habitable à l'intérieur du seul volume bâti. Le raisonnement tenu dans le prononcé précité [CCRC 5573 du 27 avril 1988] peut cependant être repris en tant qu'il exclut la compétence de la commune de régir de façon générale la transformation, l'agrandissement, voire la reconstruction de constructions devenues non réglementaires. Cette prescription communale restreignant la garantie de la propriété n'a pas de base dans la législation cantonale; elle doit dès lors céder le pas à l'art. 80 LATC, en vertu de la force dérogatoire du droit cantonal (...). Si ce raisonnement peut s'appliquer à une disposition telle que l'art. 91 RPE, située dans les règles générales du règlement communal s'appliquant à toutes les zones, il convient de réserver le cas d'une disposition particulière qui s'appliquerait à une zone ou à un secteur particuliers d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non. " Pour sa part, le Tribunal administratif s'est occupé, dans un arrêt AC.1990.7432 du 26 novembre 1991 (Chassot c/ Chardonne), d'une disposition communale (art. 12 RPE) prévoyant que les bâtiments existants non réglementaires peuvent être reconstruits dans leur implantation et leur gabarit ou recevoir de modestes agrandissements, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte au caractère de l'ensemble architectural. Il a retenu: " (...) Cette disposition communale est à la fois plus restrictive que l'art. 80 LATC puisqu'elle n'autorise que de modestes agrandissements, et moins restrictive puisqu'elle autorise la reconstruction de bâtiments existants non réglementaires dans l'implantation et les gabarits antérieurs; se pose dès lors la question de son application exclusive ou cumulative avec l'art. 80 LATC. La Commission cantonale de recours en matière de construction a déjà eu l'occasion de dire que l'art. 80 LATC ne laissait pas place à l'application de normes communales plus restrictives; dans un arrêt ultérieur, elle a été plus loin en admettant qu'une disposition communale antérieure devait céder le pas à l'art. 80 LATC en vertu de la force dérogatoire du droit cantonal (prononcés nos 5573, G. Cuppari c/ Saint-Légier-La-Chiésaz, RDAF 1988, p. [sic] ; 5766, 10 janvier 1989, E. Streiff c/ Préverenges, RDAF 1989, p. 314; Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne, notes et références ad art. 5 LATC). Dans le dernier arrêt cité, elle a toutefois réservé le cas d'une disposition particulière qui s'appliquerait à une zone ou un secteur particulier d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non. Tel n'est cependant pas le cas de l'art. 12 RPE qui s'applique à l'ensemble de la zone du village en sorte que c'est sous le seul angle de l'art. 80 LATC qu'il convient d'apprécier les travaux litigieux. " Enfin, le Tribunal administratif a, dans un arrêt AC.1994.0134 du 14 juillet 1995, traité d'une disposition communale d'Eysins (art. 4.1) prévoyant que " dans les zones à bâtir, les bâtiments existants peuvent être transformés et changer d'affectation dans la mesure où les travaux projetés sont compatibles avec la

