

# VD\_OMNI AC.2019.0144 vom 19. Oktober 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-10-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0144](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0144)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0144 du 19 octobre 2020

IT: VD\_OMNI AC.2019.0144 del 19 ottobre 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Lausanne, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_ | Reprise de cause sur renvoi du TF. Transformation d'une ferme en un bâtiment de 5 logements. La garantie de la situation acquise de l'art. 23 RPE 544 bénéficie aux "bâtiments existants" à l'entrée en vigueur du PE 544, en 1972. Sur le principe, seuls les bâtiments figurant sur ce plan profitent de la garantie. S'agissant des dimensions précises bénéficiant de la garantie, il faut se référer à la réalité matérielle sur le terrain en 1972, non pas seulement au dessin exécuté sur le PE 544. Les travaux consistent en une transformation, non pas en une démolition/reconstruction, et profitent ainsi de la garantie, hormis un angle Nord-Est inexistant en 1972 (c. 3d). L'art. 23 RPE 544 autorise 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. Dans l'angle Nord-Est précité, la surface habitable devra être limitée au gabarit de 1972 et le balcon réduit à une profondeur de 1,50 m; recours bien fondé sur ce point (c. 3e). 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 partiellement admis. Recours au TF rejeté dans la mesure de sa recevabilité (1C\_634/2020 du 31.08.2021).

## Erwägungen

### E. 1

Il incombe à la Cour de céans de rendre une nouvelle décision dans la présente cause, conformément au ch. 1 du dispositif de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_387/2018 du 16 avril 2019. Il résulte de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110) que l'autorité à laquelle la cause est renvoyée (en l'espèce la Cour de céans) par le Tribunal fédéral, en application de l'art. 107 al. 2 LTF, doit se fonder sur les considérants de droit contenus dans l'arrêt de renvoi. Elle ne peut en aucun cas s'écarter de l'argumentation juridique du Tribunal fédéral. Il n'est pas possible de remettre en cause ce qui a été admis, même implicitement, par le Tribunal fédéral; cela vaut notamment pour les points qui n'ont pas été critiqués par le recourant, alors qu'ils auraient pu l'être. L'examen juridique se limite aux questions laissées ouvertes par l'arrêt de renvoi, ainsi qu'aux conséquences qui en découlent ou aux problèmes qui leur sont liés. En d'autres termes, l'autorité ne peut donc réexaminer la décision précédente que dans la mesure où le Tribunal fédéral a laissé la porte ouverte (cf. Bernard Corboz, Commentaire de la LTF, 2e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 107, avec notamment une référence à l'ATF 135 III 334; cf. aussi arrêt AC.2017.0288 du 29 mars 2018 consid. 1).

## E. 2

En l'occurrence, la structure de l'arrêt cantonal précédent sera reprise pour l'essentiel, à des fins de facilité de lecture et de compréhension.

## E. 3

De l'avis du recourant, le projet devrait respecter le nombre de niveaux, le nombre de logements et le coefficient d'occupation du sol (COS) fixés par les art. 8, 9 et 11 RPE 544.

