

# VD\_OMNI AC.2016.0126 vom 13. April 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-04-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2016.0126](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0126)

FR: VD\_OMNI AC.2016.0126 du 13 avril 2017

IT: VD\_OMNI AC.2016.0126 del 13 aprile 2017

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Commune de Lausanne, Département du territoire et de l'environnement (DTE), B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Le plan de quartier Saint-Laurent à Lausanne ne contrevient pas au droit supérieur. Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan (général) d'affectation adopté il y a environ 10 ans (consid. 4 et 5a). Pas de droit absolu à la vue (consid. 5e et 7). L'objectif de sauvegarde "A" selon l'ISOS pour la ville basse (centre ville, centre historique) de Lausanne n'impose pas strictement une conservation de toutes constructions ou de leur volume ou de leur gabarit. Il faut procéder à une pesée des intérêts. En l'espèce, vu les circonstances, la possibilité prévue dans le plan de quartier de remplacer d'anciennes constructions, ayant obtenu la note \*4\* au recensement architectural cantonal, par une nouvelle construction plus haute avec terrasse exploitable est légitime, même si cela peut entraîner une certaine perte de valeur pour un bâtiment voisin. Si nécessaire, l'utilisation de la terrasse pour un restaurant pourra par la suite être soumise à des conditions particulières pour respecter le voisinage. Pas de violation de l'art. 15 LAT (consid. 7). Recours au Tribunal fédéral rejeté (ATF 1C\_279/2017 du 27 mars 2018),

## Erwägungen

### E. 1

Le Tribunal cantonal examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. a) Le recours est dirigé contre des décisions du conseil communal et du DTE concernant un plan de quartier, qui est un plan d'affectation au sens des art. 14 ss de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et des art. 43 ss de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). La procédure d'établissement des plans d'affectation communaux est définie aux art. 56 ss LATC – étant précisé qu'en vertu de l'art. 67 al. 3 LATC, les règles relatives à l'enquête, à l'adoption et à l'approbation du plan de quartier sont en principe les mêmes que celles relatives aux autres plans d'affectation communaux. A l'issue de l'enquête publique sur un plan d'affectation communal, qui dure trente jours (art. 57 LATC), la municipalité établit à l'intention du conseil de la commune un préavis contenant un résumé des oppositions et des observations, ainsi que des propositions de réponse aux oppositions non retirées (art. 58 al. 2 LATC). Le conseil de la commune statue sur les réponses motivées aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et du règlement (art. 58 al. 3 LATC). Le département en charge de l'aménagement du territoire (actuellement le DTE) notifie à chaque opposant la décision communale sur son opposition (art. 60 LATC). Le département décide préalablement s'il peut approuver le plan et le règlement, l'approuver partiellement ou l'écarter; son pouvoir d'examen est limité à la légalité (art. 61 al. 1 LATC). La décision communale sur les oppositions et la décision

d'approbation préalable du département sont notifiées simultanément par ce dernier (art. 60 3<sup>ème</sup> phrase LATC). Selon l'art. 60 1<sup>ère</sup> phrase LATC, la décision communale notifiée à l'opposant peut faire l'objet d'un recours à la CDAP, qui jouit d'un libre pouvoir d'examen. L'art. 61 al. 2 LATC dispose que la décision du département sur l'approbation préalable est elle aussi susceptible d'un recours à la CDAP. Comme ces deux décisions, qui portent sur le même objet, sont notifiées simultanément à l'opposant, celui-ci peut déposer un seul recours, dans le délai de 30 jours dès cette notification (art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). L'art. 92 LPA-VD dispose pour sa part que " 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" . Dans ce domaine, les décisions susceptibles de recours sont définies dans la loi spéciale, aux art. 60 et 61 LATC: il s'agit d'une part de la décision du conseil communal sur l'opposition, prise en même temps que la décision sur l'adoption du plan (art. 58 al. 3 LATC), et d'autre part de la décision d'approbation préalable du département. b) Aux termes de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Dans la procédure de recours contre les plans d'affectation notamment, la qualité pour recourir est reconnue au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral (art. 33 al. 3 let. a LAT). Cela signifie, en l'occurrence, que la qualité pour recourir, réglée en droit cantonal à l'art. 75 LPA-VD, ne peut pas s'apprécier de manière plus restrictive que la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral (TF), les cantons demeurant libres de concevoir cette qualité de manière plus large (ATF 135 II 145 consid. 5; cf. aussi TF 1C\_411/2014 du 9 janvier 2015 consid. 2.1). c) La recourante, voisine immédiate de la zone que le PQ litigieux a pour objet de régir et qui s'est vu notifier les décisions précitées, a manifestement qualité pour recourir. Compte tenu des fêtes de Pâques et de la remise de l'acte de recours à un bureau de poste suisse le 22 avril 2016, le délai de recours a été observé (cf. art. 20, 95 et 96 let. a LPA-VD). Les autres conditions de recevabilité du recours sont remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