destination de la zone. Les volumes bâtis peuvent être utilisés dans leur intégralité. Les bâtiments existants peuvent aussi être agrandis pour autant que, par lui-même, l'agrandissement soit conforme aux dispositions du présent règlement ." Se basant sur les trois prononcés exposés ci-dessus (prononcé 5573 du 27 avril 1988, prononcé 5766 du 10 janvier 1989 et arrêt AC.1990.7432 du 26 novembre 1991), ce jugement a considéré que ladite disposition communale n'était pas conforme à l'art. 80 LATC, dans les termes suivants: " Selon la jurisprudence constante, cette disposition cantonale [l'art. 80 LATC] , qui ne réserve aucune compétence en faveur de l'autorité communale, est exhaustive: autrement dit, le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif. Il y a cependant lieu de réserver le cas d'une disposition particulière applicable à une zone ou à un secteur déterminé d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non (voir CCRC 5573, G. Cuppari c. Saint-Légier-La Chiésaz; CCRC 5766, 10 janvier 1989, E. Streiff c. Préverenges, RDAF 1989, p. 314; arrêt AC [1990] 7432, L. Chassot et crts c. Chardonne; voir aussi Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne, 1994, note 6.2 ad art. 80 LATC). Tel n'est pas le cas de l'art. 4.1 RPE, qui s'applique à l'ensemble des zones à bâtir et doit céder le pas à la réglementation cantonale. C'est donc sous le seul angle de l'art. 80 LATC qu'il conviendrait d'apprécier un projet modifié conforme à l'art. 4.1 2^{ème} phrase RPE. Or, dans la mesure où l'art. 80 LATC (...) ne permet pas d'aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur s'agissant de bâtiments existants non réglementaires, a fortiori ne serait-il pas admissible d'autoriser la réalisation d'un projet sur la base d'une disposition communale conduisant à créer pareille atteinte, comme ce serait le cas ici. " bb) Par la suite, la jurisprudence a régulièrement considéré que l'art. 80 LATC réglait de manière exhaustive la question des transformations et agrandissements des bâtiments non réglementaires, que le droit communal ne pouvait être ni plus strict, ni plus permissif, et qu'il y avait seulement lieu de réserver le cas d'une disposition particulière applicable à une zone ou à un secteur déterminé d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non (parmi d'autres arrêts, AC.2017.0412 du 12 mai 2018 consid. 4b; AC.2012.0107 du 10 avril 2013 consid. 5b; AC.2009.0195 du 26 avril 2010 consid. 4b AC.2008.0026 du 24 février 2009 consid. 2b; AC.1994.0121 du 2 août 1995 consid. 3). cc) Quelques arrêts ont cependant détaillé la problématique: En particulier, un arrêt AC.1999.0128 du 18 janvier 2000 (consid. 3d) a examiné une disposition communale de Gilly (art. 14) prévoyant, en substance, que le CUS " ne s'applique pas aux bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur de la présente réglementation, pour autant que les rénovations et transformations se fassent entièrement dans les volumes construits ". Le tribunal a retenu là aussi que cette disposition communale ne permettait pas de déroger aux conditions de l'art. 80 LATC, selon un considérant ainsi libellé: " (...), l'art. 14 du règlement communal ne saurait exclure l'application de l'art. 80 LATC. En effet, la jurisprudence a précisé qu'en matière de transformations et d'agrandissement de bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, l'art. 80 LATC l'emporte sur les dispositions communales plus restrictives (RDAF 1989 p. 314). D'ailleurs, le règlement communal prévoit lui-même à l'art. 75 al. 2 (applicable dans toutes les zones) que "l'affectation des bâtiments acquise sous l'ancien règlement est maintenue dans les limites fixées par l'article 80 LATC", principe dont l'application ne saurait être limitée, malgré la curieuse rédaction de l'art. 75 al. 1, aux seules activités professionnelles traditionnelles des habitants de la commune. " De même, un arrêt AC.2003.0112 du 1^{er} mars 2004 (consid. 2) s'est occupé d'une disposition communale de Givrins (art. 4.1) selon

