

VD_OMNI AC.2017.0249 vom 9. Mai 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-05-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0249

FR: VD_OMNI AC.2017.0249 du 9 mai 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0249 del 9 maggio 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____/Municipalité de Bussigny, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, F. _____, G. _____ |
Recours des voisins contre l'octroi du permis de démolir un bâtiment d'habitation de cinq appartements et de construire deux immeubles résidentiels comprenant 21 appartements avec parking souterrain sur une parcelle située en contrebas du Temple de Bussigny dans le périmètre du PPA "Bussigny-Centre". Nombre de 21 logements pour une surface de 1'030 m² conforme aux dispositions du RPPA limitant le nombre de logements à 1 par tranche de 100 m², les logements de moins de trois chambres étant considérés comme des demi-logements (consid. 2b). Projet comportant deux bâtiments accolés mais distincts et non un seul bâtiment compte tenu des critères jurisprudentiels (entrées séparées, cages d'escalier distinctes, aspect extérieur; consid. 2c). Confirmation que la municipalité pouvait s'écarter du préavis négatif du SIPAL s'agissant de l'intégration du projet dès lors qu'il ne concerne pas directement le Temple de Bussigny, qui figure à l'inventaire avec la note 2, mais ses abords immédiats. Pas de violation des dispositions communales sur l'intégration et l'esthétique des bâtiments (consid. 4). Autorisation d'abattage de trois arbres protégés par la réglementation communale conforme à celle-ci moyennant mesure compensatoire (consid. 5). Accès routier suffisant tant en ce qui concerne les véhicules que la sécurité des piétons (consid. 7). Confirmation de l'autorisation la démolition de logements loués moyennant contrôle des loyer de trois appartements (consid. 8). Recours rejeté. Recours rejeté par le TF (arrêt 1C_284/2018 du 6 février 2019).

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 92 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le Tribunal cantonal connaît des recours contre les décisions et décisions sur recours rendues par les autorités administratives, lorsque la loi ne prévoit aucune autre autorité pour en connaître. Rendue par la municipalité en application de l'art. 115 LATC, la décision attaquée n'est pas susceptible de recours devant une autre autorité. La Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal est dès lors compétente. Le requérant A. _____, qui est propriétaire d'une parcelle voisine de celle où la construction est prévue, ainsi que les membres de sa famille qui habitent avec lui, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 et 99 LPA-VD). Remis à un bureau de poste suisse à l'adresse de l'autorité compétente dans le délai légal de 30 jours dès la notification de la décision attaquée (art. 95 LPA-VD), le recours a été déposé en temps utile et répond pour le surplus aux autres exigences formelles posées par la loi (art. 79 LPA-VD par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2

Selon les recourants, le projet de construction ne serait pas conforme aux dispositions du règlement du PPA "Bussigny-Centre" (ci-après: RPPA) limitant le nombre de logements par bâtiment. a) Le ch. 3.1. RPPA traitant de la capacité constructive a la teneur suivante: "Dans l'aire de construction, la capacité constructive de chaque bien-fonds est limitée comme suit: Habitation: - Le nombre de logements est limité à 1 par tranche de 100 m² de la superficie cadastrale du terrain; - les fractions de tranches sont arrondies à l'unité inférieure ou supérieure; - les logements de moins de 3 chambres comptent pour un demi logement; - chaque bâtiment constituant une entité fonctionnelle distincte ne peut comprendre que 6 logements au maximum; - le nombre des locaux d'hébergement des équipements sanitaires, sociaux ou touristiques n'est pas limité. [...]" Le RPPA ne contient pour le surplus aucun coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol. Dans une jurisprudence constante, la CDAP considère que la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. arrêt AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa et les références). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (cf. notamment arrêts AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c/aa; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2008.0152 du 8 octobre 2009 consid. 3c). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (cf. ATF 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4. et les arrêts cités). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2014.0157 du 16 avril 2015 consid. 2b; AC.2009.0229 précité consid. 1b). b) En l'espèce, le projet litigieux prévoit la création de 21 logements et d'un local commercial dans deux bâtiments présentés comme distincts. Il s'agit d'appartements comprenant outre les salles de bain, un séjour/salle à manger, une cuisine ouverte et soit une chambre à coucher (2,5 pièces) soit deux chambres à coucher (3,5 pièces). Les appartements prévus ont une surface totale de l'ordre de 55 à 70 m² pour ceux de 2,5 pièces et de 90 à 127 m² pour ceux de 3,5 pièces. Selon la décision attaquée, le ch. 3.1 RPPA doit être interprété littéralement en ce sens que les logements de moins de trois chambres et non uniquement ceux de moins de trois pièces comptent comme un demi-logement. Les recourants considèrent au contraire qu'il convient de s'écarter de la lettre de la disposition et d'assimiler le mot "chambre" au mot "pièce". L'interprétation de la municipalité conduirait à un coefficient d'utilisation du sol extrêmement important de l'ordre de 3,69 correspondant à une densité d'habitants de 567 habitants par hectare, ce qui ne serait pas soutenable. Compte tenu de la surface de la parcelle 184 – 1'030 m² – un nombre maximum de 10 logements ou de 21 demi-logements peuvent y être construits. Il convient donc de déterminer si les 21 appartements prévus par le projet peuvent être considérés comme des "logements de moins de trois chambres" au sens du ch. 3.1 RPPA. La fixation d'un nombre maximal de logements en fonction de la surface constitue un instrument de limitation de la densité alternatif à un coefficient d'utilisation du sol (CUS; sur son admissibilité: arrêt AC.2015.0175 du 14 octobre 2016, consid. 1c, confirmé par le TF in ATF 1C_528/2016 du 20 décembre 2017, consid. 6.2.). Il n'est pas douteux que les appartements de 2,5 pièces prévus par le projet comptent comme des demi-logements au sens du ch. 3.1. RPPA, troisième tiret, dans la mesure où ils ont moins de 3 pièces. Reste à