a) Le RPE 544 régleme la destination, la densité et la configuration des bâtiments de la zone B du PE 544 " \*\*\*\*\* " - 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 m<sup>2</sup>, 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 prévoit 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<sup>ème</sup> 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 niveaux habitables à deux, y compris les combles, et le nombre de logements à deux également. Par ailleurs, le bâtiment ne correspond pas à la notion de villa mentionnée aux art. 8 et 9 RPE 544. Quant au COS de 1/10<sup>ème</sup> fixé par l'art. 11 RPE 544, il n'est pas davantage observé, du moment que la surface bâtie du projet atteint, selon le formulaire de permis de construire, 444 m<sup>2</sup> (à l'instar du bâtiment existant) alors que le maximum admis est de 339 m<sup>2</sup> (surface de la parcelle de 3392 m<sup>2</sup> / 10 = 339,2 m<sup>2</sup>). 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) L'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral invite le Tribunal cantonal à examiner si la protection de la situation acquise prévue par l'art. 23 RPE 544 se limite, comme l'affirme le recourant, à la seule emprise figurant sur le PE 544 ou si elle s'étend aux constructions effectivement présentes sur la parcelle lors de l'adoption du plan (consid. 4 de l'arrêt du TF). La première phrase de l'art. 23 RPE 544 accorde le bénéfice de la situation acquise aux parcelles "déjà bâties au moment de l'entrée en vigueur" du règlement. La deuxième phrase expose que les "bâtiments existants" sur ces parcelles pourront être maintenus et, cas échéant, transformés. Il en ressort que la date de référence pour déterminer les "bâtiments existants" selon l'art. 23 RPE 544 est celle de l'entrée en vigueur du RPE 544, correspondant non pas à son adoption, mais à son approbation par le Conseil d'Etat, le 30 août 1972. En revanche, contrairement à ce que soutient la municipalité, il n'y a pas lieu d'accorder le bénéfice de l'art. 23 RPE 544 aux ouvrages construits après le 30 août 1972, quand bien même ils auraient été implicitement ou explicitement autorisés. Pour désigner, sur le principe, les bâtiments existants le 30 août 1972 dans le cadre de l'art. 23 RPE 544, il convient de se fonder en première ligne sur le plan d'affectation PE 544. Ainsi, seuls les bâtiments figurant sur ce plan, à l'instar de la bâtisse litigieuse, bénéficient de la garantie de la situation acquise. S'agissant en revanche des dimensions précises des bâtiments protégées par la garantie de la situation acquise, il sied de se référer à la réalité matérielle sur le terrain à la date du 30 août 1972. Le dessin exécuté sur le plan d'affectation PE 544 constitue certes un indice de l'emprise réelle des bâtiments à cette époque - le schéma n'étant pas fait au hasard - mais n'est pas décisif à lui seul. Il ne s'agit pas d'une constatation formelle et irréfutable de l'emprise réelle des bâtiments existants le 30 août 1972. Il est impératif de recourir également aux autres pièces pertinentes, notamment aux photographies aériennes de l'époque. Le recourant affirme en vain que les art. 21 al. 1 LAT et 23 LATC, selon lesquels les plans ont force obligatoire pour chacun, autorités et propriétaires, imposent de "faire primer l'emprise figurant sur le PE 544 sur toutes constructions effectives hypothétiquement contraires sur la parcelle lors de l'adoption dudit plan" (p. 21 de sa détermination du 21 août 2019). Ce n'est en effet pas violer ces deux dispositions que de considérer que le PE 544 est certes contraignant en ce qui concerne l'existence d'un bâtiment, mais non pas ses dimensions précises. La lecture de l'extrait du bulletin des délibérations communales du 3 juillet 1972 relatives au PE 544, au dossier, n'y change rien. Il convient ainsi de déterminer les dimensions du bâtiment existant le 30 août 1972 sur la base du plan d'affectation PE 544 et des photographies aériennes tirées du site cartographique de la Confédération (de 1968, de 1973, de 1980 et actuelle [pour cette dernière, cf. également site cartographique [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch)]), puis de les comparer au cadastre ainsi qu'au plan de situation du projet litigieux. Des extraits de ces pièces sont reproduits ci-dessous: Plan de situation PE 544 Vue aérienne 1968 Vue aérienne 1973 Vue aérienne 1980 Vue aérienne actuelle Cadastre Il apparaît d'emblée que le corps principal du bâtiment (habitation, grange avec écurie) ainsi que le petit appendice au Sud-Est, tous cadastrés à ce jour (en rouge sur le plan de situation) existaient déjà en 1972. Quant à l'appendice Nord, non cadastré (en jaune strié sur le plan de situation), il a été érigé après coup (il n'apparaît que sur la photographie aérienne actuelle), mais le projet prévoit de le supprimer purement et simplement, de sorte que ce point n'est