laquelle " dans les zones à bâtir, les bâtiments existants peuvent être transformés et changés d'affectation dans la mesure où les travaux projetés sont compatibles avec la destination de la zone. Les volumes bâtis peuvent être utilisés dans leur intégralité. Les bâtiments existants peuvent aussi être agrandis pour autant que, par lui-même, l'agrandissement soit conforme aux dispositions du présent règlement. " Cet arrêt a refusé le droit d'augmenter la SBPU au-delà du CUS maximal fixé pour la zone en cause par l'art. 5.9 RPE, en retenant: " (...) l'art. 4.1 RPE, selon son interprétation littérale, pose le principe selon lequel les volumes bâtis peuvent être utilisés dans leur intégralité. Cette disposition ne se prononce pas sur la question de la densité d'habitation admissible par rapport à la surface de la parcelle. L'on ne saurait donc en déduire une exception aux règles relatives au CUS, dont il résulterait que le propriétaire d'un bâtiment existant serait libre d'aménager l'intérieur de son immeuble, au mépris des autres dispositions du RPE, notamment de son art. 5.9. " Un arrêt AC.2011.0200 du 29 mai 2012 (consid. 1b) a jugé au contraire, s'agissant pourtant d'une disposition identique (art. 4.1 du règlement de Bassins) à celle de Givrins, qu'un tel dépassement du CUS devait être admis, dans la mesure où l'extension de la surface habitable se limitait aux volumes existants. Il a considéré: " L'art. 4.1 du règlement communal prévoit en quelque sorte une dérogation au respect du CUS, en ce sens que les volumes existants peuvent être utilisés dans leur intégralité, c'est-à-dire sans limitation par rapport à un coefficient d'utilisation du sol, pour autant que les travaux s'intègrent dans le volume existant. [...] La tolérance concernant le respect du CUS pour les travaux de transformation à l'intérieur des volumes existants est destinée à faciliter l'utilisation des constructions villageoises, en tenant compte de leurs caractéristiques propres et de leur implantation, bien souvent atypiques et particulières, qui reflètent plus l'évolution des contraintes rurales de l'époque où ces bâtiments ont été construits que des règles d'urbanisme que l'on retrouve dans les règlements actuels. Une telle réglementation a pour but de favoriser la reconversion des anciennes constructions rurales dans le contexte bâti étroit du tissu villageois, mais elle ne concerne pas les constructions nouvelles, ni les agrandissements, qui peuvent et doivent respecter le cadre réglementaire. " dd) Enfin, un arrêt récent AC.2017.0043 du 28 mai 2018 (consid. 5) a reconnu, après avoir exposé la casuistique qui précède, la validité d'une disposition communale (art. 41.7 du règlement d'un village de Jorat-Menthue) prévoyant que toute " transformation ou augmentation des surfaces habitables est autorisée dans la mesure où elle ne dénature pas les caractéristiques volumétrique et architecturale de la construction existante, en particulier de la toiture et de la façade ". Il a retenu: " En l'occurrence, l'art. 41.7 RPGA ne s'applique pas à l'entier de la zone à bâtir, mais uniquement à la zone village. A la suite des considérants du dernier arrêt précité (AC.2011.0200), cette disposition est destinée, s'agissant comme en l'espèce de travaux de transformation à l'intérieur des volumes existants, à faciliter l'utilisation des constructions villageoises, en tenant compte de leurs caractéristiques propres et de leur implantation, bien souvent atypiques et particulières, qui reflètent plus l'évolution des contraintes rurales de l'époque où ces bâtiments ont été construits que des règles d'urbanisme que l'on retrouve dans les règlements actuels. Une telle réglementation, qui ne concerne pas les constructions nouvelles, ni les agrandissements, a ainsi pour but de favoriser la reconversion des anciennes constructions rurales dans le contexte bâti étroit du tissu villageois. Pour le surplus, comme déjà évoqué, elle permet une utilisation rationnelle du sol en valorisant les volumes déjà construits, conformément aux objectifs du Plan directeur cantonal, dans sa quatrième adaptation actuellement en vigueur (ligne d'action A1 et mesure A11, qui permet en particulier de déroger au potentiel de croissance démographique prévu si un intérêt

public le justifie, notamment lorsqu'il s'agit d'utiliser le volume bâti existant et de préserver le bâti densifié existant dans la zone à bâtir). Enfin, une autre solution conduirait ici, concrètement, soit à laisser vide une grande partie de la ferme déjà existante, spécifiquement le rural, soit à procéder à une démolition partielle ou complète, ce qui engendrerait des coûts inutiles et des difficultés non négligeables en termes d'intégration. Une démolition occasionnerait en outre une perte dommageable en termes de patrimoine, la ferme représentant l'architecture typique des anciens villages. " d) En l'espèce, tout comme dans l'arrêt récent précité AC.2017.0043 du 28 mai 2018, l'art. 23 RPE 544 ne s'applique pas à l'entier de la zone à bâtir de la commune de Lausanne, mais uniquement à la zone régie par ledit RPE, qui plus est à deux bâtiments uniquement, à savoir celui ici litigieux et celui du recourant. Les considérants de cet arrêt peuvent être largement repris dans la présente cause. En ce sens, l'art. 23 RPE 544, permettant des travaux de transformation dans les limites des volumes existants, est destiné à faciliter l'utilisation des bâtiments ruraux existants, en tenant compte de leurs caractéristiques propres et de leur implantation. Une telle réglementation, qui ne concerne pas les constructions nouvelles, ni les agrandissements, a ainsi pour but de favoriser la reconversion des anciennes constructions rurales. Du reste, lors de sa séance de délibération du 3 juillet 1972 (p. 795), le Conseil communal a indiqué qu'il " s'agissait, en définitive, de pouvoir éventuellement transformer une ferme existante en logements, dans un avenir proche ou lointain, lorsque l'agriculture ne sera plus possible à cet endroit ". Pour le surplus, l'art. 23 RPE 544 permet une utilisation rationnelle du sol en valorisant, sans les étendre, les volumes déjà construits. Enfin, toute autre solution conduirait ici, concrètement, soit à laisser vide une grande partie de la ferme déjà existante, spécifiquement le rural, soit à procéder à une démolition partielle ou complète. Outre les coûts inutiles qu'elle engendrerait, une démolition occasionnerait une perte dommageable en termes de patrimoine, en particulier concernant la ferme, qui représente l'un des derniers vestiges du passé agricole du secteur, dont l'identité est ici préservée par le projet (cf. consid. 10 infra). e) En définitive, l'art. 23 RPE 544 permettant la création de six appartements dans les volumes existants n'est pas contraire à l'art. 80 LATC. Il convient ainsi de confirmer la conformité à la législation du nombre d'appartements projetés, du nombre de niveaux occupés par ceux-ci ainsi que des dimensions de la surface bâtie.