## **E. 2**

Le pouvoir d'examen de la CDAP est en principe limité au contrôle de la légalité, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 98 LPA-VD) et ne s'étend pas à l'opportunité. Toutefois, les règles de procédure applicables en matière de plans d'affectation communaux dérogent à ce principe. En effet, à la suite des modifications des 11 février et 4 mars 2003 qui concernaient notamment la LATC, le recours intermédiaire au département cantonal a été supprimé au profit d'un recours direct au Tribunal cantonal. Afin de respecter l'art. 33 al. 3 let. b LAT, qui impose aux cantons de prévoir au moins une autorité de recours cantonale ayant un libre pouvoir d'examen, le législateur cantonal a étendu le pouvoir d'examen du Tribunal cantonal à l'opportunité (Bulletin du Grand Conseil [BGC], janvier-février 2003, p. 6565 à 6572 et p. 6567). En conséquence, le pouvoir de cognition du Tribunal de céans n'est pas restreint à la légalité du projet litigieux, mais s'étend à l'examen de son opportunité. En matière de planification, le pouvoir d'examen en opportunité ne signifie toutefois pas que l'autorité de recours puisse se transformer en autorité d'aménagement (ATF 109 Ib 544). En effet, en vertu de l'art. 2 al. 3 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur

sont subordonnées la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. Selon la jurisprudence, le libre pouvoir d'examen de l'autorité de recours lui permet de vérifier si l'autorité communale a basé sa décision sur un fondement objectif et est restée dans les limites d'une pesée correcte et consciencieuse de tous les intérêts à prendre en considération; il n'autorise pas l'autorité de recours à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (ATF 112 Ia 271; 110 Ia 52; CDAP AC.2014.0090 du 30 juin 2015 consid. 3b; AC.2013.0042 du 29 janvier 2014 consid. 3; AC.2010.0041 du 20 octobre 2010 consid. 2b). L'autorité de recours ne peut créer quelque chose de nouveau, mais doit juger la planification communale d'après le développement souhaité (ATF 114 Ia 245 consid. 2b, traduit in JdT 1990 I 462). La CDAP doit donc s'imposer une certaine retenue lors de l'examen de l'opportunité des plans d'affectation communaux dans la mesure où il s'agit de circonstances locales et où la connaissance des lieux et la participation de la population ont leur importance (art. 4 LAT; ATF 106 Ia 70). En revanche, selon la jurisprudence fédérale, la prise en considération d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict (ATF 127 II 238 consid. 3b/aa; voir aussi TF 1C\_574/2015, 1C\_575/2015 du 9 juin 2016 consid. 4.1; 1C\_424/2014, 1C\_425/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1; 1C\_82/2008 du 28 mai 2008 consid. 6.1, non publ. in ATF 134 II 117). Sur le plan matériel, lors de l'adoption d'un plan de quartier, l'autorité communale bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière que l'autorité de recours contrôle avec retenue. En dépit de son pouvoir d'examen complet, la seconde 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 (cf. TF 1C\_574/2015, 1C\_575/2015 du 9 juin 2016 consid. 4.1; 1C\_424/2014, 1C\_425/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1; 1C\_849/2013 du 24 février 2015 consid. 3.1.2). Le contrôle en opportunité du plan comprend le contrôle en légalité au moyen duquel l'autorité de recours examine les différents points faisant l'objet du rapport de l'art. 47 OAT. Il s'agit notamment de la conformité du plan d'affectation aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT). Il implique également de s'assurer que les principes de planification posés aux art. 2 et 3 OAT sont respectés (cf. CDAP AC.2014.0090 du 30 juin 2015 consid. 3b; AC.2013.0042 du 29 janvier 2014 consid. 3; AC.2010.0041 du 20 octobre 2010 consid. 2b). Parmi ces principes, on trouve la nécessité d'examiner les différentes possibilités et variantes entrant en ligne de compte (art. 2 al. 1 let. b OAT) et la prise en considération de tous les intérêts concernés, qu'ils soient publics ou privés (art. 3 OAT), dans le respect du principe de la proportionnalité (cf. CDAP AC.2014.0090 du 30 juin 2015 consid. 3b).

### **E. 3**

a) La recourante s'oppose à la surélévation des bâtiments de B.\_\_\_\_\_ ensuite de la démolition des bâtiments n° 4 et 6 de la ruelle Grand-Saint-Jean avec la possibilité de surélever les édifices les remplaçant de 6 à 7 mètres de plus qu'actuellement, ce qui représenterait quasiment deux étages de plus. Dans le gabarit autorisé par le PQ, les nouvelles constructions auraient pratiquement le même niveau que l'hôtel qu'elle exploite. De plus, la toiture plate servira de terrasse accessible aux clients du magasin B.\_\_\_\_\_, respectivement de son restaurant, et occasionnera des installations supplémentaires; cela entraînera une obligation pour les clients de l'hôtel de fermer leurs stores et rideaux afin de préserver leur intimité, sans compter les nuisances sonores de ce type de terrasse en été, mais aussi en hiver par les fumeurs. Du point de vue de la salubrité, du dégagement, de la vue et de l'ensoleillement, une telle surélévation aurait un impact excessif sur le voisinage.