pas litigieux. La partie Ouest de l'avant-corps accolé à la façade Nord du bâtiment principal (cf. rectangle bleu Ouest dessiné sur les photographies, en rouge sur le plan de situation) ne figure pas sur le PE 544, mais elle est cadastrée et, surtout, sa toiture apparaît sur les vues aériennes datant respectivement de 1968 et 1973. Force est ainsi d'admettre qu'elle existait déjà en été 1972. Le recourant met certes en doute son volume, en affirmant qu'il s'agirait uniquement d'un appentis ou d'un avant-toit (p. 6 et 7 de ses déterminations du 21 août 2019). Toutefois, la même toiture figure sur la vue aérienne actuelle et les plans d'architecte du projet litigieux dévoilent à cet endroit des murs existants de tous côtés (en filigrane jaune). Il convient ainsi d'admettre que tant la toiture que les volumes fermés présents aujourd'hui existaient déjà en 1972, de sorte que cette partie Ouest entre dans le champ d'application de l'art. 23 RPE 544. En revanche, c'est à juste titre que le recourant relève que la partie Est de l'avant-corps précité (cf. rectangle bleu Est dessiné sur les photographies, en rose foncé sur le plan de situation; cf. également la surface désignée dans les déterminations du recourant du 21 août 2019 p. 10 et 11) n'existait pas en 1972. En effet, cette partie, non cadastrée, ne figure pas sur le PE 544, ni sur les photographies aériennes de 1968 ou 1973, ni même sur la vue actuelle (il semblerait, selon la vue aérienne de 1980, que cette partie ait été construite après 1973 mais qu'elle se soit effondrée entre-temps). Les murs existants tels que dessinés sur les plans d'architecte du projet (en filigrane jaune) forment du reste un angle rentrant et confirment ainsi cette absence. Cette partie Est ne saurait donc bénéficier de l'art. 23 RPE 544. En résumé sur ce point, les constructeurs sont habilités à ce stade à se prévaloir de l'art. 23 RPE 544 pour l'ensemble du bâtiment existant à ce jour, hormis l'appendice Nord - de toute façon à démolir -, ainsi que l'angle Nord-Est. cc) Il faut encore examiner si le projet consiste bien en une transformation ainsi que l'exige l'art. 23 RPE 544, non pas en une démolition/reconstruction (sur la notion de transformation, ainsi qu'une casuistique, voir notamment arrêt AC.2012.0066 consid. 5c du 31 mai 2013). 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. 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 démoli 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, de même que la hauteur au faîte (le pan de toiture Nord-Est étant néanmoins prolongé et la pente d'un pan de toiture Nord-Ouest accentuée). 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, 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. 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. Il convient ainsi de confirmer que le projet litigieux peut bénéficier de l'art. 23 RPE 544. e) aa) L'art. 23 RPE 544 autorise non seulement à maintenir les bâtiments, mais encore à les transformer et à 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. bb) Le recourant soutient qu'en été 1972, la bâtisse en cause ne comportait que deux niveaux, ainsi qu'un seul appartement, tous éléments que, de son avis, l'art. 23 RPE 544 ne permettrait pas d'augmenter. L'inspection locale a démontré, de même que les plans du projet représentant les éléments existants à ce jour (en filigrane jaune), que le bâtiment comporte deux appartements, un sous-sol - qui sera conservé tel quel -, un rez, un étage et des combles. Il s'agit de quatre niveaux en tout, quand bien même ceux-ci ne s'étendent pas dans toutes les parties du bâtiment. Quoi qu'il en soit, peu importe que la ferme ait en août 1972 abrité un

ou deux appartements, ou des niveaux inférieurs en nombre ou en surface à ceux prévus par le projet litigieux, du moment que l'art. 23 RPE 544 permet expressément d'y créer six appartements. En effet, 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, en connaissance de cause, permettre aux propriétaires d'augmenter la surface habitable en créant et étendant à cette fin les niveaux nécessaires, dans les limites des gabarits existants. Il n'est en effet pas concevable qu'il ait entendu imposer de comprimer six appartements dans l'unique, voire les deux, appartements alors existants du bâtiment litigieux. Pour le surplus, là non plus, l'on ne voit pas en quoi cette interprétation, conforme au texte de l'art. 23 RPE 544, serait contraire à l'art. 21 al. 1 LAT prescrivant le caractère contraignant des plans (cf. déterminations du recourant du 21 août 2019 p. 24). Enfin, 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. cc) Il en découle que 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 telle que fixée en rouge sur le plan de situation, sont autorisés par l'art. 23 RPE 544. Toutefois, il a été constaté ci-dessus que l'angle Nord-Est de l'avant-corps accolé à la façade Nord du bâtiment principal (rectangle bleu Est tel que dessiné sur les photographies aériennes, cf. consid. 3d/bb) n'existait pas en 1972 et ne pouvait donc pas bénéficier de l'art. 23 RPE 544. Sur les plans du projet litigieux, au niveau de l'étage (correspondant sur cette façade à un plain-pied), l'emprise hors du gabarit de référence de 1972 est occupée sur toute sa surface par une terrasse couverte, d'une profondeur de 4,91 m pour une longueur de 10,66 m. Au niveau des combles, dite emprise est occupée par un vaste balcon, d'une profondeur de 2,88 m et, pour le surplus, par des pièces habitables (salons/repas) débordant par conséquent des volumes existants à raison d'une profondeur que l'on peut fixer à 2,03 m (4,91 m - 2,88 m). Fermées, les surfaces habitables des combles débordant du gabarit de 1972 doivent à l'évidence être prises en compte dans la surface bâtie (cf. glossaire du RPGA, applicable à titre supplétif, définissant la surface bâtie comme une projection sur le plan horizontal de tous les éléments construits fermés). Par conséquent, elles excèdent le COS autorisé par l'art. 11 RPE 544 sans bénéficier de l'art. 23 RPE 544, de sorte qu'elles sont illicites. S'agissant du balcon dépassant le gabarit de 1972, il faut relever que selon la jurisprudence, sauf disposition communale contraire, les éléments en saillie dont la profondeur dépasse celle qui est communément admise pour les balcons (1,50 m) sont pris en considération dans le calcul du COS (AC.2009.0253 du 3 août 2010; AC.2008.0149 du 12 août 2009; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008). En l'occurrence, le RPGA ne contient aucune disposition communale spécifique sur ce point (cf. glossaire relatif aux notions d'avant-corps et de balcon), de sorte que le balcon de l'angle Nord-Est s'avère également illicite dans sa portion dépassant, hors du gabarit de référence de 1972, 1,50 m de profondeur. Par conséquent, le recours doit être admis sur ce point. Au Nord-Est, les surfaces habitables des combles devront être limitées au gabarit de 1972 et le balcon devra être réduit à une profondeur de 1,50 m. dd) Le recourant soutient par ailleurs qu'une encoche apparaissant sur le plan cadastral (au Nord de la partie Ouest du bâtiment principal) ne serait pas respectée par le projet. A cet égard, la