E. 5

Le recourant estime que la surface des combles et la pente des toitures ne seraient pas réglementaires. a) Les art. 12 à 17 RPE 544 régissent l'architecture et l'esthétique des bâtiments implantés dans les zones A et B ainsi: Architecture et esthétique 12) La hauteur de vide des locaux d'habitation ne sera pas inférieure à 2,40 mètres. 13) La surface de l'étage de comble, mesurée au plancher, ne pourra excéder les 5/6 de celle du premier étage plein. 14) Les toits à pans sont obligatoires. Ils seront recouverts de tuiles plates, couleur tuile vieillie. 15) L'architecture devra être conçue dans un même esprit pour l'ensemble du quartier. 16) Une attention toute particulière devra être apportée à la conception des toitures. Leur pente ne sera pas inférieure à 30°. 17) Les chalets en bois ne sont pas admis. b) En l'occurrence, il a été constaté ci-dessus (consid. 3d) que la transformation projetée restera confinée dans les volumes existants, y compris s'agissant des dimensions, des arêtes et des pentes des toitures. Par ailleurs, le maintien du gabarit et de l'enveloppe du bâtiment permet de sauvegarder au mieux son identité rurale et va dans le sens de l'un des objectifs poursuivis par l'art. 23 RPE 544, à savoir la conservation du patrimoine. Dans ces conditions, même si la surface des combles et la pente des toitures n'observent pas les

exigences des art. 13 et 16 RPE 544, ces éléments doivent être admis en application de l'art. 23 RPE 544.

E. 6

Le recourant considère que la transformation de l'appendice débordant de la limite des constructions devrait être soumise à une convention de précarité. a) D'après l'art. 38 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01), l'art. 82 LATC est applicable par analogie à la transformation de bâtiments frappés d'une limite de construction découlant de la LRou. L'autorisation nécessaire est notamment refusée lorsque la transformation projetée est de nature à diminuer la sécurité du trafic. L'art. 82 LATC auquel se réfère l'art. 38 LRou précise que l'art. 80 LATC 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); la reconstruction empiétant sur une limite des constructions n'est pas autorisée (let. c). A Lausanne, les travaux effectués sur un ouvrage existant empiétant au-delà de la limite des constructions sont régis par l'art. 41 RPGA, applicable à titre supplétif au PE 544 (cf. art. 155 al. 3 RPGA), ainsi libellé: Art. 41 Ouvrage frappé par une limite des constructions 1 Des travaux sur un bâtiment existant frappé par une limite des constructions ne sont autorisés que moyennant la conclusion d'une convention de précarité faisant l'objet d'une mention au Registre foncier, par laquelle le propriétaire s'engage à renoncer, en cas d'expropriation, à réclamer la plus-value résultant des travaux. 2 Pour autant que l'aménagement prévisible de la voirie ne soit pas compromis, l'autorisation de construire peut être accordée sans convention de précarité lorsqu'une de ces conditions au moins est réalisée: a) le bâtiment est frappé par une limite des constructions sur une largeur de 1,00 mètre au maximum, b) le coût des travaux (en une ou plusieurs étapes) est inférieur aux 10 % de la valeur incendie indexée du bâtiment lorsqu'il n'y a pas de changement d'affectation, c) les travaux portent sur l'équipement d'un logement, tel que les installations sanitaires et techniques, l'amélioration de l'isolation thermique ou acoustique, etc., d) le bâtiment est inscrit au recensement architectural avec une note 1, 2, 3 ou 4. 3 (...)