savoir si les appartements de 3,5 pièces qui comptent 2 chambres à coucher mais plus de 3 pièces utiles doivent ou non être assimilés à des demi-logements. Dans le sens courant, une chambre désigne une pièce où l'on couche ("Le Petit Robert" 2013). Certes, la "chambre" est parfois également utilisé comme synonyme de pièce en Suisse. Il ne s'agit toutefois pas de l'usage le plus fréquent. En outre, le législateur communal aurait pu utiliser le mot "pièces" s'il entendait limiter le nombre de pièces. Limiter le nombre de chambres et non de pièces permettait également de limiter la densité tout en évitant qu'un appartement soit compté comme un logement en raison du seul fait que le salon et la salle à manger soient des pièces séparées, ce qui était plus souvent le cas auparavant. Certes, comme le relèvent à juste titre les recourants, l'interprétation de la municipalité aboutit à un CUS très élevé compte tenu de la surface importante des appartements projetés. Cette conséquence découle toutefois du choix du législateur communal de ne limiter que le nombre de logements et non la surface de plancher si bien qu'elle ne saurait en principe être remise en cause par le tribunal. On relève en outre que le ch. 3.1. RPPA ne prévoit aucune limitation du nombre et de la superficie des locaux professionnels et des locaux affectés à un équipement public ou collectif, ce qui tend à démontrer que le législateur communal acceptait une densité élevée, voire très élevée, dans le périmètre du PPA. En définitive, compte tenu de la large marge d'appréciation reconnue à l'autorité communale dans l'application de ses règlements, la municipalité n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en considérant que tous les appartements prévus par le projet comptaient comme des demi-logements au sens du ch. 3.1, troisième tiret, RPPA. Pour le surplus, il n'est pas nécessaire de recourir aux travaux préparatoires - préavis municipal et débats du conseil communal - du PPA si bien que la requête des recourants tendant à la production de ces pièces doit être écartée. On relève en outre que, s'agissant de documents officiels au sens de la loi du 24 septembre 2002 sur l'information (LInfo, RSV 170.21), les recourants pouvaient en obtenir la transmission en s'adressant directement à l'autorité intimée qui les détient. d) Il convient encore d'examiner si, comme le prétendent les recourants, on a affaire en l'espèce à un seul bâtiment et non à deux bâtiments distincts puisque le ch. 3.1. RPPA limite le nombre de logements par bâtiment à 6 (ou 12 demi-logements). Le ch. 3.1. RPPA se réfère à chaque bâtiment devant compter au maximum 6 logements (ou 12 demi-logements) comme à une entité fonctionnelle distincte. Cette notion se rapproche de celle à laquelle se réfère la jurisprudence, qui a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Cette jurisprudence se base sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier, en tenant compte de l'ensemble des circonstances. Cette jurisprudence a en particulier été utilisée pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles de l'ordre non contigu en faisant passer deux bâtiments distincts pour un seul bâtiment (voir notamment arrêts AC.2016.0367 du 26 janvier 2018, consid. 2a; AC.2015.0057 du 14 janvier 2016 consid. 2; AC.2014.0251 du 14 juillet 2015; AC.2013.0493 du 19 mars 2015 consid. 4; AC.2013.0462 du 21 mai 2014; AC.2012.0320 du 3 octobre 2013). Elle peut toutefois être appliquée également en présence d'une règle communale qui, comme en l'espèce, limite le nombre de logements par bâtiment afin de

