

VD_OMNI AC.2017.0279 vom 17. Oktober 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0279

FR: VD_OMNI AC.2017.0279 du 17 octobre 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0279 del 17 ottobre 2018

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Lausanne, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____, K. _____, L. _____, M. _____, N. _____, O. _____, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Refus par la municipalité, qui suit dans ce sens le préavis de la Déléguée communale à la protection du patrimoine, d'un projet de démolition de deux villas des années 1920 et de construction sur deux parcelles à réunir d'un immeuble à toit plat de 19 logements sur 8 niveaux, dont six hors-sol, pour des raisons d'intégration. Les deux villas, elles-mêmes classées en note 4 au recensement architectural, font partie d'un ensemble de plusieurs villas de la même époque recensé en note 3. Le quartier est à l'ISOS avec un objectif de sauvegarde "B", préconisant la sauvegarde de la structure. Exposé de la jurisprudence récente du TF par rapport à des projets lausannois dans d'autres quartiers (consid. 4). Exposé de la situation dans le quartier en question (consid. 5). Comparaison du cas d'espèce avec les causes jugées par le TF (consid. 6c et d) et comparaison avec d'autres bâtiments dans les environs, toutefois autorisés avant l'entrée en vigueur de l'ISOS pour Lausanne et dont quelques-uns ont été considérés par l'ISOS comme éléments perturbateurs (consid. 6e). Les motifs personnels d'ordre financier invoqués par les propriétaires ne sont pas déterminants (consid. 6b). Pas de droit à l'octroi des permis au motif qu'une partie des services communaux avaient accompagné les constructeurs lors de l'adaptation des plans afin de présenter un projet qui soit si possible conforme aux règlements communaux (consid. 6e in fine). Rejet du recours et confirmation de la décision de refus de la municipalité. Recours au TF rejeté dans la mesure où il est recevable par arrêt du 12 juin 2019 (1C_610/2018).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai et les formes prévus par la loi par les propriétaires des parcelles sur lesquelles le projet de construction refusé par la Municipalité est prévu, le recours est recevable (cf. art. 75, 79, 95, 96 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]).

E. 2

Les opposants 1 à 13 ont formulé dans les délais des oppositions contre le projet litigieux. Ils habitent et/ou sont propriétaires d'un bien immobilier à proximité des parcelles 5339 et 5340. Ils sont dès lors légitimés à participer à la présente procédure comme tiers intéressés.

E. 2.7

Au vu de ce qui précède, il faut constater que la cour cantonale a substitué sa propre appréciation des circonstances de l'espèce à celle de la Municipalité, dans un domaine -

l'esthétique d'un projet - où celle-ci dispose d'une large marge de manoeuvre (cf. consid. 2.2 ci-dessus). Les juges cantonaux ont procédé à une appréciation des circonstances locales différente de celle de l'autorité communale. Ce faisant, la cour cantonale n'a pas respecté la latitude de jugement découlant de l'autonomie dont dispose la commune dans l'évaluation de l'esthétique d'un projet de construction et, par voie de conséquence, a outrepassé son pouvoir d'examen. En d'autres termes, c'est en violation de l'art. 50 Cst. que le Tribunal cantonal s'est écarté de la décision rendue par la recourante dans un domaine dans lequel celle-ci bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation. Le grief de violation de l'autonomie communale développé par la commune recourante est ainsi fondé. " c) Enfin, dans une autre affaire où la CDAP avait annulé, par arrêt AC.2016.0253 du 9 mai 2017, le refus de la ville de Lausanne d'accorder un permis de construire concernant la construction sur une parcelle à la rue de la Pontaise, en zone urbaine, d'un immeuble à toiture plate de 25 appartements répartis sur six niveaux et d'un parking souterrain et la démolition de bâtiments formant un immeuble avec trois entrées et comprenant des locaux commerciaux, un café (Le Tramway) et 14 logements, le Tribunal fédéral a confirmé la décision de la CDAP. Le SIPAL avait attribué à l'immeuble à démolir début 2015 la note *4* au recensement architectural et la parcelle se trouve dans un périmètre de l'ISOS avec l'objectif de sauvegarde " C ". Le Tribunal fédéral a retenu ce qui suit dans son arrêt (1C_298/2017 du 30 avril 2018) où la ville de Lausanne était la recourante et les propriétaires de la parcelle en question les intimés: "

E. 3

a) Les recourants font valoir une atteinte injustifiée à la propriété et à la sécurité du droit. Selon eux, la Municipalité interdit le remplacement de bâtiments ne bénéficiant d'aucune protection sous l'angle de la loi cantonale du 17 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11) par un nouvel immeuble en tout point réglementaire, alors que d'autres propriétaires voisins ont pu réaliser leur projet sans difficulté. Les éléments patrimoniaux invoqués par la Municipalité ne peuvent légitimer un refus de démolir déjà au regard des intérêts publics majeurs de la concentration de l'urbanisation et de la densification du milieu bâti, dont la Municipalité n'a pas tenu compte. Ces principes correspondent à la notion de l'utilisation mesurée du sol qui impose une occupation plus intensive de l'environnement construit et un frein au mitage du territoire et qui constituent le maître-mot de la révision de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. L'immeuble projeté permettrait d'environ tripler le nombre de logements et ainsi de valoriser le potentiel inutilisé des parcelles en cause. Les recourants font aussi valoir que les bâtiments actuels sont anciens avec des équipements désuets, de l'amiante et un bilan énergétiques " catastrophique ", la consommation étant six fois supérieure à celle de l'immeuble projeté. Selon les recourants, l'environnement bâti est " éclectique ", avec des bâtiments imposants, d'époques distinctes et de styles différents, formant un tout hétéroclite; ils se réfèrent en particulier aux bâtiments du côté nord de la rue des Fontanailles entre les avenues Edouard-Rod et Frédéric-César-de-La-Harpe, en partie en face des parcelles en question; ils mentionnent spécialement les récentes modifications apportées à l'immeuble sis à la rue des Fontanailles 18. Ils évoquent encore la démolition récente d'un immeuble recensé en note *3* pour faire place à un bâtiment plus moderne sur la parcelle 5384 à l'avenue Frédéric-César-de-La-Harpe 39. Dans cette mesure, les recourants font aussi valoir une violation de l'égalité de traitement. En définitive, l'autorité communale s'était fondée sur des constatations erronées s'agissant des environs. D'une hauteur de 20 m, respectivement 18 m,

le projet ne créera pas non plus de rupture d'échelle que cela soit en comparaison des autres bâtiments du secteur ou de la zone mixte de forte densité dans laquelle il s'inscrit et de la capacité constructive que la zone offre. Enfin, le refus du permis viole, selon les recourants, également le principe de la bonne foi, le projet ayant été élaboré en étroite collaboration avec l'autorité communale en laissant présager une issue favorable tout au long de la procédure administrative; elle avait notamment organisé une séance le 1^{er} février 2017 pour discuter du permis de construire et n'avait pas formulé de réserve sur la réunion des deux parcelles ou par rapport au site. Les constructeurs avaient engagés des frais conséquents et reçu la " confirmation expresse " de la délivrance du permis de construire et de démolir. b) Selon l'art. 50 al. 1 Cst., l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. Une commune bénéficie de la protection de son autonomie dans les domaines que le droit cantonal ne règle pas de façon exhaustive, mais qu'il laisse en tout ou partie dans la sphère communale, conférant par-là aux autorités municipales une liberté de décision relativement importante (ATF 139 I 169 consid. 6.1; 138 I 242 consid. 5.2; Tribunal fédéral [TF] 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.1). En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 al. 1 let. d Cst./VD; cf. notamment ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.1; 1C_424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1, in RDAF 2015 I 474). Cela ressort aussi de l'art. 2 al. 1, 3^{ème} phrase, LATC dans sa version applicable jusqu'au 31 août 2018, selon lequel l'Etat laisse aux communes la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. L'art. 2 al. 3 LAT retient également que les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. c) En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale qui apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie ainsi d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3 et les réf. cit.; dans ce sens: Olivier Schuler, *Kognition zwischen Rechtsweggarantie und Gemeindeautonomie in bau- und planungsrechtlichen Verfahren*, 2015, p. 75-77). d) En droit vaudois, un projet de construction peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisfait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. En effet, à teneur de l'art. 86 al. 1 LATC, la municipalité veille 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. Elle refuse 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 (art. 86 al. 2 LATC). L'alinéa 3 de cette disposition prévoit que les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des

autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3a, 370 consid. 5; 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.3). e) Dans la commune de Lausanne, à teneur de l'art. 69 al. 1 du règlement communal (RPGA), les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. Selon l'art. 73 al. 1 du règlement communal, la direction des travaux tient à disposition la liste des bâtiments, des objets, des sites et des ensembles figurant au recensement architectural, au recensement des jardins d'intérêt historique et au recensement des ensembles bâtis. Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations (al. 2). Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions (al. 3). Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres (al. 4). f) C'est le lieu de rappeler les diverses mesures à disposition des autorités en matière de protection des monuments (v. pour tout ce qui suit CDAP AC.2016.0043 du 21 mars 2017 et AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 2 et 3). aa) L'art. 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1er juillet 1966 (LPN; RS 451) prévoit ce qui suit: " Art. 5 Inventaires fédéraux d'objets d'importance nationale 1 Le Conseil fédéral établit, après avoir pris l'avis des cantons, des inventaires d'objets d'importance nationale; il peut se fonder à cet effet sur des inventaires dressés par des institutions d'Etat ou par des organisations oeuvrant en faveur de la protection de la nature, de la protection du paysage ou de la conservation des monuments historiques. Les critères qui ont déterminé le choix des objets seront indiqués dans les inventaires. En outre, ceux-ci contiendront au minimum: a. la description exacte des objets; b. les raisons leur conférant une importance nationale; c. les dangers qui peuvent les menacer; d. les mesures de protection déjà prises; e. la protection à assurer; f. les propositions d'amélioration. 2 Les inventaires ne sont pas exhaustifs. Ils seront régulièrement réexaminés et mis à jour; le Conseil fédéral décide de l'inscription, de la modification ou de la radiation d'objets, après avoir pris l'avis des cantons. Les cantons peuvent, de leur propre chef, proposer un nouvel examen. " L'art. 6 al. 1 LPN dispose que " l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'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 ". En outre, selon l'art. 6 al. 2 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 ". L'octroi, par une municipalité, d'un permis de construire pour un bâtiment d'habitation en zone à bâtir, ne relève cependant pas de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, de sorte que l'art. 6 al. 2 LPN n'entre pas en considération en l'espèce. Cela étant, si l'art. 6 al. 1 LPN indique qu'un objet d'importance nationale mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, le droit fédéral ne règle pas directement la mise en œuvre de cette protection. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (cf. TF 1C_488/2015 du 24 août 2016, consid. 4.5.3; 1C_276/2015 du 29 avril 2016, consid. 3.1; 1C_545/2014 du 22 mai 2015, consid. 5.3), les inventaires fédéraux prévus à l'art. 5 LPN – au nombre desquels se trouve l'ISOS (art. 1 de l'ordonnance 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 de la LAT. Dans le cadre de leur obligation générale de planifier selon 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 objectifs 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 œuvre des autres mesures de protection prévues à l'art. 17 al. 2 LAT. Ce n'est qu'une fois adoptée que cette planification de l'affectation est également contraignante pour les propriétaires (ATF 135 II 209 consid. 2.1). La jurisprudence fédérale retient ainsi (TF 1C_545/2014 du 22 mai 2015 consid. 5.3) qu'en principe, l'inventaire ISOS doit être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LAT. 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). Une mesure de protection par le biais d'une simple décision est ainsi envisageable (TF 1C_536/2011 du 15 août 2012 consid. 2.2.3). L'ISOS entraîne pour la commune l'obligation de reprendre dans sa planification la protection de l'image de la localité. Dans le choix des mesures, elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation. L'inventaire ISOS ne peut donc pas être considéré comme du droit directement applicable. Il convient bien plutôt, après avoir déterminé les mesures adéquates, de le transcrire dans les normes correspondantes. Ce n'est qu'après l'édition de ces normes contraignantes pour les propriétaires que celles-ci trouvent application dans la procédure de permis de construire. Ainsi, l'ISOS n'est en principe déterminant qu'au travers de la planification communale, mais pas directement dans la procédure de permis de construire (cf. TF 1C_488/2015 du 24 août 2016 consid. 4.5.5). Les plans d'affectation (et les prescriptions qui leur sont étroitement liées) ne peuvent pas faire l'objet d'un contrôle accessoire qui viserait à contrôler s'ils sont conformes à l'ISOS (TF 1C_488/2015 précité, consid. 4.6). Le Tribunal fédéral a toutefois aussi pris en considération l'inventaire ISOS, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral, dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce - y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales -, et notamment lors d'un litige sur l'octroi de permis de démolition et de construction, quand bien même l'ISOS n'avait pas encore été transcrit dans

les normes correspondantes (cf. TF 1C_308/2017 du 4 juillet 2018 consid. 3.2.2; 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 4.3; cf. aussi TF 1C_353/2014 du 10 mars 2015 consid. 5.2). Les inventaires fédéraux interviennent dans les pesées d'intérêts et influencent l'interprétation des principes juridiques indéterminés du droit des constructions (cf. TF 1C_488/2015 précité, consid. 4.3 in fine et les réf. cit., notamment ATF 135 II 209 consid. 2.1 in fine). bb) La conception théorique " pyramidale " (cf. ATF 137 II 254 consid. 3) où sont censés intervenir successivement l'ISOS, le plan directeur cantonal et la planification communale, ne se retrouve ainsi pas nécessairement dans la pratique, où les divers instruments s'élaborent souvent dans un ordre différent. Dans le canton de Vaud, le Plan directeur cantonal (PDCn; adaptation 3, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, et adaptation 4, approuvée par la Confédération le 31 janvier 2018; <http://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/plan-directeur-cantonal/>) décrit une mesure C11 " Patrimoine culturel et développement régional " dont les éléments qui ont force obligatoire pour les autorités publiques (encadrés en gris dans le document, cf. PDCn p. 5 de la 3^{ème} adaptation et p. 4 de la 4^{ème} adaptation) prévoient notamment que " les inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel sont intégrés dans toutes les planifications et constituent des données de base pour les projets cantonaux, régionaux ou communaux ". Selon le PDCn, les enjeux du patrimoine dépassent aujourd'hui la simple conservation d'objets isolés; il s'agit d'élargir l'action à des espaces autant qu'à des objets. La valorisation du patrimoine passe par la prise en compte du contexte social et économique, mais aussi par l'analyse de périmètres cohérents tant du point de vue historique que paysager. Cela concerne notamment les ensembles, tels que noyaux historiques et objets isolés majeurs (inventaire ISOS), parcs, sites archéologiques, ensembles architecturaux contemporains. Le PDCn distingue les inventaires selon qu'ils ont un " effet contraignant " ou un " effet d'alerte " (p. 157 ss de la 3^{ème} adaptation et p. 163 ss de la 4^{ème} adaptation). Il précise que l'inventaire à effet contraignant induit des restrictions d'usage d'un bien ■ fonds (directement opposable à un tiers) avec des effets directs sur l'affectation du sol; tel est le cas par exemple des inventaires des zones alluviales, des hauts ■ marais, des bas-marais, etc. L'inventaire à effet d'alerte " restreint les possibilités d'aménagement et de modification des objets qu'il protège, et pour certains les activités qui y sont pratiquées. Se traduit généralement par des dispositions permettant d'assurer leur protection ". Cette dernière phrase signifie probablement que l'inventaire à " effet d'alerte " n'est contraignant qu'après sa mise en oeuvre dans une base légale formelle, ce qui correspond à la jurisprudence fédérale citée plus haut. C'est dans cette catégorie-là (" effet d'alerte ") qu'est mentionné notamment l'ISOS et l'inventaire des monuments historiques de l'art. 49 LPNMS. cc) En l'espèce, Lausanne figure à l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse, où elle est inscrite en tant que ville. Lorsque l'inscription intervient à l'échelle d'une ville, les objectifs de protection se déduisent des éléments qui composent le site (périmètres, ensembles construits, périmètres environnants, échappées dans l'environnement). Comme exposé (ci-dessus let. B), les deux parcelles 5339 et 5340 se trouvent au centre du périmètre 32 de l'ISOS publié pour la Commune de Lausanne en octobre 2015. Ce périmètre est décrit comme secteur résidentiel, avec " maisons locatives et petits immeubles de trois à cinq niveaux s'échelonnant le long du versant, et s'orientant souvent face au lac, entourés de jardins; tissu structuré par de petites rues orthogonales, rangées de garages suivant la ligne de pente dans la partie supérieure, dès 1^{er} t. 20 e s., m. 20 e s. " (p. 153 du volume 7 de l'ISOS pour le Canton de Vaud). dd) Le recensement architectural n'est pas prévu par la LPNMS, mais par l'art. 30 de son règlement d'application

du 22 mars 1989 (RLPNMS; RSV 450.11.1), qui dispose que le département " établit le recensement architectural des constructions en collaboration avec les communes concernées, selon les directives publiées à cet effet ". Le recensement architectural, dont le processus est décrit dans une plaquette intitulée " Recensement architectural du canton de Vaud ", éditée en novembre 1995 par la section monuments historiques et archéologie du Service des bâtiments et rééditée en mai 2002 (disponible sur le site internet cantonal à la page http://www.patrimoine.vd.ch/fileadmin/groups/60/pdf/MS_Brochure_Recensement_mai2002.pdf), est

une mesure qui tend à repérer et à mettre en évidence des bâtiments dignes d'intérêt, de manière à permettre à l'autorité de prendre, le cas échéant, les mesures de protection prévues par la loi. Il comporte l'attribution de notes 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 (v. détails sur les notes de recensement sur le site internet cantonal à la page précitée). Le recensement architectural couvre en principe tous les bâtiments (voir pour les détails la plaquette précitée, p. 6) et n'entraîne pas en soi de mesures de protection spéciales au sens des art. 16 et 17 LPNMS (objets à l'inventaire) ou des art. 23 et 54 LPNMS (objets classés). La note attribuée doit être indiquée dans la demande de permis de construire (art. 69 al. 1 lit h RLATC) et apparaître dans la publication relative à l'enquête (art. 72 al. 1 lit c RLATC). Selon la plaquette précitée (p. 16), la note *3* est attribuée à un objet intéressant au niveau local, ce qui signifie qu'il mérite d'être conservé. Il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note *3*. A priori, le bâtiment avec cette note n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. Jusqu'en 1987, il était inscrit à l'inventaire. Depuis, même si cette mesure reste possible de cas en cas, elle n'est plus systématique. Les objets recensés en note *3* sont placés sous la protection générale prévue par la LPNMS à ses art. 46 ss (cf. toutefois ci-après consid. 3f/ee). Il résulte également de la plaquette précitée (p. 17) que la note *4* est attribuée à un objet bien intégré, ce qui signifie que l'objet est bien intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site. A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité ni une qualité architecturale justifiant une intervention systématique de la section des monuments historiques en cas de travaux (plaquette précitée, p. 17). Ces objets nécessitent néanmoins un traitement approprié et soigné afin de préserver l'image du site. Sa sauvegarde et sa mise en valeur doivent être garanties dans le cadre de la planification communale (cf. TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5). ee) Selon l'art. 31 RLPNMS, le recensement architectural sert de base à l'inventaire prévu à l'art. 49 LPNMS. L'inventaire est prévu à l'art. 49 al. 1 LPNMS dans les termes suivants: " Un inventaire sera dressé de tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et des antiquités immobilières situés dans le canton, qui méritent d'être conservés en raison de l'intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent. "