Cela supprimera la vue sur la cathédrale depuis la place Grand-Saint-Jean, mais aussi depuis les chambres de l'hôtel qui bénéficient aujourd'hui en partie d'une vue notamment sur la cathédrale. L'ISOS et ainsi le principe de la sauvegarde du patrimoine bâti n'ont pas été respectés. Le pur intérêt commercial de B. \_\_\_\_\_ ne peut l'emporter sans autre sur son propre intérêt et sur les règles de la protection du patrimoine bâti. Des nouvelles constructions devront soit respecter la volumétrie ancienne des bâtiments en renonçant à des surélévations, soit respecter les distances et les hauteurs proportionnées aux constructions voisines. Le PQ projeté est contraire aux règles du centre historique définies par les art. 83 ss RPGA. L'argument que les bâtiments prévus pour la démolition sont insalubres, instables ou irréparables, ce qui n'avait par ailleurs pas été démontré, ne permet pas de construire des bâtiments plus grands. A teneur de l'art. 66 LATC, un PQ n'est possible que s'il respecte les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. La commune n'a pas non plus démontré avoir respecté l'art. 15 LAT dans sa teneur entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2014. Cela était d'autant plus nécessaire vu que le projet prévoyait une importante augmentation des surfaces de plancher de 19'500 à 24'300 m<sup>2</sup>, soit de 25% du bâti existant. Quant à la hauteur de l'hôtel et au principe de l'égalité de traitement qu'en déduisent les autorités municipales, ce principe n'avait qu'une portée très restreinte en matière d'aménagement du territoire. Selon une expertise réalisée par un bureau d'experts qu'elle avait mandaté, la valeur de son bâtiment avec l'hôtel actuel de \*\*\*\*\* millions de francs baisserait de 2 millions si le PQ était admis et entraînait une surélévation des bâtiments voisins. b) Suite au recours, le SDT a déclaré s'en remettre à justice et ne pas avoir de remarque à formuler. Quant à la Commune de Lausanne, elle relève notamment le souci des concepteurs du PQ d'envisager des volumes et des toitures se fondant dans le secteur. Par ailleurs, le bâtiment de la recourante présente une hauteur analogue à celle que prévoit le PQ. La configuration "ruelles et façades rapprochées" était de plus typique du centre historique ce qui faisait précisément son charme. L'ensevelissement du bâtiment de la recourante était en outre à peine touché par les changements de volume que prévoit le PQ. Ce dernier était le résultat d'une pesée des intérêts notamment entre la conservation de la substance historique et la conservation ou l'amélioration de la substance commerciale.

#### **E. 4**

Pour rappel, il est dans un premier temps retenu que le plan de quartier est un plan d'affectation communal ou intercommunal limité à une portion déterminée du territoire et fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre (art. 64 al. 1 LATC). Le contenu du plan de quartier peut comprendre toutes les règles qui sont mentionnées à l'art. 47 LATC (auquel renvoie notamment l'art. 64 al. 2 LATC), l'art. 69 LATC permettant un contenu encore plus détaillé. Cette disposition prévoit en effet à son alinéa 1 qu'en règle générale, le plan comprend le périmètre général, le cas échéant les sous-périmètres (let. a); le périmètre d'implantation des constructions, les dimensions minimales et maximales et la destination de celles-ci ainsi que leurs prolongements extérieurs (let. b); l'indication des bâtiments existants, à conserver ou à démolir (let. c); le cas échéant, les surfaces brutes de plancher, les cotes d'altitude et le nombre de niveaux (let. d); les aires de circulation des piétons et des véhicules, les garages et places de stationnement ainsi que leur accès (let. e); les autres équipements, en particulier les collecteurs et les conduites d'énergie, existants ou à créer, y compris leurs raccordements (let. f). Le plan peut imposer notamment des emplacements collectifs de jeux et de loisirs, des espaces de verdure et des plantations d'arbres ainsi que des dispositions concernant les

étapes et les conditions de réalisation (art. 69 al. 2 LATC). La municipalité peut exiger une maquette ou un montage photographique ou la pose de gabarits en vue de l'enquête publique (art. 69 al. 3 LATC). L'art. 69 LATC ne fixe toutefois pas un contenu minimum contraignant du plan de quartier en précisant que: " En règle générale , le plan comprend les éléments suivants: ... ". En définitive, ce sont les dispositions nécessaires pour définir les conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction au sens de l'art. 64 al. 1 LATC qui font partie du contenu contraignant du plan de quartier (cf. CDAP AC.2012.0046 du 29 août 2012 consid. 3a/aa; AC.2009.0246 du 28 février 2011 consid. 2c), tout comme celles découlant de l'art. 47 al. 1 LATC auquel renvoie notamment l'art. 64 al. 2 LATC. Le contenu d'un tel plan doit, quoi qu'il en soit, être adapté aux objectifs d'aménagement et de développement poursuivis par la commune dans le secteur. Les mesures qui résultent du plan et du règlement doivent permettre d'atteindre ces objectifs, et si plusieurs mesures permettent d'obtenir le résultat recherché, l'autorité doit alors appliquer celle qui lèse le moins les intéressés (art. 4 LATC). Le tribunal doit donc examiner si le plan et ses dispositions réglementaires, qui forment un tout, sont propres à atteindre les objectifs recherchés, soit si elles sont en adéquation avec la concrétisation des objectifs de développement retenus pour le secteur considéré au niveau communal, régional et cantonal (cf. CDAP AC.2012.0046 du 29 août 2012 consid. 3a/bb; AC.2009.0246 du 28 février 2011 consid. 2d). Le périmètre du plan de quartier est par ailleurs délimité autant que possible par des voies publiques ou privées existantes ou projetées, par des éléments construits importants ou par des obstacles naturels tels que forêts ou cours d'eau; il peut comprendre des terrains bâtis ou non (art. 65 LATC). Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la ou des communes et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir; il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires (art. 66 al. 1 LATC). Le plan de quartier est en définitive un instrument de droit cantonal et aucune disposition du droit fédéral ne règle le degré de précision qu'il requiert (cf. TF 1C\_163/2011 du 15 juin 2012 consid. 3.1; 1A.197/2001 du 18 avril 2002 consid. 4.2). Il n'y a pas lieu d'exiger qu'un plan de quartier soit à ce point concrétisé qu'il ne laisse pas ou peu de marge de manoeuvre lors de l'élaboration des projets de construction. On admet en général que le plan de quartier doit laisser aux propriétaires une certaine liberté et leur permettre de projeter des bâtiments de conceptions différentes. Il n'est pas nécessaire cependant qu'une telle liberté porte sur chacun des éléments du plan; il suffit que le plan dans son ensemble offre la possibilité de variantes. Il incombe en premier lieu à la commune de fixer la marge de liberté à laisser aux propriétaires, de cas en cas, en exerçant objectivement son pouvoir d'appréciation (cf. TF 1C\_163/2011 du 15 juin 2012 consid. 3.1; ATF 121 I 117 consid. 4c p. 122, et les références citées).