déterminer si le constructeur ne la détourne pas en prévoyant artificiellement deux bâtiments distincts. En l'espèce, les bâtiments sont accolés l'un à l'autre au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment A et du deuxième étage du bâtiment B. Le premier étage du bâtiment A est séparé de l'attique du bâtiment B par un jardin privatif. Les bâtiments ont deux entrées séparées et des cages d'escalier distinctes. Les bâtiments sont en revanche reliés entre eux par le niveau où est situé le parking souterrain commun aux deux bâtiments, des ascenseurs et cages d'escaliers distincts permettant toutefois d'accéder d'une part au bâtiment A et d'autre part au bâtiment B. Pour l'observateur extérieur, les bâtiments A et B étant accolés, ils se présentent nécessairement comme un ensemble. Cela étant, le RPPA prévoit expressément la possibilité pour des bâtiments distincts d'être accolés (cf. ch. 4.2 et 4.4. RPPA et consid. 3 ci-dessous). En outre, le corps du bâtiment A et le corps principal du bâtiment B, qui comptent chacun quatre niveaux habitables sont clairement distingués. La partie du bâtiment B accolée au bâtiment A, qui compte un niveau de moins et permet la création sur le toit d'un jardin privatif pour un appartement du bâtiment A, n'est pas immédiatement identifiable extérieurement comme faisant partie d'un des deux bâtiments. Cet élément n'est toutefois pas déterminant dès lors que, pour le surplus, les bâtiments sont conçus comme deux entités clairement séparées avec des entrées et de cages d'escaliers distinctes. En tenant compte de l'ensemble de ces éléments ainsi que du but de la réglementation, l'autorité intimée n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en considérant que le projet comportait deux bâtiments distincts et que chacun d'eux pouvait donc compter au maximum 6 logements ou 12 demi-logements. En conclusion, la création de 21 appartements comptant comme des demi-logements dans deux bâtiments distincts, soit 10 logements dans le bâtiment A et 11 logements dans le bâtiment B, est conforme avec le ch. 4.3. RPPA.

E. 3

Les recourants font grief au projet litigieux de ne pas respecter la distance minimale entre deux bâtiments imposée par le ch. 4.4. RPPA. Le ch. 4.4. RPPA, inclus dans le ch. 4 traitant de l'implantation, a la teneur suivante: "Une distance de 6.00 m au moins doit être respecté entre 2 bâtiments non accolés implantés sur le même bien-fonds. Cette distance se mesure entre les parties les plus rapprochées des deux bâtiments. Si les dispositions applicables en matière de salubrité ou de protection contre l'incendie sont respectées, cette distance peut être réduite jusqu'à 2.00 m." Cette disposition exclut expressément l'application de la distance minimale lorsque les bâtiments sont accolés comme en l'espèce. Pour le surplus, l'art. 4.2. RPPA autorise l'ordre contigu lorsque les propriétaires des biens-fonds où s'exerce la contiguïté sont d'accord avec ce mode d'implantation. Il résulte de ce qui précède que la réglementation communale n'interdit pas la construction de deux bâtiments en ordre contigu sur une même parcelle. Ce grief doit donc être écarté.

E. 4

Selon les recourants, le projet litigieux ne s'intégrerait pas dans l'environnement bâti et violerait différentes dispositions légales en matière d'intégration et d'esthétique. Les recourants se réfèrent notamment au préavis négatif du SIPAL émis dans le cadre de la synthèse s'agissant de l'intégration du projet litigieux aux abords du Temple, bâtiment qui figure à l'inventaire des monuments à protéger avec la note *2*. En outre, selon les recourants, le projet ne s'intégrerait pas dans le périmètre du PPA "Bussigny-Centre", lequel devrait faire l'objet d'une vision d'ensemble et d'une coordination s'agissant des parcelles autres que la parcelle 177 propriété de la Commune de Bussigny. Ils