b) L'ouvrage concerné, à savoir l'appendice ECA 9628, débordé de la limite des constructions à raison de 3,50 m environ. Les travaux projetés consistent en une transformation de cette annexe en local à vélo (au rez), ainsi qu'en local technique (à l'étage). Il n'est prévu aucune extension du gabarit, respectivement de la surface bâtie, en direction de la voie publique, ce qui exclut toute aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur (cf. AC.2011.0021 du 30 janvier 2012 consid. 3e; AC.2000.0182 du 5 juin 2003 consid. 6). Les travaux à opérer sur l'appendice ECA 9628 sont ainsi conformes à l'art. 82 LATC. Pour le surplus, il a été confirmé à l'audience que la municipalité avait accordé une dispense de convention de précarité en vertu de l'art. 41 al. 2 RPGA. On rappelle que cette dérogation communale, réservée par l'art. 82 let. a in fine LATC, prévoit que 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, notamment, le coût des travaux est inférieur aux 10% de la valeur incendie indexée du bâtiment lorsqu'il n'y a pas de changement d'affectation (let. b), ou lorsque le bâtiment

est inscrit au recensement architectural avec une note 1, 2, 3 ou 4 (let. d). Le recourant n'a pas contesté que le projet remplissait ces conditions. Or, on ne discerne pas d'emblée en quoi la municipalité serait tombée dans l'erreur en admettant leur réalisation. Le grief tenant à l'absence d'une convention de précarité doit par conséquent être écarté.

E. 7

Le recourant soutient que le garage souterrain comporterait un nombre excessif de places de parc, qu'il violerait la distance minimale à la limite de propriété et que son accès ne permettrait pas d'assurer la sécurité du trafic. a) L'art. 18 RPE 544 applicable aux zones A et B a la teneur suivante: Garages et places de stationnement 18) Des garages et des places de stationnement seront aménagés selon les normes suivantes: Maisons familiales locatives de 2 niveaux + comble (6 logements au maximum) : - 6 places de garage à prévoir dans le bâtiment ou enterrées; - 6 places de stationnement à ciel ouvert. Villas et maisons familiales de 1 niveau + comble (2 logements au maximum) : - 2 places de garage à prévoir dans le bâtiment ou dans une dépendance-annexe; - 2 places de stationnement à ciel ouvert. En l'occurrence, le bâtiment projeté est assimilable à une maison familiale locative de deux niveaux surmontés d'un comble, au sens de la première hypothèse de l'art. 18 RPE 544. Aux termes de cette disposition, doivent être aménagées 6 places intérieures et 6 places extérieures, soit 12 places de parc au total pour un bâtiment comptant six logements au maximum. Avec la municipalité, l'on peut interpréter cette disposition en ce sens qu'elle prévoit deux places par logement. Le projet comportant dix places pour cinq appartements, il apparaît ainsi conforme sous cet angle. Le recourant affirme par ailleurs en vain qu'au maximum six places devraient être réalisées dans le garage souterrain, le solde devant l'être à l'extérieur. La répartition imposée par l'art. 18 RPE 544 vise en effet à limiter le nombre de places en surface, non pas sous terre, seules les premières engendrant des inconvénients significatifs pour les voisins. La réalisation d'un garage souterrain de dix places respecte dès lors les exigences de l'art. 18 RPE 544. b) S'agissant de la distance à la limite, l'art. 10 RPE 544 régissant la zone B est ainsi libellé: Distance aux limites et entre bâtiments 10) L'article 51 est modifié comme suit: la plus courte distance entre une construction et la limite de la propriété voisine est de 8 mètres. Cette distance est mesurée uniformément dans tous les sens dans l'axe de chaque façade. L'article 29 est applicable par analogie; toutefois, le point de la façade le plus rapproché de la ligne oblique doit en être éloigné d'au moins 7 mètres. Entre deux bâtiments, situés sur la même propriété, les distances réglementaires sont additionnées. En cas de modification des limites de propriété, la distance entre bâtiments est fixée sans tenir compte des limites nouvelles lorsque celles-ci auraient pour effet de réduire la distance réglementaire. Cette distance est de 16 mètres au minimum. Le garage souterrain, relié au bâtiment principal, n'est pas un ouvrage distinct. Seule est ainsi déterminante la distance à la limite fixée à 8 m selon l'art. 10 al. 1 RPE 544. A la lecture des plans modifiés du 19 juillet 2016, autorisés par le permis de construire, le garage est implanté à 9,20 m de la limite de propriété, si bien qu'il s'avère réglementaire sur ce point, ainsi que cela été reconnu à l'audience. c) aa) Aux yeux du recourant, la sécurité de l'accès au parking souterrain serait déficiente, faute de visibilité suffisante. Il relève à cet égard que la voie publique formerait un coude à cet endroit et que la perception serait encore réduite au Sud par l'appendice implanté au-delà de la limite des constructions, ainsi qu'au Nord par la butte du terrain et la végétation. Enfin, la situation serait d'autant plus dangereuse que la limitation de vitesse à 50 km/h serait largement dépassée par la plupart des véhicules. bb) A l'audience du 8 février 2018, il a été constaté que les conducteurs sortant du futur garage souterrain disposeront d'une visibilité bonne à droite, mais très restreinte à gauche. Le 5