## **E. 5**

a) Comme cela vient d'être dit (ci-dessus au consid. 4), et contrairement à ce qu'affirme la recourante, un plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir; il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires (art. 66 al. 1 LATC). Le RPGA prévoit d'ailleurs non seulement que la commune établisse, selon les circonstances, des plans de quartiers (cf. art. 2 al. 1 let. d RPGA), mais aussi que ceux-ci puissent s'écarter des dispositions du PGA, respectivement du RPGA (cf. art. 155 al. 1 RPGA: « règles d'aménagement particulières » et art. 160 RPGA: « Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la

Confédération, le Canton ou la Commune, complétant ou modifiant celles du présent règlement »). L'art. 2 RPQ retient également que le PQ abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes dispositions de plans d'affectation légalisés antérieurement qui lui sont contraires (al. 1). Les dispositions du PGA sont applicables à titre supplétif (al. 2). Contrairement aux affirmations de la recourante, rien n'y change que le PGA, approuvé par le Département cantonal compétent en 2006, soit relativement récent. Il s'agit pour le reste de la même autorité communale qui décide l'adoption du PGA et du PQ; ce n'est donc pas une autorité " inférieure " qui déroge à des normes édictées par une autorité " supérieure ". Dès lors, le PQ peut en principe prévoir d'autres volumes que ceux qui sont indiqués dans le PGA et son règlement. Reste à examiner si cela respecte les objectifs d'aménagement. Cela est l'endroit pour exposer, dans un premier temps, un peu plus largement et de manière générale quelques principes à prendre en considération avant d'examiner si les griefs de la recourante sont justifiés. Comme on le verra, il faut procéder à une vue d'ensemble et ne pas se contenter d'une appréciation d'un seul critère. b) En vertu du principe de coordination des procédures (art. 25a LAT), l'autorité de planification doit prendre en compte, dans le cadre de l'adoption d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier, tous les éléments déterminants du point de vue de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire qui sont objectivement en relation les uns avec les autres, notamment ceux qui se trouvent dans une relation si étroite qu'ils ne peuvent être appliqués de manière indépendante (ATF 123 II 8 consid. 2a p. 93; TF 1C\_163/2011 du 15 juin 2012 consid. 3). L'étendue de cet examen varie toutefois selon le degré de précision du plan. Ainsi, lorsque la modification de la planification a lieu en vue d'un projet précis et détaillé qui doit être mis à l'enquête ultérieurement, l'autorité doit contrôler à ce stade si celui-ci peut être réalisé de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement; dans les autres cas, elle doit être convaincue qu'un développement de la zone peut se faire de manière conforme à ces exigences moyennant, le cas échéant, des aménagements à définir dans la procédure d'autorisation de construire (TF 1C\_582/2014 du 25 février 2016, et les références citées). c) aa) L'art. 5 de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) prévoit que le Conseil fédéral établit, après avoir pris l'avis des cantons, des inventaires d'objets d'importance nationale. 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 LPN). Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle suivant 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. De par leur nature, les inventaires fédéraux prévus à l'art. 5 LPN – au nombre desquels se trouve l'ISOS (art. 1 de l'ordonnance du Conseil fédéral du 9 septembre 1981 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse [OISOS; RS 451.12]) – sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 LAT. Dans le cadre de leur obligation générale de planifier de l'art. 2 LAT, les cantons doivent tenir compte, dans leur planification directrice, de ces inventaires en tant que forme spéciale des conceptions et plans sectoriels de la Confédération (art. 6 al. 4 LAT). En raison de la force obligatoire des plans directeurs pour les autorités (art. 9 LAT), les conditions de protection figurant dans les inventaires fédéraux