se réfèrent notamment à cet égard à un document intitulé "principe d'aménagement" qui ferait selon eux partie intégrante du PPA et dont il ressortirait que la construction de bâtiments de taille importante devrait être contrebalancée par la création d'espaces verts et de cordons boisés. Les recourants s'en prennent également à la volumétrie du projet, qu'ils estiment trop importante, ainsi qu'aux toitures plates et aux différents éléments prévus sur ces toitures. L'autorité intimée aurait excédé son pouvoir d'appréciation en délivrant le permis de construire. a) L'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que cet objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates (art. 6 al. 1 de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage [LPN; RS 451]). Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle selon laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation (art. 6 al. 2 LPN). Cette règle ne s'applique que si une tâche de la Confédération est en cause, comme l'al. 2 l'indique clairement. En cas de tâches cantonales ou communales, la protection des sites construits est assurée par le droit cantonal ou communal pertinent, notamment par le plan directeur et les plans d'affectation communaux. Les cantons et les communes ont ainsi l'obligation de prendre en compte les objectifs de protection poursuivis par l'ISOS lors de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation (TF 1C_188/2007 du 1er avril 2009, in DEP 2009 p. 509). A contrario, les objectifs de l'ISOS selon l'ordonnance fédérale du 9 septembre 1981 (OISOS; RS 451.12), ne sont pas directement applicables lorsque, comme en l'espèce, le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue en effet un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique selon l'art. 86 LATC (arrêts AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 8a; AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2a/bb; AC.2013.0175 du 10 décembre 2013 consid. 2f; AC.2010.241 du 16 novembre 2011 consid. 3c). Cette répartition des compétences découle directement de la disposition constitutionnelle relative à la protection de la nature et du patrimoine (art. 78 Cst.) (cf. TF 1A.142/2004 du 10 décembre 2004, in RDAF 2006 629; arrêts AC.2015.0089 du 11 novembre 2015 consid. 3a/dd; AC.2014.0166 précité consid. 2a/bb; AC.2010.0127 du 6 janvier 2011). La loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature et des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11) instaure une protection générale de la nature et des sites, englobant tous les territoires, paysages, sites, localités, immeubles qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général, notamment esthétique historique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent (art. 4 LPNMS) ainsi qu'une protection générale des monuments historiques et des antiquités, en particulier des monuments de la préhistoire, de l'histoire de l'art et de l'architecture ainsi que les antiquités mobilières et immobilières trouvées dans le canton et qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif (art. 46 LPNMS). La loi prévoit l'établissement d'un inventaire dans le cadre de la protection spéciale de la nature et des sites (art. 12 et ss LPNMS) ainsi qu'un inventaire lié à la protection spéciale des monuments historiques et des antiquités (art. 49 et ss LPNMS). Les bâtiments figurant au recensement architectural avec la note *2* (monuments d'importance régionale qui ont en principe une valeur justifiant un classement

comme monument historique) sont inscrits à l'inventaire (art. 30 du règlement d'application du 22 mars 1989 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (RLPNMS; RSV 450.11.1 et directive cantonale concernant le recensement architectural du canton de Vaud, dans l'édition de mai 2002). La mise à l'inventaire oblige le propriétaire à annoncer les travaux qu'il envisage au département, qui peut soit autoriser les travaux annoncés, soit ouvrir une enquête en vue du classement de l'objet (art. 16 et 17 LPNMS, par renvoi de l'art. 51 LPNMS). La LPNMS ne régit cependant pas de manière exhaustive la protection de la nature, des monuments et des sites dans le canton de Vaud. Selon l'art. 28 RLPNMS, les autorités communales doivent prendre les mesures appropriées pour protéger les paysages, localités ou sites construits dignes d'être sauvegardés selon la loi, en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation ou lorsqu'elles délivrent un permis de construire. L'art. 86 LATC, impose à la municipalité de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (art. 86 al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (art. 86 al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (art. 86 al. 3). Le RPPA contient plusieurs dispositions visant à assurer l'intégration des bâtiments. Tel est notamment le cas du ch. 6 RPPA intitulé "Architecture" qui a la teneur suivante: "6.1. Lors de toute construction nouvelle ou de transformation de bâtiments existants, la forme de l'ouvrage, y compris de la toiture doit être conçue de façon à inscrire harmonieusement la réalisation dans le cadre où elle s'insère. La municipalité peut imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif. La dimension en plan des bâtiments n'est pas limitée autrement que par l'application des dispositions du présent document. 6.2. Les bâtiments ou parties de bâtiments intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être conservés. Des transformations, de modestes agrandissements ou un changement d'affectation sont toutefois possibles, si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment." C'est la municipalité qui est compétente en première ligne pour l'application de ces règles (art. 17 et 104 LATC), l'intervention du département étant limitée à un droit d'opposition et à un droit de recours (art. 104a et 110 LATC) lui permettant de contester une décision municipale qui ne serait pas conforme à la réglementation communale concernant la protection des ensembles bâtis ou des bâtiments dignes d'intérêt (arrêts AC.2012.0202 du 21 février 2013 consid. 1d/aa et les références, AC.2010.0127 du 6 janvier 2011 consid. 2c). Si un projet de transformation ou de démolition va à l'encontre des objectifs de sauvegarde mentionnés dans la directive concernant le recensement, et si le SIPAL ne prend pas les mesures conservatoires de l'art. 47 LPNMS en vue du classement, il doit ainsi formuler des observations ou une opposition durant l'enquête publique, opposition sur laquelle la municipalité statuera en se fondant sur le règlement communal (arrêts AC.2012.0176 du 28 novembre 2012 consid. 2a/cc et les références, AC.2010.0241 du 16 novembre 2011 consid 4c). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (arrêts 1C_1C_80/2015 du 22 décembre 2015 consid. 2.2; 1C_92/2015 du 18 novembre 2015