En mars 2018, la municipalité a précisé ses déterminations. Elle a relevé que les normes VSS recommanderaient une distance de visibilité de 50 m en présence d'une vitesse limitée à 50 km/h comme en l'espèce, ces normes admettant toutefois la mise en place d'un miroir lorsque cette distance était insuffisante. En l'occurrence, la configuration de la voie publique, d'une largeur d'environ 5 m, dénuée de trottoir ou de bande cyclable, présenterait un léger S au droit de l'accès prévu. La distance de visibilité à gauche de la sortie serait effectivement inférieure, compte tenu du talus, aux 50 m requis. Cependant, le talus serait modifié selon le projet (terrassement partiel), de sorte que le Service communal des routes et de la mobilité confirmait que l'accès projeté serait admissible, le miroir existant en face de l'accès actuel devant être maintenu et réorienté. cc) La norme VSS SN 640 050, baptisée " Accès riverains ", retient qu'un accès riverain est assimilé à un carrefour quant aux exigences de la sécurité routière, particulièrement en ce qui concerne les distances de visibilité (ch. 5). Elle renvoie sur ce dernier point à la norme VSS SN 640 273a, intitulée " Carrefours, conditions de visibilité ". Cette norme dispose que la distance de visibilité d'un véhicule sortant sur les véhicules circulant sur la route prioritaire à la vitesse maximale autorisée devrait être de 50 m au moins lorsque cette vitesse est de 50 km/h, comme en l'espèce (cf. tab. 1 p. 8 de la norme). Cela étant, le ch. 13.2 de la norme VSS SN 640 273a dispose que pour des accès riverains existants qui n'offrent pas de distance de visibilité suffisante et qui ne peuvent pas être améliorés de manière physique, il est possible, en dernier recours, de mettre en place un miroir à condition qu'il se situe à une distance inférieure de 15 m à la ligne d'arrêt, que la route sans priorité ait un trafic faible, que la limitation de vitesse autorisée sur la route prioritaire soit inférieure ou égale à 60 km/h et que le miroir soit chauffant. Ce ch. 13.2 précise encore que cette solution n'est pas admissible pour de nouvelles constructions (Neuanlagen). En l'occurrence, il n'est pas contesté que la distance de visibilité de 50 m n'est pas respectée à gauche de la sortie. Cela étant, il apparaît que le miroir existant, qui sera réorienté pour tenir compte du nouvel emplacement de l'accès, est implanté à moins de 15 m de la ligne d'arrêt. La route sans priorité, à savoir l'accès au garage souterrain, ne desservira que les dix places de stationnement prévues et la vitesse sur la voie publique, communale, est limitée à 50 km/h. Dans ces conditions, le miroir permettra de garantir à suffisance la sécurité du trafic (voir pour le surplus l'arrêt AC.2016.0217 du 28 février 2017 consid. 8). Enfin, on relèvera pour être complet que les mouvements de véhicules liés à un parking souterrain de dix places (à savoir ici six places supplémentaires par rapport aux quatre places existantes) ne sauraient surcharger le trafic, ni au vu de l'implantation de l'accès en l'espèce, entraîner des nuisances sonores contraires à l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41).