se retrouvent dans les plans d'affectation (art. 14 ss LAT). Cette transcription intervient en particulier par la désignation de zones protégées au sens de l'art. 17 al. 1 LAT et dans la mise en oeuvre des autres mesures de protection prévues à l'art. 17 al. 2 LAT. Ces mesures lient ainsi non seulement les autorités dans l'exécution de leurs tâches, mais également les particuliers (ATF 135 II 209 consid. 2.1 p. 213; cf. aussi TF 1C\_276/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.1; 1C\_545/2014 du 22 mai 2015 consid. 5.3; 1C\_130/2014, 1C\_150/2014 du 6 janvier 2015 consid. 3.2). En principe, l'inventaire ISOS doit ainsi être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LAT (Thierry Largey, La protection du patrimoine, in RDAF 2012 p. 295). En raison de la variété des situations entrant en considération, un zonage au sens de l'art. 17 al. 1 LAT n'est pas toujours propre à atteindre le but de protection recherché. Font notamment partie des autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT les inventaires et classements, les clauses générales de protection et les clauses d'esthétique, les contrats avec les particuliers, l'expropriation formelle ainsi que les mesures provisionnelles (ATF 135 I 176 consid. 3.1 p. 179). Une mesure de protection par le biais d'une simple décision est ainsi envisageable (TF 1C\_545/2014 du 22 mai 2015 consid. 5.3; 1C\_536/2011 du 15 août 2012 consid. 2.2.3; Pierre Moor, Commentaire LAT, 2010, n. 81 ad art. 17 LAT). Dans ce contexte, l'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce en tant que manifestation d'un intérêt général (Thierry Largey, op. cit., ibid.; cf. aussi TF 1C\_545/2014 du 22 mai 2015 consid. 5.3; ATF 135 II 209 consid. 2.1). Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (TF 1C\_276/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.1, et les références citées). La LPN n'impose néanmoins pas directement aux cantons de protéger les sites naturels ou les monuments historiques, même s'ils sont reconnus d'importance nationale; les règles pertinentes relèvent du droit cantonal selon l'art. 78 al. 2 Cst. et les cantons ne reçoivent du législateur fédéral aucun mandat à cet égard (ATF 121 II 190 consid. 3c/bb p. 197; 120 Ib 27 consid. 2c/cc p. 32; cf. aussi TF 1C\_130/2014, 1C\_150/2014 du 6 janvier 2015 consid. 3.2; 1C\_196/2010 du 16 février 2011 consid. 1.2). En l'espèce, le recensement ISOS de la ville de Lausanne est entré en vigueur. Selon la Commune, cela avait toutefois eu lieu bien après la fin de l'enquête publique du PQ (fin 2014). Cela n'empêche toutefois pas de tenir compte dudit recensement, d'autant plus du fait que le PQ n'est pas encore entré en force. L'art. 3 al. 2 let. b LAT prévoit pour sa part que les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent notamment tenir compte de la nécessité de préserver le paysage et de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage. La portée de cette disposition dépend avant tout du degré de protection que requiert le paysage en question. S'il s'agit d'un site sensible, porté à l'inventaire ou présentant des caractéristiques particulières, une exigence plus élevée d'intégration peut se justifier qu'en présence d'un paysage de moindre intérêt (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, n. 27 ad art. 3 LAT, p. 85). Une construction ou une installation s'intègre dans le paysage lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité (DFJP/OFAT, Etude relative à la LAT, Berne 1981, n. 28 ad art. 3 LAT). Pour qu'un projet puisse être condamné sur la base de l'art. 3 al. 2 let. b LAT, il doit porter une atteinte grave à un paysage d'une valeur particulière qui serait inacceptable dans le cadre d'une appréciation soignée des divers intérêts en présence (cf. TF 1C\_171/2014 du 24 septembre 2014

consid. 2.5; 1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.2; 1C\_82/2008 du 28 mai 2008 consid. 6.3 non publié in ATF 134 II 117; 1A.92/1998 du 30 décembre 1998 consid. 5 publié in RDAF 1999 I p. 410). Agit en violation de l'art. 2 al. 3 LAT l'autorité de recours qui, fondée sur son pouvoir d'examen en opportunité, annule un plan de quartier qui ne consacre pourtant aucune violation évidente des principes de l'aménagement du territoire (cf. TF 1C\_574/2015, 1C\_575/2015 du 9 juin 2016 consid. 4.1; 1C\_424/2014 du 26 mai 2015, in RDAF 2015 I 474; 1C\_82/2008 du 28 mai 2008 consid. 6, non publ. in ATF 134 II 117). bb) En droit vaudois, la LATC attribue aux communes la compétence d'adopter des zones à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 en prévoyant à son art. 47 al. 2 ch. 2 que les plans d'affectation peuvent contenir des dispositions relatives notamment aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection. Conformément à l'art. 17 al. 2 LAT, le droit cantonal peut, au lieu de délimiter des zones à protéger, prescrire d'autres mesures adéquates, (inventaires et classements, clauses générales de protection, clauses d'esthétique, etc.) (cf. CDAP AC.2014.0129 du 7 décembre 2015 consid. 2a; AC.2014.0221 du 16 juillet 2015 consid. 2b; AC.2014.0275 du 11 février 2015 consid. 4b). La loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, 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, meubles, 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 des antiquités mobilières et immobilières trouvées dans le canton et qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif (art. 46 LPNMS). Elle prévoit en particulier deux types de mesures de protection: l'inventaire des monuments et des sites (art. 12 à 19 et 49 à 51 LPNMS) et le classement comme monument historique ou antiquité (art. 20 à 28 et 52 à 54 LPNMS). Pour la protection spéciale des monuments historiques et des antiquités, l'arrêté de classement désigne l'objet classé, le cas échéant ses abords et l'intérêt qu'il présente, les mesures de conservation ou de restauration nécessaires (art. 53 LPNMS). La décision peut être accompagnée d'un plan de classement (art. 54 LPNMS, renvoyant notamment à l'art. 22 LPNMS). L'objectif poursuivi par l'art. 23 LPNMS, applicable par renvoi de l'art. 54 LPNMS et qui prévoit qu'aucune atteinte ne peut être portée à un objet classé sans autorisation préalable du département en charge des monuments, sites et archéologie, consiste dans la préservation du patrimoine classé, cela dans sa valeur historique, culturelle ou scientifique. L'autorité compétente a le pouvoir d'interdire les atteintes graves que pourraient entraîner les travaux, soit celles qui touchent à la substance même de l'objet ou à ses éléments essentiels; par ailleurs, elle a la faculté d'autoriser des travaux dont l'impact est moindre et qui peuvent être limités dans leurs effets, par le jeu de charges imposées au constructeur (cf. CDAP AC.2013.0059 du 26 novembre 2013 consid. 1a; AC.1998.0145 du 28 mai 1999 consid. 2a). L'art. 67 LPNMS prévoit pour sa part que le département en charge des monuments, sites et archéologie détermine les régions archéologiques dans lesquelles tous travaux dans le sol ou sous les eaux doivent faire l'objet d'une autorisation. Le recensement architectural n'est quant à lui pas prévu dans la LPNMS. L'art. 30 al. 1 du règlement du 22 mars 1989 d'application de la LPNMS (RLPNMS; RSV 450.11.1) dispose que le département établit le recensement architectural des constructions en collaboration avec les communes concernées. Il implique l'attribution de notes (v. à ce sujet " Recensement architectural du canton de Vaud" ,