consid. 3.1.3 et les arrêts cités; dans ce sens: Olivier Schuler, *Kognition zwischen Rechtsweggarantie und Gemeindeautonomie in bau- und planungsrechtlichen Verfahren*, 2015, p. 75-77). Le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf. art. 98 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. arrêts AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 11; AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc et les références). b) Bussigny constitue un site construit d'importance régionale en tant que village urbanisé. Ces sites ont été inventoriés selon la méthode ISOS dans le cadre du premier recensement auquel se réfèrent les recourants. Toutefois, cette localité ne constitue pas un site construit d'importance nationale figurant dans l'annexe à l'OISOS (ordonnance du 9 septembre 1981 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse; RS 451.12) et ne fait donc pas partie de l'inventaire fédéral. Bussigny n'est d'ailleurs pas décrit dans la version la plus récente de l'ISOS relatif à Lausanne et à l'Ouest lausannois (vol. 7, hiver 2015-2016). Les dispositions de la LPN n'ont donc pas vocation à s'appliquer directement dans la présente cause et la description dans l'ancienne version de l'ISOS ne peut être prise en compte que comme élément d'appréciation à disposition de la municipalité. A cela s'ajoute que la description figurant dans l'ISOS ne tient pas compte des nombreuses constructions récentes intervenues depuis lors dans le périmètre concerné et qui en ont déjà fortement altéré le caractère. Ainsi, comme le tribunal a pu le constater lors de l'inspection locale, les parcelles situées au sud et à l'est du parvis du Temple sont presque entièrement construites et l'on ne constate pratiquement plus la présence des "jardins, vergers et prés" décrits dans l'ISOS. Le projet est situé aux abords du Temple de Bussigny, qui figure à l'inventaire cantonal des monuments à protéger avec la note *2*. Dès lors que le projet ne porte pas directement sur le temple de Bussigny inscrit à l'inventaire mais concerne ses abords, une autorisation cantonale n'est pas requise (arrêt AC.2014.0121 du 24 avril 2015 consid. 2d, et les références citées). Le préavis négatif du SIPAL ne lie dès lors pas l'autorité communale ni le tribunal de céans. Ensuite, la fiche de l'inventaire des monuments à protéger ne concerne que le Temple lui-même et ne mentionne pas qu'il est situé sur un promontoire d'où l'on bénéficie d'une vue dégagée. Il est donc douteux que cet élément fasse partie de la protection. Pour le surplus, comme la Cour a pu le constater lors de l'inspection locale, le projet sera situé directement sous l'esplanade où est édifié le Temple de Bussigny. Selon les plans, le parvis du Temple est situé à une altitude de 446,38 m tandis que l'arcotère du bâtiment A, soit celui qui est situé directement au pied de l'esplanade, est à une altitude de 443,94 m. Même si cette hauteur est environ 0,80 m plus élevée que le bâtiment actuel et que la volumétrie des deux constructions prévues est bien plus importante, le tribunal est d'avis que les abords du site ne seront pas profondément modifiés. D'une part, le projet se situe en dehors du périmètre où est situé le Temple lui-même et les espaces verts qui l'entourent, lesquels seront entièrement préservés. D'autre part, la vue dégagée depuis l'esplanade portant sur le paysage urbain de l'ouest lausannois et, plus loin, sur la campagne environnante, le Léman et les

Alpes ne sera pas altérée. Le bâtiment cachera tout au plus quelques constructions du centre de Bussigny qui ne présentent pas d'intérêt particulier. Quant à la vue sur le Temple depuis le bas, soit depuis le centre de Bussigny en remontant depuis la gare CFF, elle ne présente pas d'intérêt particulier qui en justifierait la préservation. Il n'est donc pas déterminant aux yeux du tribunal que le Temple puisse être moins visible qu'actuellement depuis la rue de Lausanne et ses environs. En outre, les plans détaillés des éléments de toiture produits par les constructeurs après l'audience, qui modifient le projet mis à l'enquête sur ce point, sont de nature à diminuer l'impact de la construction sur ses environs immédiats dans la mesure où les superstructures présentes en toiture ont été considérablement réduites par rapport au projet initial. Au vu de ce qui précède, la municipalité n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en s'écartant du préavis du SIPAL et en considérant que les nouvelles constructions pouvaient s'intégrer dans les abords du Temple de Bussigny. Le document intitulé "principe d'aménagement" auquel se réfèrent les recourants figure le périmètre du PPA avec l'implantation de différents bâtiments espacés de zones non construites. Les recourants en déduisent que la construction de deux bâtiments sur la parcelle 184 contreviendrait aux intentions de l'autorité de planification qui souhaitaient garantir une densité moindre et des espaces entre les constructions. Cela étant, les recourants n'ont pas rendu vraisemblable que ce document, auquel le PPA ne se réfère pas, aurait été adopté par les autorités compétentes. Même s'il est possible que, comme ils le soutiennent, ce document date de l'élaboration du PPA, il n'a dès lors de toute manière pas de force juridique contraignante pour les autorités. Ce document n'a tout au plus qu'une valeur indicative et il ne tient pas compte des constructions intervenues depuis lors. Pour le surplus, comme on l'a vu plus haut, l'implantation des deux bâtiments litigieux respecte les règles fixées dans le PPA. Enfin, même s'ils ont une volumétrie importante que critiquent les recourants, les bâtiments prévus s'inscrivent dans les dimensions prévues par le RPPA. L'architecture prévue "en escalier" permettra toutefois d'en diminuer quelque peu l'impact. En outre, l'inspection locale a permis d'établir que le centre de Bussigny était déjà densément construit et que d'autres bâtiments de volume similaire étaient situés à proximité immédiate. Certes, avec la nouvelle construction, la maison actuelle des recourants se trouvera insérée dans un tissu bâti composé essentiellement de bâtiments d'habitations plus imposants. A terme, les recourants pourraient toutefois également construire un nouveau bâtiment. Pour le surplus, le RPPA ne protège pas leur droit à l'ensoleillement autrement que par le respect de distances minimales. Enfin, les choix des constructeurs relatifs aux toitures plates des deux bâtiments prévus relève largement de la subjectivité. Le tribunal a pu constater que d'autres bâtiments récents situés aux alentours avaient des toitures plates sans que l'on constate une gêne particulière, l'environnement bâti étant à la fois urbain et disparate. Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, le tribunal considère que la municipalité n'a donc pas excédé le large pouvoir d'appréciation qui doit lui être reconnu en estimant que le projet litigieux pouvait s'intégrer dans l'environnement bâti.