E. 8

Pour le recourant, les conditions posées à l'abattage de trois arbres en bordure Sud-Est de la parcelle ne seraient pas réalisées. Il n'en irait pas davantage des exigences minimales d'arborisation prévues par les art. 20 et 21 RPE 544. a) La municipalité a autorisé l'abattage de trois arbres " protégés " (au sens de l'art. 5 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites [LPNMS; RSV 450.11] et de l'art. 56 RPGA applicable à titre supplétif), à savoir d'un érable, d'un épicéa et d'un marronnier, étant rappelé que le déplacement du garage souterrain a permis de sauvegarder le tilleul et le bouleau dont l'abattage était initialement prévu. aa) Les arbres " protégés " ne peuvent être abattus qu'à certaines conditions. L'art. 6 al. 1 LPNMS dispose à cet égard que l'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres

dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). Cette liste exemplative est complétée par l'art. 15 du règlement d'application du 10 décembre 1969 de la LPNMS (RLPNMS; RS 450.11.1) qui précise notamment que les communes peuvent donner l'autorisation d'abattage lorsque des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau (al. 1 ch. 4). Selon la jurisprudence, rien n'empêche d'interpréter l'art. 15 al. 1 ch. 4 RLPNMS en ce sens que le propriétaire d'un bien-fonds qui souhaite construire peut se trouver en présence de circonstances impératives qui l'obligent à cet effet à couper un arbre déterminé ou un cordon boisé. Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, l'autorité communale doit procéder à une pesée complète des intérêts en présence et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre classé l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire (cf. AC.2000.0138 du 27 mars 2001 consid. 1b). Parmi les différents intérêts en jeu, figure également l'intérêt, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (cf. AC.2008.0333 du 15 octobre 2009 consid. 4a; ATF 1C_24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5.3). L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. notamment AC.2015.0150 du 29 mars 2016 consid. 3; AC.2013.0431 du 27 janvier 2015 consid. 2). bb) En l'espèce, il a été constaté sur les plans, ainsi que lors de l'inspection locale, que l'abattage des trois arbres en cause est indispensable à l'aménagement de l'entrée du parking ainsi qu'à la logistique du chantier. Pour le surplus, l'autorisation d'abattage est accompagnée, conformément au consid. 8b infra, d'une obligation d'arborisation. Les constructeurs ont ainsi démontré à suffisance la réalisation des conditions posées à l'abattage des trois arbres en cause. b) S'agissant de l'arborisation, les art. 20 et 21 RPE 544 disposent: Aménagements extérieurs et places de jeux 20) Lors de toute mise en valeur d'une parcelle, les constructeurs seront tenus de créer les plantations suivantes: - un arbre feuillu d'une espèce à croissance rapide, tel que bouleau, érable, charmillie, peuplier, hêtre ou frêne, pour chaque tranche ou fraction de 250 m² de surface parcellaire - ces arbres ayant une hauteur minimale de 2,80 mètres lors de leur plantation; - un nombre de résineux au moins égal à la moitié du nombre de feuillus prescrits et admissibles. Les constructeurs seront tenus d'indiquer l'implantation de ces arbres sur le plan de situation faisant partie du dossier de mise à l'enquête publique. Les exigences formulées ci-dessus doivent être considérées comme des minima. 21) Un plan des aménagements extérieurs, suffisamment détaillé, sera joint à chaque dossier de construction. La parcelle 15483 destinée à la construction litigieuse comportant 3392 m², l'art. 20 RPE 544 impose la plantation de 14 feuillus (3392 m² / 250 m² = 13,6) et de 7 résineux au moins, à savoir de 21 sujets au total. Il convient d'appliquer à titre supplétif l'art. 53 al. 4 RPGA, selon lequel " les arbres existants, pour autant qu'ils soient reconnus en bonne santé, sont compris dans le nombre d'arbres exigibles ". Cette disposition doit être