L'inventaire oblige le propriétaire à annoncer les travaux qu'il envisage au département, qui peut soit autoriser les travaux annoncés, soit ouvrir une enquête en vue du classement de l'objet (art. 16 et 17 LPNMS, par renvoi de l'art. 51 LPNMS). Le classement a pour effet qu'aucune atteinte ne peut être portée à l'objet classé sans autorisation préalable du département cantonal compétent (art. 23 et 54 LPNMS). La mise à l'inventaire et le

classement sont les instruments de la " protection spéciale " des monuments historiques et des antiquités (v. le titre du chap. V de la LPNMS). La LPNMS prévoit encore à son chapitre IV une " protection générale " des monuments historiques et des antiquités selon laquelle " sont protégés conformément à la présente loi tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et les antiquités immobilières situés dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif " (art. 46 al. 1 LPNMS). La jurisprudence a constaté depuis longtemps (CDAP AC.2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 2b; AC.2016.0055 du 6 décembre 2016 consid. 3b; AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 consid. 2c; AC.2015.0135 du 22 mars 2016 consid. 3a) que la formule utilisée dans la plaquette précitée selon laquelle "les objets recensés en note *3* sont placés sous la protection générale prévue par la loi à ses art. 46 et ss" prête à confusion dans la mesure où elle laisse entendre que, du seul fait que la note *3* a été attribuée à un bâtiment, il en découlerait conformément à l'art. 46 al. 3 LPNMS " qu'aucune atteinte qui en altère le caractère ne peut y être portée ". En réalité, un objet qui n'est ni classé ni porté à l'inventaire et pour lequel le département compétent a renoncé à prendre des mesures conservatoires, n'est pas protégé par la LPNMS. Maintes fois cité, l'arrêt AC 2009.0209 a relevé qu'en indiquant que " les bâtiments recensés en note *3* [...] méritent d'être sauvegardés sans toutefois pouvoir, en principe, être classés comme monuments historiques " (plaquette précitée, p. 22) et en renonçant systématiquement, après 1987 (p.16; ég. <http://www.patrimoine.vd.ch/monuments-et-sites/conservation/proteger-entre-planification-et-surveillance/inventaire/>), à porter ces objets à l'inventaire, le département en charge de la protection du patrimoine bâti a introduit une contradiction irréductible dans l'application de la LPNMS: si l'objet mérite d'être sauvegardé, il doit être porté à l'inventaire, et la seule manière d'imposer sa sauvegarde contre la volonté du propriétaire est en définitive de le classer. Si le Conservateur n'est pas d'accord avec un projet de transformation ou de démolition et qu'il ne prend pas de mesures conservatoires (art. 47 LPNMS), il ne lui reste qu'à formuler des observations ou des recommandations durant l'enquête publique, sur lesquelles la municipalité statuera comme sur n'importe quelle opposition. A défaut de réglementation communale assurant une meilleure protection, sa décision ne pourra se fonder que sur l'art. 86 LATC. En bref, les objets qui présentent de l'intérêt au sens de l'art. 46 LPNMS ne rentrent dans la catégorie de ceux qui " méritent d'être conservés" (comme le dit l'art. 49 LPNMS) que s'ils sont mis à l'inventaire prévu par cette dernière disposition. On rappellera encore, qu'à l'exception des notes *1* et *2* (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées dans le recensement architectural ont un caractère purement indicatif et informatif; elles ne constituent pas une mesure de protection (cf. CDAP AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 3e; AC.2015.0335 du 19 octobre 2016 consid. 6; AC.2015.0153 du 15 septembre 2016; AC 2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 2a; cf. aussi TF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.5 in fine ; 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.6). Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (cf. TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5; CDAP AC.2016.0448 du 5 janvier 2018 consid. 9a/bb; AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 3e; AC 2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 2a; AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 consid. 4b, et les réf. cit.). g) Comme le relèvent les recourants, selon l'art. 3 al. 3 let. a bis LAT, en vigueur depuis le 1 er mai 2014, les autorités

chargées de l'aménagement du territoire doivent prendre des mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat. L'art. 3 LAT exige aussi de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (al. 2 let. b) et de ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres (al. 3 let. e). S'agissant de ce dernier principe sont autant concernées les surfaces vertes publiques que privées et il existe un certain conflit avec les efforts de densification également requis (cf. Aemisegger/Kissling, in : Aemisegger et al. [éds], Commentaire pratique LAT, Planifier l'affectation, 2016, n. 43 des remarques préliminaires).

E. 3.2

En l'espèce, se fondant non seulement sur le rapport C.C. [d'une historienne en architecture], mais également sur ses propres constatations lors de l'inspection locale, la cour cantonale a considéré que le quartier présente un intérêt patrimonial digne de protection; celui-ci est de surcroît renforcé par son recensement récent à l'ISOS, avec un objectif de protection A - le plus élevé -, préconisant la sauvegarde de la substance, soit la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et la suppression des interventions parasites. Le Tribunal cantonal a estimé que l'unité et l'harmonie du quartier repose sur des constructions de volumes assez semblables, hormis ceux de deux immeubles locatifs; les villas sont en outre prédominantes dans le quartier, ce qui le distingue des secteurs environnants où sont essentiellement implantés des immeubles locatifs. L'emprise des bâtiments sur leur parcelle est par ailleurs assez faible, laissant un espace relativement important aux jardins privés, souvent séparés de l'espace public par des murets (parfois encore d'origine et munis de grilles); cet aspect a pour corollaire de soustraire les constructions à la vue depuis la rue, leur garantissant ainsi une certaine intimité. Les bâtiments, dont aucun n'a été démoli, n'ont apparemment pas subi de transformations lourdes. Le Tribunal cantonal a enfin relevé que les constructions du quartier s'inscrivent dans une forme simple, de type orthogonal. Forte de ces considérations, la cour cantonale a jugé que le projet litigieux devait être annulé pour des motifs d'esthétique et d'intégration, celui-ci ne répondant à aucune des caractéristiques conférant au quartier son identité. Le Tribunal cantonal a en particulier estimé que la commune avait violé son pouvoir d'appréciation en n'interdisant pas le projet en application de l'art. 70 al. 2 RPGA, la construction litigieuse impliquant la disparition du jardin et des murets séparant la construction existante de la rue. Il a également retenu que le bâtiment projeté sera particulièrement visible et hors d'échelle par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. La cour cantonale a de même estimé que la forme complexe du projet - suivant globalement les limites de la parcelle - posait également un problème d'intégration au regard de la configuration des constructions voisines. Elle a en outre considéré que le gabarit du projet - jugé disproportionné - portera atteinte à l'équilibre volumétrique et architectural des bâtiments environnants; pour ce motif, il aurait dû être interdit en application de l'art. 73 al. 4 RPGA. [...]

E. 3.2.1

En l'occurrence, l'interdiction de démolir porte une atteinte au droit fondamental de la garantie de la propriété des intimés. La Municipalité soutient que cette atteinte serait admissible, dès lors que la préservation des bâtiments existants constituerait un intérêt prévalant sur celui des copropriétaires. Les bâtiments existants ont reçu la note 4 au

recensement architectural et on se trouve dans un objectif de sauvegarde C de l'ISOS, à savoir un objectif préconisant la sauvegarde du caractère, le maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles, ainsi que la sauvegarde intégrale des éléments essentiels pour la conservation du caractère (cf. arrêt 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.2 a contrario où un objectif de protection A était institué). La valeur patrimoniale de ces bâtiments est incontestée. Néanmoins, selon la jurisprudence cantonale (Bovay/Sulliger/Pfeiffer, op. cit., p. 132 s.), cet intérêt seul ne peut pas empêcher leur démolition. La cour cantonale a présenté un exposé détaillé des intérêts de chaque partie. La Municipalité n'a, pour sa part, pas pris en compte l'intérêt financier des intimés lors de sa prise de décision, notamment la rentabilité des rénovations à entreprendre, critère qui est pourtant important. Selon les constatations non contestées de l'arrêt attaqué, l'immeuble est vétuste, les appartements sont anciens, les salles de bains désuètes, les cuisines ne sont pas aménagées et l'installation électrique et sanitaire est obsolète. Par ailleurs, la toiture est d'époque et l'immeuble n'est plus conforme aux normes de sécurité. La structure de l'édifice est en outre instable, de sorte qu'une rénovation totale devrait être entreprise selon les experts. Une analyse des coûts financiers pour des rénovations d'une telle ampleur a été effectuée et le résultat montre que ces travaux nécessaires ne seraient pas rentables. C'est donc au terme d'un examen circonstancié que la cour cantonale a reconnu que l'intérêt financier des intimés devait prévaloir. Par ailleurs, la cour cantonale a constaté, à l'occasion d'une vision locale, que le Café Le Tramway présentait effectivement certaines caractéristiques patrimoniales intéressantes. Toutefois, l'aménagement intérieur du café a fait l'objet d'une rénovation importante qui a conduit à une modification radicale de l'atmosphère de cet ancien bistrot populaire. La Municipalité ne conteste pas ces faits. Dès lors, le grief visant à interdire la démolition du bâtiment afin de préserver, entre autres, l'intérieur du café perd de son sens au vu des rénovations qui ont déjà été entreprises. Dans ce même sens, la Municipalité prétend vouloir préserver les qualités urbaines du bâtiment existant et assurer la conservation d'éléments identitaires au quartier de la Pontaise. Or il ressort de l'arrêt cantonal et des pièces du dossier que l'unité architecturale formée par les bâtiments situés au sud de l'îlot est rompue par la présence, au nord, de deux immeubles modernes témoins d'un autre siècle. Dès lors, le quartier présente déjà des disparités architecturales, de sorte que le caractère particulier du quartier a déjà été compromis. Dans ces circonstances, en faisant fi de l'intérêt patrimonial lié au projet litigieux pour refuser l'autorisation de démolir, la recourante a consacré une solution portant une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété que le Tribunal cantonal pouvait légitimement sanctionner (arrêt 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.6 in fine). Dans cet arrêt invoqué par la recourante, la situation était différente dès lors que la question de la rentabilité du bâtiment n'avait pas été évoquée. Ce dernier point joue précisément un rôle primordial dans le cas d'espèce. Au demeurant, c'est à juste titre que les intimés soulèvent qu'il existe également un intérêt public prépondérant à autoriser la démolition, à savoir celui de densifier les centres urbains, conformément à ce que prescrivent désormais la loi sur l'aménagement du territoire (art. 3 al. 3 let. a bis LAT; RS 700) et le plan directeur cantonal.