lecture des plans révèle au contraire qu'en réalité, l'encoche est prolongée, l'excroissance Ouest étant supprimée. Le recourant ajoute encore que le projet entend augmenter la hauteur du faîte existant au Nord (entre les deux rectangles bleus dessinés sur les photographies aériennes, consid. 3b/dd supra ). Il est exact que le faîte sera surélevé à cet endroit de 1,20 m, sur une longueur de 4,40 m. L'on saisit toutefois que cette hausse vise à rattraper le faîte principal existant, orienté Sud-Est / Nord-Ouest. Il faut encore relever que dans le secteur Ouest, la pente du toit est légèrement accrue, réduisant ainsi le volume existant. Enfin, la surface sous le faîte surélevé correspond précisément aux parties habitables ainsi qu'au balcon dont il a été vu ci-dessus qu'ils doivent être réduits (cf. consid. 3e/cc supra ). Dans ces circonstances, la surélévation du faîte ne pose pas problème et doit être confirmée.

#### **E. 4**

Le recourant estime que la surface des combles et la pente des toitures ne seraient pas réglementaires (cf. ses déterminations du 21 août 2019 p. 24 ss). 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. 3) que la transformation projetée restera, pour l'essentiel, 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, sous la réserve posée au consid. 3e/cc supra .

#### **E. 5**

S'agissant de l'argumentation du recourant relative à l'art. 80 LATC, elle doit être écartée d'emblée. En effet, le Tribunal cantonal a retenu dans son arrêt précédent, expressément confirmé sur ce point par l'arrêt 1C\_387/2018 Tribunal fédéral (consid. 3), que l'art. 23 RPE est une disposition spéciale écartant l'application de l'art. 80 LATC, qu'il s'agisse de son alinéa 1 ou de son alinéa 2. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner si le projet aggrave les inconvénients pour le voisinage, la seule base légale imposant un tel examen, à savoir l'art. 80 al. 2 LATC, n'étant pas applicable (cf. déterminations du recourant du 21 août 2019 p. 17 à 22). Il conviendra néanmoins d'examiner si les nuisances que pourraient subir le recourant par le projet conforme au RPE 544, contreviendraient à d'autres dispositions légales applicables. Entrent en l'espèce en considération les règles de sécurité du trafic et de protection contre le bruit, examinées ci-après (consid. 7c et consid. 9c infra ). Sous cet angle, on précisera d'emblée à toutes fins que le bâtiment projeté 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).

## **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

## **E. 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, déborde 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. 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

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). 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, charme, peuplier, hêtre ou frêne, pour chaque tranche ou fraction de 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, l'art. 20 RPE 544 impose la plantation de 14 feuillus (3392 m<sup>2</sup> / 250 m<sup>2</sup> = 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. 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 doit être partiellement admis. La décision attaquée doit être réformée conformément au consid. 3e/cc, à savoir au sens où le permis de construire est délivré à la condition qu'au Nord-Est, les surfaces habitables des combles sont limitées au

gabarit d'août 1972 et le balcon est réduit à une profondeur de 1,50 m. Elle doit être confirmée pour le surplus. La décision de la Direction générale de l'environnement du 9 décembre 2014 et la décision du Service de la sécurité civile et militaire du 9 décembre 2014 doivent être confirmées. Succombant pour l'essentiel, le recourant doit assumer la plus grande part de l'émolument judiciaire, le solde étant à la charge de la constructrice. Le recourant a droit à des dépens, largement réduits, à charge de la constructrice. Des dépens légèrement réduits doivent être versés à la municipalité, à charge du recourant. Les dépens dus entre la municipalité et le recourant sont partiellement compensés. Il n'y a pas lieu de verser des dépens à la constructrice, qui n'est pas assistée. Les propriétaires ne participent ni à l'émolument judiciaire ni aux dépens.

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