comprise, conformément aux déclarations de la municipalité à l'audience, en ce sens que seuls sont pris en considération les arbres existants d'essence majeure. Cela étant, dans ses courriers du printemps 2015, la municipalité a indiqué que le PE 544 exigeait la plantation de 7 résineux sur les 9 sujets projetés. Le plan de situation de géomètre autorisé, du 30 juin 2016, figure effectivement 9 arbres à planter. Il mentionne encore 13 arbres existants et conservés (y compris le tilleul et le bouleau). Le plan de situation d'architecte (au 1:200 ème) du 27 juin 2016 figure 8 arbres à planter et 12 arbres existants et conservés (y compris le tilleul et le bouleau). Dans le permis de construire délivré le 6 avril 2017, la municipalité a imposé la plantation de 14 arbres dont 1/3 de résineux. Ces éléments n'apparaissant pas limpides, il convient d'interpréter le permis de construire en ce sens que la parcelle 15483 devra compter au total 21 arbres au minimum, y compris les arbres existants d'essence majeure; ces 21 sujets devront être répartis, dans la mesure du possible compte tenu de la nature des arbres d'essence majeure déjà présents, à raison de 14 feuillus et de 7 résineux.

E. 9

Le recourant conteste la place de jeux prévue, tant sur le principe que sur son emplacement.

a) Selon le recourant, le RPE 544 ne contiendrait pas de disposition applicable aux places de jeux. Par référence au RPGA, la zone B du PE 544 pourrait tout au plus être assimilée à la " zone mixte de faible densité " régie par les art. 118 ss RPGA. Or, l'art. 126 RPGA exclurait l'application de l'art. 52 RPGA régissant les places de jeux pour enfants. Il n'y aurait ainsi pas de prescription spécifique applicable à l'aménagement d'une telle place pour la parcelle en cause. Par ailleurs, le recourant souligne que la zone est située en zone de sensibilité II au bruit. L'art. 43 al. 1 let. b OPB y prohibe toute entreprise gênante, notamment dans les zones d'habitation. Le projet en cause visant la création de cinq logements, les nuisances engendrées par l'utilisation de la place de jeux seraient naturellement conséquentes. En ce sens, à supposer même que la place de jeux puisse être considérée comme une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, elle ne pourrait être admissible dans les espaces réglementaires, dès lors qu'elle entraînerait un préjudice sensible pour le recourant. b) Le RPE 544 précède ses art. 20 et 21 applicables aux zones A et B d'une note marginale intitulée " Aménagements extérieurs et places de jeux ". S'il est vrai que la notion de place de jeux n'est pas reprise dans ces deux dispositions, il convient toutefois de retenir au vu de leur note marginale que, sur le principe, le RPE 544 autorise la réalisation d'une telle installation. L'examen du RPGA ne conduit pas à une autre conclusion, dès lors qu'aucune disposition de ce règlement n'interdit l'aménagement de places de jeux, y compris dans la zone mixte de faible densité régie par les art. 118 à 126 RPGA - à laquelle peut être assimilée la zone B du PE 544 (cf. art. 8 et 9 RPE 544). En particulier, si l'art. 126 RPGA dispose certes que l'art. 52 RPGA, relatif aux places de jeux, n'est pas applicable, il signifie uniquement que ces places ne sont pas obligatoires en zone mixte de faible densité, non pas qu'elles y seraient interdites. c) Selon la jurisprudence, suivant son emplacement, une place de jeux est susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection de voisins. Il a ainsi déjà été jugé qu'une place de jeux liée à l'utilisation d'un bâtiment dont elle est un accessoire constitue une installation fixe au sens de l'art. 7 al. 7 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) et que le bruit lié à son utilisation (notamment le bruit des enfants jouant à l'extérieur) doit par conséquent être qualifié d'atteinte au sens de l'art. 7 al. 1 LPE (cf. ATF 123 II 74 consid. 3); dans ce cadre, le principe de prévention (art. 1 al. 2 et

E. 11

Vu ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté et les décisions attaquées doivent être confirmées. Succombant, le recourant doit assumer un émolument judiciaire, ainsi que des dépens en faveur de la municipalité.

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