plaquette éditée par la Section des Monuments historiques et archéologie du Service des bâtiments, novembre 1995, rééditée en mai 2002), qui sont les suivantes: \*1\*: Monument d'importance nationale; \*2\*: Monument d'importance régionale; \*3\*: Objet intéressant au niveau local; \*4\*: Objet bien intégré; \*5\* Objet présentant des qualités et des défauts; \*6\*: Objet sans intérêt; \*7\*: Objet altérant le site. A l'exception des notes \*1\* et \*2\* (qui impliquent une mise à l'inventaire, voire un classement [cf. CDAP AC.2010.0241 du 16 novembre 2011 consid. 4a]), les notes attribuées ont un caractère indicatif et informatif; elles n'entraînent pas en soi de mesures de protection spéciale (cf. CDAP AC.2014.0129 du 7 décembre 2015 consid. 2c; AC.2014.0221 du 16 juillet 2015 consid. 2b; AC.2014.0275 du 11 février 2015 consid. 4b ). d) L'art. 86 LATC attribue enfin à la municipalité la tâche 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 (al. 1). La municipalité doit refuser le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). L'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC permet par ailleurs aux communes d'intégrer dans leur réglementation des règles relatives notamment aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection. L'art. 86 al. 3 LATC précise à cet égard que les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3) . Lorsqu'un plan d'affectation permet l'édification d'une construction nouvelle dans un site sensible caractérisé par la présence de constructions existantes de grande valeur patrimoniale, sa réglementation doit contenir non seulement des dispositions générales sur l'esthétique et sur l'intégration au site, mais encore des prescriptions précises garantissant cette intégration en tenant compte des caractéristiques des bâtiments existants, telles que des dispositions relatives à la volumétrie, aux façades, à la toiture, etc. (cf. TF 1C\_447/2012 du 5 août 2013 consid. 3.2, confirmation sur recours de l'arrêt CDAP AC.2012.0046 du 29 août 2012 relatif à un plan d'affectation bordant la Grand Place à Vevey). Dans un environnement méritant une protection supplémentaire, notamment en raison des qualités esthétiques remarquables de l'ensemble des bâtiments situés dans le périmètre du plan, il paraît en effet insuffisant que la réglementation se limite à reproduire dans sa formule habituelle la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC (arrêt CDAP AC.2012.0046 précité consid. 7). e) D'une manière générale, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. La perte d'une vue résultant d'une situation de fait provisoire, liée au fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, n'est prohibée en aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (cf. CDAP AC.2015.0070 du 20 juillet 2015 consid. 6; AC.2013.0468 du 28 août 2014 consid. 2d; AC.2011.0294 du 24 septembre 2012 consid. 2, et les références citées).

## **E. 6**

Selon son plan directeur communal (PDCom, version de 2014; cf. aussi le Plan directeur de 1996), la Commune de Lausanne estime que son centre-ville joue un rôle d'interconnexions et est un lieu de forte concentration des équipements d'agglomération; il doit pouvoir continuer à jouer son rôle unique à l'échelle régionale et offrir des lieux propices à l'affirmation de ce rôle central (PDCom, Cahier 1, Partie 1, ch. 6.1 et 6.2). Le PDCom relève que certaines opérations ponctuelles de démolition/reconstruction peuvent altérer la cohérence et la substance des quartiers (cf. op. cit., ch. 6.6). Toujours selon le PDCom, il importe que les spécificités historiques de la ville ne disparaissent pas et ne s'estompent pas durant la période d'importants développements prévus. Cette posture se distancie toutefois de positionnements purement protectionnistes. Selon le PDCom, il importe de formuler des objectifs de conservation conjointement à des potentiels d'évolution (cf. op. cit., Partie 2, O-2 A). Il s'agit aussi de renforcer les fonctions d'agglomération et d'attractivité du centre-ville et de développer son rôle de destination commerciale en assurant une attractivité commerciale sur l'ensemble du centre-ville dans un contexte de concurrence avec des centres commerciaux de périphérie (cf. op. cit., Partie 2, O-1 A). Pour le reste, le PDCom prévoit en particulier encore la promotion de la mobilité douce et que le centre-ville serve aussi au logement.