E. 3.2.2

La recourante estime enfin que le projet de construction ne répondrait pas aux critères d'esthétique et d'intégration. Elle soutient que la toiture plate en double attique proposée ne s'intégrerait pas avec le voisinage. Elle reproche également la proposition d'appartements au rez-de-chaussée avec un jardinet en lien direct avec le trottoir. Elle invoque aussi l'absence d'activités commerciales au rez-de-chaussée. L'obstacle à la réalisation du projet de

construction résiderait dès lors dans la clause d'esthétique invoquée par la recourante. En l'occurrence, la cour cantonale a estimé que la Municipalité avait abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant d'autoriser la construction car il n'existerait pas de base réglementaire communale suffisamment précise permettant de refuser ce projet. En effet, aucune réglementation communale n'interdit de prévoir des appartements au rez-de-chaussée, avec un jardinet privatif, ni n'impose le maintien d'une activité commerciale. Ces questions n'ont d'ailleurs aucun rapport avec la clause d'esthétique. Quant à l'impact sur l'environnement bâti, le quartier présente déjà des différences notables comme l'a relevé l'instance précédente en se fondant sur des constatations de fait incontestées. Dès lors, elle n'a pas substitué son appréciation à celle de la commune de manière abusive. Elle a au contraire constaté que le refus du permis revenait, sans être fondé sur des motifs pertinents, à refuser d'appliquer les règles de construction de la zone et, ainsi, à densifier vers le centre, comme l'impose désormais le droit fédéral. " d) Lors de l'audience du 25 avril 2018, le Tribunal de céans a rendu les parties attentives à ces procédures, les arrêts y relatifs ayant été publiés sur les sites internet des tribunaux. L'arrêt du Tribunal fédéral du 30 avril 2018 dans la cause 1C_298/2017, confirmant l'arrêt de la CDAP AC.2016.0253 du 9 mai 2017, a toutefois été rendu et publié sur le site internet postérieurement à l'audience du 25 avril 2018. Encore plus récemment, le Tribunal de céans a confirmé le refus d'octroi d'un permis de construire par la ville de Lausanne concernant la construction d'un bâtiment de sept niveaux (cinq étages sous la corniche, un étage à façades obliques avec lucarnes - ou en " brisis " - et un attique) en zone mixte de forte densité, dans un quartier proche du Parc de Valency, pour motif d'intégration insuffisante et violation de la clause esthétique. La parcelle en question est située dans un périmètre (54) auquel l'ISOS attribue l'objectif de sauvegarde " C ". Si le tribunal a pu constater sur place le caractère relativement hétérogène du quartier, il a également pu observer que les environs immédiats de la parcelle sont constitués de bâtiments de dimensions plus modestes que le projet. Les immeubles aussi volumineux ont été construits sous un ancien PGA et ne seraient plus autorisés à l'heure actuelle, surtout depuis l'entrée en vigueur de l'ISOS pour la ville de Lausanne, ou alors sont situés sur des artères fréquentées présentant des caractéristiques différentes du quartier ici concerné. Le tribunal a encore constaté que le toit du bâtiment litigieux dépasserait la ligne d'horizon relativement homogène du quartier d'au moins deux niveaux. Ainsi, au vu en particulier de la jurisprudence fédérale rendue depuis 2015 accordant un poids toujours plus important à l'autonomie communale, l'appréciation de l'autorité intimée, selon laquelle le projet litigieux constitue un exemple de densification trop brutale, a été confirmée (cause AC.2017.0129 du 14 juin 2018). Un recours au Tribunal fédéral est actuellement pendant dans cette affaire.

E. 3.5

Selon les recourants, il serait [...] erroné de retenir que la réalisation du projet impliquerait, comme l'a estimé la cour cantonale, la disparition du jardin; ils rappellent que le projet consacre des espaces verts sur 221,49 m², sur les 220 m² requis par l'art. 51 RPGA. Ce faisant, ils se méprennent toutefois sur la portée des considérants de l'arrêt attaqué. Le Tribunal cantonal n'a en effet pas annulé le projet litigieux au motif qu'il ne respecterait pas le quota réglementaire d'espaces verts - ce point n'est pas en cause. Le raisonnement de la cour cantonale est centré sur la suppression du jardin existant, séparant la construction actuelle - sise à l'ouest de la parcelle - de la rue; c'est la disparition de cet élément de transition, bien perceptible depuis l'espace public et garantissant actuellement la privacité de la villa existante, que le Tribunal cantonal a sanctionnée. Or, à la lumière des plans, il

n'est pas critiquable d'avoir jugé que le projet litigieux, de par notamment son implantation à proximité immédiate de la rue - configuration que reconnaît expressément la municipalité (cf. courrier du 12 septembre 2014; voir également consid. 2.2) - ne répondait pas à cette particularité pourtant propre au quartier, comme le souligne d'ailleurs le rapport C.C. (p. 37). Le même raisonnement s'applique à la disparition des arbres: c'est en effet ici encore la suppression d'éléments permettant de soustraire la construction à la vue que le Tribunal cantonal a condamnée. Par ailleurs, on ne saurait suivre les recourants lorsqu'ils se prévalent du caractère prétendument contraire au RPGA (entré en vigueur en juin 2006) des murets existants pour justifier implicitement leur suppression. Cet argument est sans pertinence: d'une part, quand bien même ces aménagements préexistants contreviendraient au règlement en vigueur - ce qui n'est au demeurant pas démontré -, rien ne permet de conclure qu'ils auraient été érigés en violation de la législation communale alors en vigueur; les recourants ne le prétendent d'ailleurs pas; d'autre part, les explications de ces derniers sont impropres à démontrer en quoi il serait discutable d'avoir jugé que la conservation des murets bordant la parcelle participait au maintien de l'harmonie du quartier, ce que confirme d'ailleurs également le rapport C.C. (p. 32 et 37).

E. 3.6

Dans ces circonstances, compte tenu de l'intérêt patrimonial du secteur Moléson/Gottettaz, le Tribunal cantonal pouvait, sans que cela ne prête le flanc à la critique, juger qu'il eût appartenu à la commune d'interdire le projet, tout particulièrement la destruction des éléments de transition caractéristiques, en application de l'art. 70 al. 2 RPGA. Il n'est pas non plus discutable d'avoir considéré que la délivrance du permis de construire aurait dû être refusée en application de l'art. 73 al. 4 RPGA, au motif que le projet est susceptible de compromettre le tissu bâti existant et l'harmonie du quartier. Prétendre que cette appréciation violerait l'autonomie communale se révèle d'autant moins fondé que la décision municipale ne contient aucune motivation justifiant, sous l'angle de l'intégration du projet, la délivrance de l'autorisation de construire. Or, s'agissant d'une construction nouvelle destinée à s'implanter dans l'ensemble bâti de qualité que constitue le secteur Moléson/Gottettaz, la commune ne pouvait s'abriter derrière son autonomie pour faire l'économie d'une telle analyse (cf. arrêt 1C_506/2011 consid. 3.3; THIERRY LARGEY, *op. cit.*, n. 3.1 p. 286); ses brèves considérations à ce sujet, formulées dans sa réponse du 3 septembre 2015 au Tribunal cantonal, sont à cet égard insuffisantes. Les recourants ne sauraient en outre rien déduire du fait que le recensement à l'ISOS du quartier n'était pas encore réalisé lors de la décision levant les oppositions; la commune disposait en effet des éléments pertinents propres à identifier l'intérêt du quartier, en particulier le rapport C.C., alors déjà en sa possession. Dans ces circonstances, en faisant fi de l'intérêt patrimonial du quartier dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, pour se limiter à l'examen de la conformité réglementaire du projet, la commune a consacré une solution déraisonnable que le Tribunal cantonal pouvait légitimement sanctionner (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; 363 consid. 3a p. 366 s.; 370 consid. 5 p. 377; 101 Ia 213 consid. 6c p. 222 s.; arrêt 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1). " b) Par arrêt du 30 mai 2017 (cause 1C_493/2016), le Tribunal fédéral a admis le recours de la ville de Lausanne contre un arrêt de la CDAP (AC.2015.0153 du 15 septembre 2016) qui avait annulé le refus de la ville d'accorder un permis de construire concernant la construction d'un immeuble de 24 appartements répartis sur huit niveaux (sous-sol inclu) et la démolition d'un immeuble (villa Orange) de quatre appartements répartis sur quatre étages, édifié en 1894, auquel la note *4* avait été attribuée au recensement architectural. La parcelle se trouve à l'avenue