E. 5

Selon les recourants, le projet litigieux ne respecterait pas les dispositions cantonales et communales régissant la protection d'arbres. a) Le Conseil communal de Bussigny a adopté le 25 novembre 2005 un plan de classement des arbres ainsi qu'un règlement y afférent (ci-après: RPCA), lesquels ont été approuvés par le chef du département compétent le 5 janvier 2006. Selon l'art. 2 RPCA, le champ d'application du règlement s'étend aux arbres ou entités arborées du plan de classement ainsi qu'aux plantations selon l'art. 5 LPNMS. Il résulte des art. 5 et 6 RPCA que la municipalité accorde l'autorisation d'abattage

lorsque l'une ou l'autre des conditions indiquées à l'art. 6 LPNMS ou dans ses dispositions d'application sont réalisées. Selon l'art. 8 RCPA, selon le préjudice causé à la communauté (importance de l'objet d'un point de vue historique, culturel, écologique, paysager, dendrologique ou social), l'autorisation d'abattage peut être assortie de l'obligation pour le bénéficiaire de procéder, à ses frais, à un aménagement compensatoire en rapport avec le dommage. Elle sera déterminée d'entente avec la Municipalité (type de compensation, descriptif, évaluation, délai d'exécution). L'exécution sera contrôlée. En règle générale, l'aménagement compensatoire sera réalisé sur le fonds où est situé l'arbre à abattre. Toutefois, il peut être fait sur une autre parcelle, pour autant que son propriétaire s'engage à se substituer au bénéficiaire de l'autorisation. Cette réglementation communale a été adoptée sur la base de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RS 450.11). L'art. 5 let. b LPNMS dispose que sont protégés les arbres que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent. L'autorisation d'abattre des arbres protégés est régie à l'art. 6 LPNMS, ainsi qu'à l'art. 15 du règlement d'application de la LPNMS du 22 mars 1989 (RLPNMS; RSV 450.11.1). Interprétant ces dispositions, la jurisprudence retient en substance ce qui suit : pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, ainsi que sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), l'autorité communale procède à une pesée complète des intérêts en présence et détermine si l'intérêt public à la protection des arbres en cause 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. 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 arrêts AC.2012.0249 du 26 juillet 2013, consid. 10; AC.2012.0100 du 18 octobre 2012 consid. 2; AC.2011.0020 du 21 novembre 2011, consid. 4a). Lorsque la protection instaurée par le droit communal procède non pas d'un classement individuel des arbres, mais d'un règlement déclarant protéger tous les arbres revêtant certaines caractéristiques, il faut tenir compte du caractère schématique de la protection et considérer que l'abattage et le remplacement éventuel peuvent être envisagés en rapport avec une construction (arrêts AC.2012.0300 du 12 juin 2013 consid. 6c ; AC.2012.0111 du 20 septembre 2012 consid. 2c et les références citées). L'arborisation d'une parcelle constructible doit être considérée comme un élément qui n'est pas nécessairement permanent mais qui est au contraire susceptible d'évolution, ce qui permet le cas échéant de le remodeler en procédant à de nouvelles plantations. C'est dans cette perspective qu'il faut concevoir les dispositions réglementaires communales (fondées sur l'art. 6 al. 2 LPNMS) qui prévoient dans certaines hypothèses le remplacement des arbres abattus, parfois dans le cadre d'une arborisation minimale (arrêts AC.2012.0300 du 12 juin 2013 consid. 6c ; AC.2012.0111 du 20 septembre 2012 consid. 2c et les références citées). b) En l'espèce, le projet litigieux implique l'abattage de trois arbres ou entités arborées figurant dans le plan de classement sous ch. 375 "Séq" (groupe de deux séquoias), ch. 376 "Mag" (magnolia) et ch. 377. "CyL" (groupe de cyprès de Lawson). Selon la décision du 31 mai 2017 levant