## **E. 7**

L'augmentation du volume que prévoit le PQ par rapport aux deux édifices existants aux n° 4 et 6 de la ruelle Grand-Saint-Jean ne contredit pas le but du PGA, retenu à l'art. 1 RPGA, d'assurer une occupation mesurée et rationnelle ainsi qu'un aménagement cohérent du territoire communal dans le respect des impératifs du développement durable. Dans cette mesure, on ne voit pas que le PQ contredirait l'art. 15 LAT dans sa version applicable depuis le 1<sup>er</sup> mai 2014. Au contraire, dans la mesure où la recourante invoque l'art. 15 LAT, la Commune retient à juste titre que cette disposition ne concerne pas la croissance d'emploi prévu, mais tout au plus la croissance de la population. De plus, le PQ ne mène pas à une augmentation des zones construites, puisqu'il a plutôt comme but une densification des zones déjà construites. En rendant possible une extension des surfaces de B.\_\_\_\_\_, le PQ rend le centre-ville plus attractif, voire préserve sa vitalité, évite de nouvelles constructions, en particulier commerciales, en-dehors du centre et protège ainsi le paysage (cf. art. 1 let. b RPGA). Il limite en même temps un gaspillage des surfaces à construire et évite des déplacements en voitures privées vers des centres commerciaux en périphérie. Ne sont donc pas uniquement en jeu les purs intérêts commerciaux de B.\_\_\_\_\_ qui plaident en faveur du PQ prévu. Vu les règles prévues dans le PQ et son règlement avec des toitures à la Mansart et des limitations de la hauteur par rapport aux bâtiments voisins, il apparaît aussi qu'un milieu harmonieusement bâti sera créé, voire maintenu (cf. art. 1 let. a RPGA): L'état actuel dans la ruelle Grand-Saint-Jean ne présente pas un milieu harmonieux suite aux constructions de la deuxième moitié du 20<sup>e</sup> siècle, vu leur hauteur et leurs façades. Le PQ permet à cet égard de rectifier quelque peu la situation en l'adaptant aux volumes et hauteurs prépondérants dans cette ruelle. Ni les autorités cantonales de protection des bâtiments historiques ni la Commune n'ont d'ailleurs estimé que les édifices actuels aux n° 4 et 6 de la ruelle Grand-Saint-Jean valent d'être préservés. Au recensement architectural, ces bâtiments n'ont été classés qu'en note \*4\*. En définitive, ces deux bâtiments apparaissent, de par leurs taille et hauteur restreintes par rapport aux autres bâtiments de la ruelle, comme des " ovnis "; tous les autres bâtiments, d'une hauteur

nettement plus haute, présentent un caractère plus urbain que les deux bâtiments en question. En remplaçant ces deux bâtiments par des constructions plus hautes, ce n'est donc pas une situation caractéristique de cette ruelle qui sera perturbée. Vu leur situation dans la ruelle et leur architecture de style plutôt modeste, ces deux bâtiments n'apportent pas non plus un élément marquant dans la ruelle, voire dans le quartier, au contraire par exemple du temple Saint-Laurent désigné par l'ISOS comme repère bienvenu. Si l'ISOS prévoit un objectif de sauvegarde " A " pour la ville basse, cela ne veut pas dire qu'aucun bâtiment ne puisse être démoli ou remplacé par un autre bâtiment avec un plus grand gabarit. Certes, il faut tenir compte de l'ISOS, mais celui-ci n'est en définitive pas impératif en interdisant à chaque fois de s'en écarter. L'ISOS ne fait du reste aucune mention particulière des bâtiments n° 4 et 6 en question ni de la ruelle Grand-Saint-Jean où ils se trouvent. Le tome ISOS de Lausanne ne contient pas non plus de photographies de ces bâtiments. S'il peut certes être souvent regrettable de perdre de l'ancienne substance bâtie, la valeur architecturale et urbanistique des deux bâtiments litigieux est minime. Ils ne présentent pas non plus d'espaces généreux à exploiter ni sont d'une conception qui permette aujourd'hui une exploitation idéale. Par ailleurs, il ressort notamment des plans et aussi de l'inspection locale que les rehaussements prévus, en particulier sur les espaces libérés par les bâtiments actuels de la ruelle Grand-Saint-Jean n° 4 et 6, permettront une correction d'une situation actuelle particulièrement peu satisfaisante par rapport aux grands espaces de façades nues du bâtiment principal de B.\_\_\_\_\_ qui se détachent, telle une plaie, de manière négative du reste du bâti dans les environs (cf. par exemple photographies n° 3, 4, 21, 22, 23, 25, 26 et 27 prises par le Tribunal), ce qui représente un intérêt public supplémentaire en faveur du PQ adopté. Le PQ permettra une meilleure harmonie des toitures et façades en prévoyant des niveaux différents, voire un décalage des hauteurs, en fonction de la morphologie du terrain. A cela s'ajoutent les toitures à la Mansart prescrites. Les transformations prévues amélioreront la perception de cette partie du centre-ville, qui fait partie du centre historique, notamment depuis l'esplanade de la cathédrale. Le PQ prévoit de plus que des aménagements en toiture (tel que les systèmes de ventilation ou d'air conditionné) soient en grande partie cachés au centre du bloc dans un îlot plus bas que la toiture qui l'entoure, alors qu'actuellement, ces installations sont visibles en particulier depuis une partie des chambres de l'hôtel de la recourante (cf. par exemple photographies n° 1, 2 et 7 prises par le Tribunal). Face à cela, il y a lieu de relever que le rehaussement prévu du gabarit des bâtiments actuellement sis au n° 4 et 6 de la ruelle Grand-Saint-Jean privera quelques chambres de l'hôtel et un appartement attenant de la recourante (qui sera selon son écriture du 17 janvier 2017 réintégré à l'exploitation de l'hôtel) de la vue sur une partie de la ville et sur la cathédrale (cf. par exemple photographies n° 2, 7, 8 et 9 prises par le Tribunal). S'il est compréhensible que la recourante déplore cela, il doit néanmoins y être opposé qu'elle ne peut pas invoquer un droit à la vue (cf. ci-dessus consid. 5e). Par ailleurs, ces chambres disposent de cette vue uniquement dans la mesure où le bâtiment de la recourante avait été construit plus haut que les deux bâtiments en face d'elle au n° 4 et 6 de la ruelle Grand-Saint-Jean. Il ressort de plus de l'étude d'ensevelissement versée au dossier que l'impact de l'augmentation du volume et du rehaussement des bâtiments au Nord-Est de sa parcelle n'aura que peu d'impact pour elle, si ce n'est en partie en été le matin entre 7 et 9 heures environ où le bâtiment profitera d'un ensoleillement moindre qu'actuellement. La façade Nord-Est du bâtiment de la recourante est de toute manière une face peu exposée au soleil vu son orientation (déjà actuellement pas de soleil en hiver). Du reste, les chambres concernées de l'hôtel n'ont pas de balcons ni de grandes baies. D'autres chambres n'ont déjà