Saint-Paul, en zone mixte de forte densité, dans un périmètre de l'ISOS avec l'objectif de sauvegarde " B ". La Cour de céans avait constaté que les environs étaient déjà hétéroclites et que le projet était moins élevé que la surélévation d'un bâtiment voisin récemment autorisée par la ville. Le Tribunal fédéral a opposé à la Cour de céans ce qui suit: " 2.6.1. Pour refuser le permis litigieux, la Municipalité s'est fondée sur les préavis négatifs de son Service d'architecture et de la Déléguée à la Protection du patrimoine bâti. Elle a d'abord exposé que le bâtiment existant qui avait reçu une note 4 au recensement architectural du canton de Vaud devait être conservé en raison du contexte urbain, de ses qualités architecturales et de l'importance de la substance encore présente à l'intérieur. Elle a ajouté qu'il était situé dans un environnement bâti où de nombreux objets figurent au recensement architectural précité avec une note 3 (objets d'importance locale) ou 4 (bien intégrés); de plus, plusieurs groupes de jardins figuraient au recensement ICOMOS (Conseil international des monuments et des sites) des parcs et jardins historiques de la Suisse, également avec des notes 3 et 4. La Municipalité a encore précisé qu'à ce jour, les études conduites dans le cadre du Plan directeur communal (PDCoM) avaient mis en évidence l'importance de la conservation de l'identité des quartiers, éléments repris dans le PDCoM en cours d'élaboration. L'autorité communale a ensuite étudié le projet de construction tendant à remplacer la villa Orange. Elle a mis en avant des motifs liés aux aspects urbanistiques (intégration architecturale et urbaine). Elle a relevé que l'implantation telle que proposée réduisait les espaces extérieurs à des surfaces résiduelles, difficilement appropriables et sans qualité spatiale; en effet, la concentration excessive d'appartements, desservis par une cage d'escalier borgne, n'offrait aucune plus-value en termes de qualité architecturale et d'espace convivial; par ailleurs, la façade sud ne proposait aucun balcon ou espace extérieur; enfin, l'environnement arborisé et les typologies des murs d'enceinte ou de soutènement en pierre qui faisaient la qualité architecturale du quartier étaient totalement supprimés, ce qui péjorait grandement le rapport du bâti à la rue et la qualité du quartier dans un voisinage déjà dense. 2.6.2. Le Tribunal cantonal a jugé que la Municipalité avait abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant d'accorder le permis de construire en application des art. 86 LATC et 69 RPGA sur la base de la seule clause d'esthétique; cela revenait, en l'absence d'un intérêt public prépondérant, à vider de sa substance la réglementation de la zone en vigueur d'une manière imprévisible pour le propriétaire. S'agissant de la démolition de la villa Orange, l'instance précédente a considéré que les quelques qualités architecturales de la maison ne justifiaient pas sa conservation; même si la maison contenait effectivement encore de nombreux éléments datant de l'époque à laquelle elle a été construite, peu présentaient un intérêt particulier; étaient ainsi intéressants les pilastres en fonte et fers forgés qui supportent les poteaux du balcon du premier étage, ainsi que, à l'intérieur, quelques éléments de serrurerie; pour le reste, la toiture n'était pas particulièrement harmonieuse avec ses pans coupés dont la partie supérieure était recouverte de placage métallique. Ce faisant, le Tribunal cantonal a simplement procédé à une pondération des intérêts différente de celle opérée par la Municipalité; en particulier, il n'a pas accordé d'importance à la note 4 obtenue par le bâtiment litigieux au recensement architectural, ce qui représente un élément d'appréciation important, selon la jurisprudence cantonale. Quant au bâtiment projeté, la cour cantonale a considéré qu'il ne pouvait être refusé en raison de son implantation. A cet égard, elle a estimé que le quartier ne présentait pas une identité, puisqu'il était constitué de constructions hétéroclites. Partant, la cour cantonale a à nouveau apprécié différemment les éléments et n'a pas accordé beaucoup de poids au fait que plusieurs bâtiments sis le long de l'avenue de France et alentour avaient

reçu des notes 3 et 4 au recensement architectural et des groupes de jardins, des notes 3 et 4 au recensement ICOMOS. Le périmètre dans lequel se trouve le bâtiment litigieux figure d'ailleurs à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) avec un objectif de sauvegarde B. S'agissant de l'architecture du bâtiment projeté, la cour cantonale s'est à nouveau écartée de l'importance donnée par la commune à la situation des entrées des bâtiments et des balcons dans le quartier, au motif que l'architecte avait expliqué de manière sensée le choix de l'entrée par l'ouest et le fait qu'il n'y avait pas de balcons au sud. Pour répondre au motif de la Municipalité selon lequel l'environnement arborisé et les typologies de murs d'enceinte ou de soutènement en pierre - qui font la qualité architecturale du quartier - étaient totalement supprimés, le Tribunal cantonal s'est borné à mentionner que tous les immeubles du quartier n'avaient pas de murs d'enceinte ou de soutènement en pierre. Pour le reste, le Tribunal cantonal ne s'est pas prononcé sur les nombreux autres arguments exposés par le Service d'architecture de la Ville de Lausanne. En particulier il n'a pas pris position sur l'appréciation municipale selon laquelle le projet de construction entraînait une sur-densification uniquement quantitative avec une péjoration du qualitatif, tant des logements que du quartier. Il ne s'est pas non plus déterminé sur le fait que l'implantation réglementaire - exploitant au maximum les possibilités du plan général d'affection - réduisait les espaces extérieurs à des surfaces résiduelles, difficilement appropriables et sans qualité spatiale; au sud, le jardin actuel était remplacé par une surface bitumineuse pour parquer les deux roues et accéder à une entrée de parking; à l'est, la bande résiduelle de 6 mètres aux limites proposait un espace vert et des jeux à l'ombre de l'immeuble voisin. Les juges cantonaux n'ont pas non plus expliqué pourquoi ils s'écartaient de l'appréciation communale selon laquelle la concentration excessive d'appartements, desservis par une cage d'escalier borgne n'offrait, à l'exception de l'attique, aucune plus-value en terme de qualité spatiale; les appartements étaient en majorité de petites tailles et pas destinés aux familles, pourtant dans un quartier qui s'y prête bien. L'instance précédente a encore considéré que la Municipalité avait abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant d'accorder le permis de construire sollicité au motif que le volume présentait un caractère étranger au quartier. A cet égard, elle a avancé au contraire que l'environnement immédiat était constitué de parcelles densément construites et que la Municipalité avait autorisé la surélévation de deux étages d'un bâtiment voisin qui atteindra une altitude de 531,56 m alors que le bâtiment projeté litigieux se situera à une altitude de 525,97 m. Si l'instance précédente a toutefois relevé que le bâtiment projeté présentera une surface brute utile de plancher presque quatre fois supérieure à la surface actuelle, elle passe sous silence que cet immeuble n'est pas inscrit au recensement architectural. Le Tribunal cantonal ajoute par ailleurs que la solution aurait pu être différente si la commune avait, en application de l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC, adopté des dispositions spécifiques relatives "aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection" comme d'autres communes y ont procédé de manière efficace. L'art. 69 al. 1 du règlement communal prévoit cependant que les constructions et démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier ou d'une rue ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites; l'alinéa 2 de cette disposition précise que les constructions ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. Selon l'art. 73 RPGA enfin, tous les travaux concernant les bâtiments figurant au recensement font l'objet d'un préavis du Délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations. L'alinéa 3 permet à la Municipalité d'imposer des restrictions au droit de

bâtir et d'interdire les constructions ou démolitions, sur la base de ce préavis. L'appréciation de la commune repose ainsi sur une base réglementaire suffisante.

E. 4

Concernant d'autres projets de démolition et (re-)construction dans la ville de Lausanne, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de se déterminer récemment à trois reprises: a) Dans une cause jugée par la CDAP le 17 août 2016 (AC.2015.0111), le Tribunal de céans avait annulé le permis de construire accordé portant sur la démolition d'une villa locative comprenant trois appartements et la construction en lieu et place d'un immeuble locatif de neuf appartements sur quatre niveaux coiffé d'un toit plat et occupant pratiquement la totalité de la parcelle (CUS d'environ 1,5 contre 0,5 pour le bâtiment existant correspondant globalement à celui des constructions du quartier). Le projet était prévu dans une zone mixte de moyenne densité du quartier de Béthusy et plus précisément du secteur Moléson/Gottettaz, un quartier recensé à l'ISOS avec l'objectif de sauvegarde " A ". Par arrêt 1C_452/2016 du 7 juin 2017, le Tribunal fédéral a confirmé la décision de la CDAP. Il a exposé notamment ce qui suit: "

E. 5

a) Comme exposé, les deux parcelles 5339 et 5340 se trouvent au centre du périmètre 32 de l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) publié pour la commune et le district de Lausanne en octobre 2015. Ce périmètre s'étend à l'Ouest de l'avenue Frédéric-César-de-La-Harpe jusqu'au chemin de Bellerive et est limité au Nord par l'avenue de Cour. Il est décrit comme secteur résidentiel, avec " maisons locatives et petits immeubles de trois à cinq niveaux s'échelonnant le long du versant, et s'orientant souvent face au lac, entourés de jardins; tissu structuré par de petites rues orthogonales, rangées de garages suivant la ligne de pente dans la partie supérieure, dès 1^{er} t. 20 e s., m. 20 e s. " (p. 153 du tome 7 de l'ISOS concernant le canton de Vaud). La catégorie d'inventaire est de " AB ", " A " indiquant l'existence d'une substance d'origine et " B " l'existence d'une structure d'origine. L'objectif de sauvegarde pour ce périmètre est de " B ", préconisant la sauvegarde de la structure (contrairement à l'objectif " A " qui préconise la sauvegarde de la substance, et à l'objectif le moins contraignant " C " qui préconise la sauvegarde du caractère; cf. pour plus de détails concernant ces trois catégories ci-après consid. 6c). L'ISOS décrit la qualité historico-architecturale du périmètre 32 comme prépondérante, tandis que la qualité spatiale et la signification sont indiquées comme évidentes. L'ISOS se prononce encore un peu plus en détails sur quatre immeubles ou groupe d'immeubles (32.0.1, 32.0.2, 32.0.3 et 32.1), dont ne font pas partie les deux bâtiments des recourants. Le bâtiment (rue des Fontenailles 16), proche de l'angle Nord de l'avenue Frédéric-César-de-La-Harpe et de la rue des Fontenailles et proche des parcelles litigieuses, est décrit, sous le numéro 32.0.2, comme " immeuble administratif, trois et quatre niveaux, façades marquées par des bandes bleues, style et fonction se démarquant au sein d'un quartier résidentiel, origine 1970, rén. prob. années 2000 ". Il est indiqué comme élément perturbateur (cf. photographies du tribunal n° 27 à droite et 28, 29 et 31 à droite, prises de vue google maps n° 3, 4, 5, 7 et 10). Sous le numéro 32.0.1, l'ISOS relève un alignement de quatre immeubles locatifs (à l'avenue Frédéric-César-de-La-Harpe n° 36 à 48) de même typologie à quatre niveaux des années 1930-40 et transformés pendant la deuxième moitié du 20^e siècle, implantés parallèlement à la ligne de pente, avec des toits à croupes. Cet alignement d'immeubles se trouve tout au sud du périmètre 32, séparé par plusieurs rangées d'immeubles des parcelles 5339 et 5340. Au recensement architectural cantonal, ces quatre