l'opposition des recourants au permis de construire, l'autorité intimée a considéré que les droits à bâtir sur la parcelle 184 ne pouvaient être entièrement développés en gardant les trois arbres classés. La municipalité y indiquait également qu'elle prévoirait des mesures compensatoires dans le permis de construire. Toutefois, le permis de construire initialement délivré aux constructeurs ne prévoyait aucune mesure compensatoire. Par décision du 29 septembre 2017 prise en cours de procédure, la municipalité a adopté un complément au permis de construire en ce sens que " une mesure compensatoire sera demandée pour l'abattage des trois arbres classés, à savoir leur remplacement ou une plantation équivalente sur le domaine communal selon les directives du garde forestier ". Bien que motivée de manière succincte dans la décision attaquée, la balance des intérêts opérée par l'autorité intimée doit être confirmée compte tenu de la large marge d'appréciation qui doit lui être reconnue. Il est exact que l'utilisation des droits à bâtir de la parcelle 184 dans une mesure plus importante qu'actuellement est difficilement concevable sans que les arbres classés soient abattus, bien que ceux-ci bénéficient d'une protection particulière instaurée par le RPCA. Même si le périmètre du PPA "Bussigny-Centre" est déjà largement bâti, celui-ci comptera encore certains arbres classés. Comme son nom l'indique, le périmètre du PPA occupe une place centrale dans la localité de Bussigny qui justifie une densification du bâti. En outre, l'espace vert situé au nord de la parcelle 184 en direction du Temple de Bussigny sera maintenu. Enfin, la mesure compensatoire imposée, dont il appartiendra à la municipalité d'assurer l'exécution, paraît adéquate compte tenu des explications fournies lors de l'inspection locale. Ce grief doit donc être écarté.

E. 6

Les recourants font valoir que le projet entraînerait la destruction d'un lieu de nidification des hirondelles. La présence de nids d'hirondelles ne résulte toutefois pas du dossier de la cause et l'inspection locale n'a pas permis d'établir non plus que des hirondelles nicheraient dans la maison d'habitation dont la démolition est prévue. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant si une disposition légale a été violée en lien avec la présence éventuelle d'un lieu de nidification. Ce grief doit être écarté.

E. 7

Selon les recourants, l'équipement serait insuffisant. Ils font valoir que le réseau des canalisations des eaux usées ne permettrait pas le raccordement des nouveaux bâtiments. Un aménagement routier qui devrait être coordonné avec la présente procédure serait nécessaire pour assurer la sécurité des piétons sur le chemin du Parc. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 19 LAT exige l'aménagement de voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (Jomini, Commentaire LAT art. 19 n°19). S'agissant des piétons, l'autorité peut se référer à la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), qui règle les aspects concernant la sécurité des piétons (AC.2008.0073 du 31 octobre 2008 consid. 3a p. 8/9; AC.1998.0005 du 30 avril 1999 consid. 7 p. 23/24; Jomini, Commentaire LAT, art. 19 n° 24; Message relatif au projet de loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre in : FF 1983 ch.

IV p. 4). Les principes de la LCPR doivent ainsi être pris en considération pour déterminer si les mesures de sécurité suffisantes sont prises ou prévues à l'endroit des cheminements piétonniers régulièrement utilisés par les enfants pour se rendre à l'école ou le long de ceux qui relient les commerces, services publics et habitations aux arrêts de transports publics (AC.2014.0331 précité, AC.2012.0027 précité; AC.2009.0182 précité; AC.2009.0086 du 20 août 2010; AC.2008.0334 du 12 novembre 2009; AC.2008.0073 du 31 octobre 2008 consid. 3b; AC.1998.0005 du 30 avril 1999 consid. 7b, ainsi que Jomini, Commentaire LAT, art. 19 n° 25, voir aussi DEP 1995 p. 609). b) En l'espèce, il n'y a pas d'élément qui permettrait de penser que l'équipement existant en matière d'évacuation des eaux usées serait insuffisant pour accueillir les constructions litigieuses. Il n'y a pas lieu d'examiner plus avant cet argument. S'agissant des accès routiers et piétonniers, on relèvera d'abord que le chemin du Parc présente une largeur d'environ 7 mètres à la hauteur de la parcelle 184 jusqu'à l'intersection avec la rue de Lausanne soit sur la partie la plus fréquentée en direction du centre, de la gare CFF et des différents commerces. Le tribunal a pu constater lors de l'inspection locale que cheminement des piétons est assuré par des marques sur le sol et que la circulation n'y était pas particulièrement dense. Pour le surplus, les recourants ne se prévalent pas de la violation de normes particulières, en particulier des normes des professionnels de la route. Il résulte de ce qui précède que l'équipement doit être considéré comme étant suffisant au sens de la jurisprudence précitée. Pour le surplus, le fait que l'autorité intimée ait, dans une réponse à l'une des oppositions, indiqué que les nouvelles constructions " impliqueraient un réaménagement du chemin du Parc ", notamment pour assurer la sécurité des piétons, ne saurait être déterminante pour exiger qu'un tel projet soit coordonné avec la présente procédure. Selon l'art. 25a LAT, une telle coordination n'est en effet imposée que lorsque la réalisation du projet nécessite l'autorisation de plusieurs autorités. Or, en l'espèce, cette coordination paraît d'autant moins nécessaire que le réaménagement prévu en est encore au stade de l'intention de la municipalité et n'a pas encore fait l'objet d'un projet concret. Quoiqu'il en soit, ce réaménagement n'est pas indispensable pour que le projet litigieux puisse être autorisé. Cet argument s'avère également mal fondé.