aujourd'hui aucune vue ou dégagement. Quant à l'appartement de la recourante qui est traversant, il dispose de grandes baies de l'autre côté en direction Sud. S'il est vrai que le PQ ne permettra plus la vue sur le haut de la tour de la cathédrale depuis la place Grand-Saint-Jean, il doit être retenu que cette vue n'est déjà à l'heure actuelle que très partielle, qu'elle ne procure pas un réel dégagement et qu'elle ne se présente que depuis une petite partie de la place (environ au débouché de la rue Adrien Pichard sur la place et cela seulement en tournant et levant le regard au-dessus des toits). Il ne s'agit pas d'un panorama typique, voire régulièrement exploité et apprécié par les citoyens ou touristes, contrairement par exemple au panorama sur la cathédrale depuis le Grand Pont ou le panorama sur la ville depuis l'esplanade de la cathédrale. Certes la distance entre les bâtiments est relativement étroite, vu notamment la largeur de la ruelle Grand-Saint-Jean. Il s'agit toutefois du centre-ville où des ruelles étroites sont typiques, notamment avec des façades aux hauteurs prévues (cf. en particulier les autres façades de la ruelle Grand-Saint-Jean, mais aussi les rues Saint-Laurent, Saint-Jean et de La Louve). De plus, une toiture à la Mansart est prévue dès une certaine hauteur des nouveaux bâtiments prévus, ce qui réduit l'impact (cf. aussi coupes C-C et D-D reproduites sous let. C.b). Dans la mesure où la recourante propose un abaissement partiel du gabarit prévu par le PQ afin de préserver la vue à au moins une partie des chambres, il doit être relevé que cela ne sera d'utilité qu'à une infime partie des chambres. De plus, cette solution va à l'encontre de l'harmonie que le PQ atteint aujourd'hui en " effaçant " des hautes façades grâce à différents niveaux en escalier qui suivent la morphologie naturelle du terrain. Par ailleurs, on ne voit pas comment cette solution proposée par la recourante serait plus respectueuse de l'ISOS ou des principes de protection du patrimoine bâti. Quant à la crainte que l'utilisation d'une partie des toitures plates comme terrasse porte atteinte à l'intimité des clients de l'hôtel de la recourante, des mesures pourront réduire cette crainte quand il s'agira d'obtenir l'autorisation d'exploiter ces surfaces par exemple pour le restaurant du magasin. Ces mesures peuvent et devront être envisagées dans le cadre de la réalisation et de l'autorisation d'aménager et d'exploiter les toitures. On peut notamment songer à un certain retrait des terrasses exploitées pour empêcher que des clients ou employés de B.\_\_\_\_\_ puissent s'approcher d'une balustrade d'où leur vue pourrait plonger sur la totalité de la façade Nord-Est et les fenêtres du bâtiment de la recourante ou à la création de zone fumeurs et non-fumeurs pour éviter la présence toute l'année de fumeurs en face ou juste au-dessus des fenêtres de l'hôtel. Actuellement, le magasin et avec lui le restaurant ferment régulièrement au plus tard à 19h00. Au cas où les règles d'ouverture devraient changer, l'exploitation restera soumise aux règlements cantonaux et communaux de police et, le cas échéant, des restrictions pourront être prévues. Quant à la prétendue perte de valeur de la parcelle de la recourante, il n'est pas certain qu'une telle perte se réalise, surtout dans l'ampleur alléguée. De plus, comme il a été retenu au sujet du " droit à la vue ", un propriétaire ne peut pas s'attendre à ce que la situation dans les environs reste figée ou ne soit modifiée qu'en sa faveur. On rappellera encore que cette vue n'était possible que par le fait que le bâtiment de la recourante avait été construit plus haut que ceux d'en face à la ruelle Grand-Saint-Jean n° 4 et 6. Le PQ ne prévoit pas une hauteur supérieur au bâtiment de la recourante pour les constructions directement en face d'elle. Si le PQ n'avait pas été adopté, on aurait aussi pu s'imaginer que le PGA soit modifié au détriment de la recourante. On relèvera encore que l'attrait de l'hôtel de la recourante n'est pas exclusivement dû à la vue sur la cathédrale, la majeure partie des chambres ne bénéficiant déjà aujourd'hui pas de cette vue, mais à sa situation centrale. En effet, la recourante évoque elle-même sur son site, respectivement dans sa publicité, cette situation

centrale avec la proximité des commerces et en particulier des "grands magasins" dont fait partie B.\_\_\_\_\_. En définitive, il apparaît que la Commune, en accord avec le SIPAL, et l'autorité cantonale ont procédé à une pesée des intérêts correcte et à une appréciation de la situation qui ne contrevient pas au droit supérieur; elles ont dûment respecté les objectifs d'aménagement. Dès lors, il y a lieu de confirmer leurs décisions et ainsi le PQ adopté.

#### **E. 8**

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté. La recourante qui succombe doit supporter les frais judiciaires arrêtés à 5'000 fr. (art. 49 LPA-VD et art. 4 al. 1 du Tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]). Elle devra également verser des dépens, fixés à 3'500 fr., à la Commune de Lausanne qui est représentée par un mandataire professionnel (cf. art. 55 LPA-VD; CDAP AC.2014.0426 du 24 octobre 2015).

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