immeubles ont tous obtenu la note *4*. Plus proche des parcelles 5339 et 5340, juste au Nord-Est du carrefour de la rue des Fontenailles et de l'avenue Edouard-Rod, sont mentionnés sous le numéro 32.0.3 quatre immeubles de même typologie de cinq niveaux avec toits à croupes des années 1950, s'échelonnant dans la pente (avenue Edouard-Rod 2 à 12 et avenue de Cour 21 et 23, en partie visibles sur les prises de vue google maps n° 4 et 5 [en-haut à droite] et les photographies du tribunal n° 4 et 5 [à gauche] versées au dossier). Au recensement architectural cantonal, ces derniers immeubles ne sont actuellement pas recensés. Ces deux groupes d'immeubles mentionnés à l'ISOS (32.0.1 et 32.0.3) ne contiennent pas d'autre mention particulière à l'ISOS. Sous le numéro 32.1 (avenue Henri-Warnery 1 à 13 et chemin des Mouettes 14), l'ISOS relève un alignement d'immeubles des années 1930 à trois niveaux, surmontés de toits à croupes et dotés de nombreux balcons côté lac, entourés d'espaces verts, implantés parallèlement à la rive. L'ISOS indique la qualité historico-architecturale et la signification de cet ensemble comme évidentes et la qualité spatiale comme prépondérante. Il retient sous la catégorie d'inventaire la mention " A ", indiquant l'existence d'une substance d'origine, et sous l'objectif de sauvegarde également la mention " A " qui préconise la sauvegarde de la substance. Cet ensemble d'immeubles longe le secteur sud de l'avenue Henry-Warnery, non loin des parcelles 5339 et 5340 qui se trouvent un peu plus au nord, les points les plus proches entre ces dernières parcelles et l'ensemble précité étant distants d'environ 60 m. Au recensement architectural cantonal, ces immeubles ont obtenu chacun pour soi (concernant les parcelles 5347, 5348 et 5349) la note *4* et comme ensemble la note *3*. L'ISOS retient encore au sujet dudit périmètre 32 ce qui suit (à la page 239 du tome concernant le district de Lausanne): " Au sud de l'avenue de Cour, un secteur résidentiel (32) s'est développé entre le chemin de Bellerive et l'avenue Frédéric-César-de-la-Harpe. Occupant un versant régulier coupé par des dessertes secondaires, ce quartier apparu dès le premier tiers du 20 e siècle se compose essentiellement de maisons locatives et de petits immeubles de trois à cinq niveaux disposés en ordre détaché et entourés de jardins. Il se caractérise par conséquent par un tissu lâche et verdoyant. Certaines constructions, de typologie similaire, forment des alignements. Les sept bâtiments inscrits parallèlement aux courbes de niveaux dans la partie inférieure du secteur (32.1) en constituent un exemple particulièrement cohérent. Dans les années 1960, l'implantation de deux barres de dix niveaux dans l'espace vert situé en contrebas a de manière regrettable coupé la vue de ces habitations sur le lac (XIX.0.9). L'entité compte encore deux autres alignements: quatre maisons ouvrières de quatre niveaux datant des années 1930-1940 (32.0.1) disposées parallèlement entre le chemin des Mouettes et l'avenue Frédéric-César-de-la-Harpe et quatre immeubles de cinq niveaux datant des années 1950 s'échelonnant dans la pente le long de l'avenue Edouard-Rod (32.0.3)". b) Au recensement architectural du Canton de Vaud, les deux bâtiments des recourants ont récemment (fin 2016) obtenu comme maisons locatives chacun la note *4*, de même que deux autres paires de bâtiments qui se trouvent juste au sud (avenue Edouard-Rod 11 à 15, parcelles 5335 à 5338; cf. notamment photographies du tribunal n° 8, 9 et 10, prises de vue google maps n° 6 et 7 et photographies dans le dossier du SIPAL; l'annexe établie par L. _____ versé au dossier du SIPAL contient diverses photographies et documents du recensement architectural de bâtiments du périmètre 32 de l'ISOS). Juste au sud de ce groupe de maisons locatives, se trouve la parcelle attenante 5334 (avenue Henri-Warnery 6) avec des bâtiments (maison locative, garages) ayant également reçu la note *4* au recensement architectural (cf. prises de vue google maps n°

a) En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'attribution de la note *4* aux bâtiments litigieux au recensement architectural cantonal n'empêche pas leur démolition selon la jurisprudence cantonale (cf. ci-dessus consid. 3f/ee). Il s'agit de savoir si la commune, en appliquant l'art. 86 LATC et le droit communal y relatif, a procédé à une appréciation soutenable des circonstances pertinentes. Afin de déterminer si le Tribunal de céans peut substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales, il y a lieu d'examiner si la décision communale repose sur une appréciation insoutenable des circonstances pertinentes ou contrevient au droit supérieur (cf. TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.6). Pour refuser les permis litigieux, la Municipalité s'est fondée sur le préavis négatif de la Déléguée communale à la Protection du patrimoine bâti. b) Il est rappelé que les recourants invoquent, à juste titre, notamment l'intérêt public à la densification du milieu bâti et leur droit de la garantie de la propriété. En effet, comme déjà évoqué (au consid. 3d), une interdiction motivée en application d'une clause d'esthétique ne peut se justifier que par un (autre) intérêt public prépondérant. Les autorités ne peuvent donc pas non plus empêcher la construction d'un immeuble en principe réglementaire par des appréciations tout à fait subjectives; il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Au sujet du droit à la propriété, les recourants évoquent notamment, en particulier dans leur dernière écriture du 31 mai 2018, le fait que la recourante n'avait plus d'activité professionnelle et ne disposait pas des fonds nécessaires lui permettant de rénover sa maison. Avec le projet déposé, elle aurait la faculté de pouvoir résider dans sa maison avec un appartement rénové. Elle n'aurait quasiment pas d'économies et une hypothèque sur sa maison à raison de 1'200 fr. par mois, ses revenus consistant en son AVS et le versement de sa rente par sa caisse de pensions. Quant au recourant, suite à une perte d'emploi, son nouveau salaire aurait été réduit de 20%. Sa dette portant sur sa maison s'élèverait à 680'000 fr. L'entretien et la rénovation de sa maison nécessiteraient des travaux importants au niveau des deux étages pour un montant d'environ 320'000 à 350'000 fr. ce qui n'était pas supportable pour lui. c) Afin de garantir au mieux une certaine homogénéité de la pratique, il sera par la suite procédé par comparaison du présent cas en particulier avec les trois cas lausannois précités jugés par le Tribunal fédéral (cf. consid. 4). Comme dans le cas 1C_298/2017 jugé en date du 30 avril 2018 par le Tribunal fédéral (cf. ci-dessus consid. 4c), les deux bâtiments à démolir selon le projet en question ont reçu la note *4* au recensement architectural. Le Tribunal fédéral avait encore relevé explicitement dans son arrêt que le projet se situait dans un périmètre de l'ISOS avec un objectif de sauvegarde " C ". En l'espèce, contrairement audit cas, on ne se trouve toutefois pas dans un tel périmètre, mais dans un périmètre avec l'objectif de protection " B " à l'ISOS, étant précisé que l'ISOS prévoit trois objectifs de sauvegarde. L'objectif " A " préconise la " sauvegarde de la substance " avec la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et la suppression des interventions parasites; dans ce périmètre, les démolitions et constructions nouvelles sont en principe " interdites " et des " prescriptions détaillées " doivent être prévues en cas d'intervention. L'objectif de protection " B " préconise la " sauvegarde de la structure " avec la conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres, la sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure; dans ce périmètre la démolition de constructions anciennes ne doit avoir lieu qu' " à titre exceptionnel " et des prescriptions particulières doivent être prévues en cas d'intervention et lors de l'intégration de constructions nouvelles. Enfin, l'objectif de protection " C " préconise la " sauvegarde du caractère " avec le maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles, la