E. 8

Il convient encore d'examiner la question de la conformité du projet avec la législation en matière de logement, point que le tribunal peut examiner d'office (art. 89 al. 1 et 99 LPA-VD). En effet, le projet prévoit la démolition d'une maison d'habitation comprenant trois logements loués – le quatrième étant occupé par les propriétaires – et la mise sur le marché locatif de 11 nouveaux appartements, les 10 appartements du bâtiment A étant destinés prioritairement à la propriété par étages selon les explications des constructeurs. Le 1^{er} janvier 2018 est entrée en vigueur la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; RSV 840.15), qui a abrogé la loi du 4 mars 1985 sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (aLDTR; RSV 840.15). Il résulte des art. 1 et 5 LPPPL que les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués sont soumis à autorisation dans les communes situées dans un district où il y a pénurie de logements vacants. Selon l'art. 13 al. 1 let. b LPPPL, l'autorisation est délivrée lorsque les travaux ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général. Selon l'art. 14 al. 1 et 2 LPPPL, le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif. Il peut assortir

l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée maximale de cinq ans à compter de la mise en location des logements qui compensent ceux démolis, transformés, rénovés ou affectés à d'autres fins que l'habitation. Se fondant sur les explications initiales des constructeurs selon lesquelles les 21 logements construits seraient destinés à la location, le Service des communes et du logement avait délivré dans le cadre de la synthèse CAMAC son autorisation spéciale moyennant respect de certaines conditions, notamment le contrôle des loyers de quatre appartements de 2 pièces pour une durée de dix ans. Or, il est apparu en cours de procédure que les constructeurs destinaient les 10 appartements du bâtiment A en priorité à la propriété par étages et non à la location. Le 9 février 2018, le Service des communes et du logement a délivré sur cette base une nouvelle autorisation soumettant notamment trois des appartements de 3,5 pièces à un contrôle des loyers pour une durée de dix ans. Il résulte de cette dernière décision que l'autorité spéciale s'est fondée sur la LPPL, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. La Commune de Bussigny est située dans le district de l'Ouest lausannois dans lequel la LPPL s'applique pleinement (cf. arrêté du Conseil d'Etat du 31 janvier 2018 fixant pour l'année 2018 la liste des districts touchés par la pénurie au sens de l'art. 2 de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif, FAO n°16/2018 du 23 février 2018, p. 4). Le projet litigieux permettra la construction d'au moins

E. 11

appartements de 3,5 pièces et 2,5 pièces destinés à la location en remplacement de l'actuelle maison d'habitation comprenant trois appartements loués, le quatrième étant occupé par les actuels propriétaires, ce qui répond au critère de l'intérêt général (art. 13 al. 1 let. b LPPPL). En outre, la décision de l'autorité spécialisée soumet à un contrôle des loyers trois appartements de 3,5 pièces pendant une durée de dix ans, ce qui permet de garantir qu'un nombre au moins équivalent de logements de même catégorie seront disponibles sur le marché (art. 14 al. 1 et 2 LPPL). Pour le surplus, notamment en ce qui concerne le prix du loyer fixé et les modalités du contrôle, la décision paraît conforme aux dispositions légales précitées, ce que les recourants ne contestent au demeurant pas. La décision de l'autorité spécialisée doit dès lors être confirmée. 9. Il résulte de ce qui précède que les griefs soulevés par les recourants doivent être écartés, ce qui conduit au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de la cause (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les constructeurs et la municipalité, qui étaient assistés d'un mandataire professionnel et ont obtenu gain de cause, ont chacun droit à une indemnité à titre de dépens, qui sera mise à la charge des recourants. L'indemnité en faveur des constructeurs sera légèrement réduite pour tenir compte du fait que leur mandataire a été consulté après le premier échange d'écritures (art. 55 LPA-VD).