sauvegarde intégrale des éléments essentiels pour la conservation du caractère; dans ce périmètre, des prescriptions particulières sont requises pour l'intégration de constructions nouvelles. Dès lors, l'objectif de sauvegarde " B " ne prévoit la démolition de constructions anciennes qu'à titre exceptionnel, contrairement à l'objectif de sauvegarde " C " qui ne contient pas de telles limitations si ce n'est d'assurer un certain équilibre entre les anciennes et nouvelles constructions. En l'espèce, on doit admettre que les bâtiments litigieux sont des constructions anciennes au sens des explications précitées de l'ISOS. Certes, ces bâtiments n'ont pas plus de cent ans puisqu'ils ont été construits pendant la deuxième moitié des années 1920. Mais, par rapport à l'ensemble des bâtiments du quartier, ils font partie des bâtiments qui ont été construits en premier, à l'origine de l'urbanisation de ce périmètre. Seule la maison de maître "Villa Souvenir" sur la parcelle 5343, qui date du début du 19 e siècle, est réellement plus ancienne. Il ne s'agit donc pas de bâtiments récents ou qui ont été construits par la suite, contrairement par exemple aux bâtiments sis sur les parcelles 5298 et 5300. De plus, l'ensemble de bâtiments dont font partie les deux bâtiments en question a obtenu la note *3* au recensement architectural, ce qui n'était pas le cas dans l'affaire jugée par le Tribunal fédéral le 30 avril 2018. Selon le SIPAL, il a attribué cette note notamment parce que les trois paires de bâtiments sur les parcelles 5335 à 5340 font une variation sur un seul thème représentatif de l'époque à laquelle elles ont été construites (cf., avec plus de détails, l'écriture du SIPAL du 22 décembre 2016, citée en extrait à la let. C ci-dessus). Le fait qu'il s'agit d'un ensemble de bâtiments représentatifs de l'époque où le quartier a été fondé justifie, avec ce qui précède, de retenir que les deux bâtiments dont les recourants requièrent la démolition soient considérés comme des constructions anciennes au sens de l'ISOS. Par ailleurs, dans le cas jugé par le Tribunal fédéral dans la cause 1C_298/2017, les travaux pour la rénovation de l'immeuble existant qui étaient nécessaires, puisque ce dernier présentait notamment une structure instable et ne répondait plus aux normes de sécurité, ne s'avéraient pas rentables. En l'espèce, même en admettant les allégués des recourants reproduits ci-dessus au considérant 6b, on ne voit pas que d'éventuels travaux nécessaires pour les bâtiments en question ne seraient pas rentables. Certes, la recourante expose avoir des charges mensuelles dues à une hypothèque de 1'200 fr. On rappellera toutefois que son bâtiment présente sur chacun des trois étages un appartement sur une surface au sol de 93 m2. Vu les loyers pratiqués et notoires dans la ville de Lausanne et plus particulièrement dans les quartiers Sous-Gare et Ouchy, sa charge hypothécaire mensuelle correspond environ à un loyer mensuel, voire moins d'un loyer mensuel pour un seul appartement de la nature de ceux qui se trouvent dans le bâtiment de la recourante (cf. aussi statistiques officielles cantonales et fédérales sur www.stat.vd.ch et www.bfs.admin.ch). Quant au recourant, il déclare ne pas pouvoir supporter les frais d'environ 320'000 à 350'000 fr. nécessaires, sa dette s'élevant sur cette maison déjà à 680'000 fr. On relèvera à ce sujet qu'il est notoire que la valeur d'une maison rénovée de trois étages sur une surface au sol de 94 m2 située dans le quartier en question de Lausanne dépasse de loin les montants indiqués par le recourant. Ce dernier ne prétend pas et démontre encore moins que l'investissement des frais de rénovation nécessaires ne serait pas rentable. Du reste, lors de la vision locale, le tribunal a notamment pu voir qu'une rénovation sur la parcelle 5344 (à l'avenue Henri-Warnery 4) d'un bâtiment d'environ des mêmes époques et taille a pu être réalisée (cf. photographies du tribunal n° 14 et 22). Ce n'est en outre pas parce qu'une personne déclare ne pas pouvoir financer une rénovation qu'il faut lui permettre de démolir un bâtiment existant pour y construire un nouveau bâtiment nettement plus grand et ainsi plus rentable qu'elle pourra financer. Cela reviendrait à traiter les principes de l'aménagement du

territoire et de l'urbanisme de manière différente en fonction de la situation financière du propriétaire d'un bien-fonds; selon la situation financière du propriétaire, un bâtiment pourrait être détruit pour y construire un plus grand bâtiment ou, au contraire, devrait être préservé. Cela n'est pas compatible avec les principes de l'aménagement du territoire, ni, en définitive, avec le principe de l'égalité de traitement. Dans cette mesure, le grief des recourants allant dans le sens que la Municipalité n'a pas ou pas suffisamment tenu compte de leur situation financière est mal fondé. On relèvera encore à ce sujet que de toute évidence il n'y a pas que les recourants qui ont un intérêt financier à réaliser le projet litigieux, mais aussi une société (Q. _____) dont deux représentants ont participé activement aux côtés des recourants à la vision locale organisée par le tribunal. Lors de l'inspection locale, il a même été relevé que des représentants de cette société s'étaient adressés aussi à d'autres propriétaires du quartier en vue de réaliser des projets de construction sur d'autres parcelles. d) Dans le cas précité jugé par le Tribunal fédéral le 30 avril 2018 (1C_298/2017) (cf. ci-dessus consid. 4c et 6c), le Tribunal cantonal, désavouant la Municipalité qui avait refusé les permis de démolir et construire, a retenu que le bâtiment projeté était d'une volumétrie comparable à l'environnement bâti et que de nombreux bâtiments modernes similaires avaient été autorisés à proximité. Par ailleurs, l'immeuble projeté se trouvait dans dite affaire en contiguïté avec des bâtiments plus modernes et d'un volume similaire datant des années 1980 (avec rénovation en 2016) et 2014 (rue de la Pontaise 8 et 10), formant un groupe d'immeubles (cf. let. C et consid. 6 de l'arrêt CDAP AC.2016.0253 précité). En l'espèce, la situation diffère quelque peu de celle qui est décrite dans le passage précédent et qui était à l'origine des arrêts de la CDAP AC.2016.0253 et du Tribunal fédéral 1C_298/2017. D'une part, il n'est pas question d'une contiguïté avec des bâtiments voisins modernes. Le bâtiment projeté est séparé d'autres bâtiments. D'autre part, il dépasse par sa hauteur tous les bâtiments aux alentours immédiats (cf. pour une exception ci-dessus consid. 6e in fine). Concernant son volume, il est également nettement plus grand que tous les immeubles à proximité au sud et au nord des dites parcelles. Le volume du projet en question se rapproche certes quelque peu de plusieurs bâtiments à l'est et à l'ouest des parcelles 5339 et 5340. Mais il s'agit en grande partie de bâtiments sur des parcelles nettement plus grandes et ainsi avec des espaces verts et une arborisation les entourant également plus conséquents que ce que prévoit le projet pour les parcelles 5339 et 5340 réunies. Vers le sud et l'est, le projet atteint avec sa partie souterraine les parcelles voisines et présente ainsi un empiètement du parking souterrain sur les espaces réglementaires et rend pour le surplus illusoire un remplacement comparable des quatre arbres d'un diamètre atteignant au moins 60 cm et dont l'abattage est prévu dans ce secteur des parcelles. Le projet ne s'apparente d'aucune manière aux deux bâtiments actuels ECA 1809 et 1810; il est notamment nettement plus haut, plus long et plus large et donne un aspect complètement nouveau au bâti sur les parcelles en question. Il interrompt abruptement une lignée nord-sud de bâtiments des années 1920-1930. Il provoque ainsi non seulement une rupture du contexte bâti, mais, de par la hauteur de sa construction et son extension est-ouest, il s'impose comme une véritable barre de séparation entre le nord et le sud du périmètre en question. Du reste, le projet n'est possible que par la réunion des deux parcelles qui ont chacune pour soi une taille comparable aux parcelles 5334 à 5338 à proximité et sur lesquelles se trouvent des bâtiments d'une taille et hauteur comparables à celles des bâtiments actuels ECA 1809 et 1810. Comme exposé, le SIPAL a attribué la note *3* à cet ensemble, dont il vante la variation sur un seul thème représentatif de l'époque à laquelle ces bâtiments ont été construits (cf. ci-dessus let. B). Si le périmètre 32 ISOS est

quelque peu hétéroclite, il ne l'est pas pour l'ensemble recensé et, par rapport au reste de ce périmètre, pas autant que dans le cas tranché par le Tribunal fédéral dans la cause 1C_298/2017. La grande majorité des constructions datent, d'une part, à l'est de l'avenue Edouard-Rod, de la fin des années 1920, début 1930 et, d'autre part, à l'ouest de dite avenue, des années 1950. C'est ainsi que l'ISOS préconise, comme déjà mentionné avec l'objectif de protection " B ", la sauvegarde de la structure du présent périmètre en principe avec la conservation de la disposition et de l'aspect des constructions existantes et des espaces verts, la démolition de constructions anciennes ne devant avoir lieu qu' " à titre exceptionnel " (cf. ci-dessus consid. 6c). En définitive, le cas présent se rapproche plus des projets de démolition et construction lausannois jugés par le Tribunal fédéral sous les numéros 1C_452/2016 et 1C_493/2016 précités (cf. ci-dessus consid. 4a et b). Certes, dans l'affaire 1C_452/2016 l'objectif de protection à l'ISOS était de " A " pour le périmètre en question et non pas comme en l'espèce de " B " (cf. pour les distinctions entre " A ", " B " et " C " ci-dessus consid. 6c). Dans le cas 1C_493/2016, l'objectif de protection était toutefois également de " B ", le projet étant aussi situé dans une zone mixte de forte densité selon le PGA. En effet, les parcelles en question et leurs environs immédiats ressemblent plus aux situations à l'origine des affaires 1C_452/2016 et 1C_493/2016 qu'au cas 1C_298/2017, tous jugés par le Tribunal fédéral. En comparaison avec le cas 1C_493/2016 (et CDAP AC.2015.0153), la présente affaire justifie même d'autant plus le refus prononcé par la Municipalité et confirmé par le Tribunal fédéral en annulant la décision du Tribunal cantonal qui comptait donner raison au constructeur. Dans la cause 1C_493/2016, le projet rejeté prévoyait la démolition d'un bâtiment de quatre appartements en note *4* au recensement architectural et la construction d'un nouvel édifice de 24 appartements. Ledit projet était réglementaire. Il se trouvait dans un environnement immédiat constitué de parcelles densément construites et le quartier était constitué dans son ensemble de constructions hétéroclites. La Municipalité avait autorisé la surélévation de deux étages d'un bâtiment voisin qui devait atteindre une altitude de 531,56 m, alors que le projet en question devait se situer à une altitude de 525,97 m, donc plus de cinq mètres plus bas que le bâtiment voisin. En l'espèce, le projet prévu sur les parcelles 5339 et 5340 ne se trouve pas en-dessous de bâtiments voisins, mais les dépassent en grande partie avec ses six niveaux hors-sol dans un quartier de bâtiments de trois à cinq niveaux. Contrairement au cas précité 1C_493/2016, l'environnement immédiat n'est pas constitué de parcelles densément construites, quand bien même quelques parcelles présentent une affectation plus dense que la majorité des autres qui ont un aspect de villas ou maisons locatives entourés de jardins. Enfin, contrairement à la cause 1C_493/2016, le recensement architectural cantonal a attribué la note *3* à l'ensemble contenant les deux parcelles litigieuses tout comme à d'autres ensembles à toute proximité. Lesdits ensembles recensés en note *3* sont en effet homogènes. Dans cette mesure, le quartier apparaît aussi un peu moins hétéroclite que celui à la base du cas 1C_493/2016. Le périmètre 32 de l'ISOS, au centre duquel se trouvent ces parcelles, contient par ailleurs plusieurs constructions qui à elles seules ont obtenu la note *3* (cf. ci-dessus consid. 5b). e) Les recourants invoquent que la Municipalité a autorisé des constructions modernes et denses sur les parcelles 5298, 5300, 5301 et 5384, raison pour laquelle elle devait, notamment du point de vue de l'égalité de traitement, aussi autoriser leur projet. En ce qui concerne la parcelle 5384, il est vrai que la Municipalité a autorisé la démolition d'un bâtiment de location recensé en note *3* pour y permettre la construction d'un nouvel édifice (actuellement en construction). Ce projet se trouve toutefois à plusieurs pâtés de maisons des parcelles litigieuses, en-dehors du périmètre 32

de l'ISOS, à l'est de l'avenue Frédéric-César-de-La-Harpe qui, contrairement à la rue des Fontenailles, est une artère principale et contient plusieurs constructions contiguës et d'une certaine hauteur, sans jardins du côté rue. Les parcelles litigieuses se trouvent quant à elles à l'intérieur d'un quartier résidentiel avec une majorité de demeures entourées de jardins. Quant aux constructions sur les parcelles 5298 et 5300, érigées et/ou rénovées entre 1970 et 2000, l'ISOS (n° 31.0.6 et 32.0.2) les identifie, à juste titre comme l'a relevé la vision locale, comme présentant un style inadapté à celui des bâtiments alentour, respectivement comme élément perturbateur (cf. ci-dessus consid. 5a et b). On ne peut donc reprocher aujourd'hui à la Municipalité, d'autant plus que l'ISOS a entre-temps été publié, de refuser des constructions qui poursuivent l'effet de perturbation dans le périmètre en question. Cela reviendrait à dire que la Municipalité ne pourrait plus jamais corriger le tir une fois qu'elle a autorisé par le passé un projet qui ne s'intègre pas dans son environnement. De plus, ces bâtiments ne dépassent pas cinq niveaux au contraire du (dernier) projet des recourants qui prévoit six niveaux hors-sol. Concernant la rénovation sur la parcelle 5301 (cf. ci-dessus consid. 5b et aussi dossier produit par la Municipalité à ce sujet), qui se trouve à peu près en face de la parcelle 5340, de l'autre côté de la rue des Fontenailles (au n° 18), si une extension et une surélévation ont été autorisées en août 2015, son volume et son incidence sur le quartier ne sont pas aussi prononcés que le projet litigieux. A cela s'ajoute que la parcelle 5301 ne contient pas de bâtiment recensé ou faisant partie d'un ensemble protégé, qu'elle avoisine directement la parcelle précitée 5300 et ne se trouve juste pas dans la lignée directe avec les divers ensembles des années 1920-1930 classés en note *3* qui s'étendent du nord au sud depuis les parcelles 5306 et 5308 à l'avenue de Cour jusqu'aux parcelles à l'avenue Henri-Warnery. Certes, le bâtiment sur la parcelle 5301 culmine à 418,43 m d'altitude (avec un niveau du terrain entre 400,47 et 400,52 m), tandis que le projet litigieux à six niveaux hors-sol atteint 418 m et se trouve donc légèrement en-dessous. Cette différence correspond à peu près à la différence du niveau naturel des parcelles, celles des recourants se trouvant en aval de la parcelle 5301 (T.N. 399,25 m côté nord et 398,26 m côté sud pour le projet litigieux longeant l'avenue Edouard-Rod). De plus, le point culminant de la construction sur la parcelle 5301 résulte d'un toit à mansarde, et non d'un toit plat comme le projet litigieux, et plus particulièrement d'une excroissance dans le toit d'une hauteur d'un mètre de haut sur seulement deux mètres de larges (est-ouest) et environ trois mètres de long (nord-sud); quant au toit à mansarde, il mesure environ 5 m de large (est-ouest) sur 25 m de long (nord-sud); le corps principal du bâtiment sur la parcelle 5301 d'une largeur d'environ 12 m (est-ouest) sur 25 m (nord-sud) ne dépasse pas l'altitude de 414 m, tandis que l'attique du projet litigieux avec son toit plat s'étend à une altitude de 418 m sur une longueur de plus de 23 m (est-ouest) sur 14 m de largeur (nord-sud) et le corps principal culminant à 414,70 m sur environ 26 m (est-ouest) sur 17 m (nord-sud). Du reste, le bâtiment transformé sur la parcelle 5301 ne présente que cinq niveaux hors-sol (comble inclus) et non pas six comme le projet des recourants. Enfin, il est encore relevé que le permis pour la transformation sur la parcelle 5301 a été délivré avant l'entrée en vigueur de l'ISOS pour Lausanne en octobre 2015. On rappellera également à ce sujet que des études conduites dans le cadre du Plan directeur communal (PDCom) ont mis en évidence l'importance de la conservation de l'identité des quartiers, éléments repris dans le PDCom en cours d'élaboration (cf. TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.6.1). La nouvelle Municipalité, entrée en fonction en 2016, a par ailleurs retenu dans son programme de législation 2016-2021 (p. 8) qu'il fallait veiller à un développement urbain attentif à la préservation du patrimoine naturel et architectural et aux ensembles de qualité, ainsi qu'aux

équilibres sociaux des quartiers; dans les cas de densification du milieu bâti existant, il fallait porter un soin particulier à l'intégration architecturale des projets et à la gestion des espaces verts et publics; il fallait initier tous les projets avec une approche paysagère globale et veiller à garantir des espaces naturels de qualité. Dans une interview publiée le 26 avril 2018 dans le journal " 24heures ", le syndic de Lausanne a expliqué qu'une meilleure préservation des vieux ensembles locatifs des quartiers était prévue, en particulier suite à l'entrée en vigueur de l'ISOS pour Lausanne. Dès lors, les recourants ne peuvent notamment pas demander, du point de vue de l'égalité de traitement, que leur projet soit autorisé. Ils ne peuvent pas non plus déduire un droit à une autorisation du fait qu'une partie des services communaux les aient accompagnés lors de l'adaptation du projet afin de présenter un dossier qui soit si possible conforme aux règlements communaux. Sans ce soutien qui a mené à l'adaptation des plans, le permis de construction aurait déjà dû être refusé notamment en raison des balcons surdimensionnés. La Municipalité, en tant qu'autorité compétente pour l'octroi des permis requis, n'a toutefois pas donné d'assurance aux recourants dans le sens que leur projet présenté sera autorisé. f) En refusant le projet des recourants pour les motifs invoqués, la Municipalité a, en définitive, procédé à une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, vu aussi les autres cas lausannois déjà soumis aux tribunaux. On aurait certes pu s'imaginer qu'une autre solution soit également envisageable puisque, comme exposé, le quartier n'est pas entièrement homogène. Dans les conditions retenues ci-dessus, il n'appartient toutefois pas au Tribunal de céans de remplacer l'appréciation de la Municipalité par une autre appréciation éventuellement également soutenable. Néanmoins, selon ce que l'intimée autorisera à l'avenir dans le périmètre en question, il n'est pas exclu qu'une appréciation divergente d'une nouvelle demande par rapport à un projet similaire s'imposera. A l'heure actuelle, la décision de la Municipalité doit toutefois être confirmée. Par appréciation anticipée des preuves, il n'y a pas lieu de procéder à d'autres mesures d'instruction (par exemple en requérant la production de documents de l'ECA et du dossier de permis de construction concernant la parcelle 5384). Il n'importe pas non plus qu'on se réfère au dernier projet soumis aux autorités avec six niveaux hors-terre et 19 appartements ou au projet initial et mis à l'enquête publique avec sept niveaux hors-terre et 20 appartements, les conclusions des recourants dans leur acte de recours portant sur l'autorisation d'une construction de 20 appartements. La Municipalité a refusé le projet à six niveaux hors-terre. Vu son argumentation, son refus vaut d'autant plus pour un projet à sept niveaux hors-terre.

E. 7

La décision de la Municipalité s'avérant conforme au droit et devant être confirmée, le recours doit être rejeté. Les recourants devront supporter, solidairement entre eux, les frais judiciaires arrêtés à 4'000 fr. (art. 49 al. 1 et 51 al. 2 LPA-VD et 4 al. 1 du tarif cantonal du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]). Il en va de même des dépens qui doivent être alloués en faveur des opposants et de la Municipalité, le SIPAL n'ayant pas droit à des dépens (cf. art. 51 al. 2, 55, 56, 57 LPA-VD et 10 et 11 TFJDA). Les dépens sont fixés à 2'500 fr. pour la Municipalité d'une part, 2'500 fr. pour les opposants 1 et 2 en tant que créanciers solidaires d'autre part et enfin 2'500 fr. pour les opposants 3 à 13 en tant que créanciers solidaires.

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