

# VD\_OMNI AC.2019.0041 vom 29. Januar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-01-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0041](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0041)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0041 du 29 janvier 2020

IT: VD\_OMNI AC.2019.0041 del 29 gennaio 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Lausanne Bureau des permis de construire, E. \_\_\_\_\_, Direction générale de l'environnement | Le bâtiment projeté s'inscrit dans une densification du quartier permise par le plan urbanistique et n'exploite pas tous les droits à bâtir conférés par le PGA. Si la volumétrie du projet est imposante et marque le paysage et la structure du quartier, l'on ne saurait parler de la création d'une violente brèche dans la trame constructive environnante qui n'est pas si homogène que cela. Le recensement en note 3 et 4 de bâtiments alentours et l'intégration du secteur dans des périmètres ISOS ne constituent pas un obstacle à l'autorisation de construire et ne permettent pas de réduire drastiquement des droits à bâtir. Au vu des circonstances, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en respectait les règles de l'esthétique, respectivement de l'intégration et de la protection du patrimoine (c. 9-13). Recours rejeté. Recours au TF admis (1C\_126/2020 du 15 février 2021).

## Erwägungen

### E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile et respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicables par renvoi de l'art. 99 LPA-VD.

### E. 2

En estimant que le préavis de la déléguée du 6 décembre 2018 versé au dossier semblait incomplet et en affirmant que, selon une source anonyme, ce document aurait été largement amputé par rapport à sa version initiale, les recourantes ont requis à plusieurs reprises que le tribunal ordonne la production du préavis intégral. On rappelle que, selon l'art. 28 LPA-VD, l'autorité établit les faits d'office (al. 1). Elle n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (al. 2). Elle doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3 LPA-VD). Le droit d'être entendu découlant des art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Le droit d'être entendu n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 140 I 68 consid. 9.6.1 p. 76; 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425

consid. 2.1 p. 429; 124 I 241 consid. 2 p. 242, et les arrêts cités). En l'espèce, il est vrai que le préavis litigieux est relativement succinct. A sa lecture, on ne saurait toutefois affirmer, comme le font les recourantes, qu'il serait incomplet ou qu'il aurait été tronqué. L'autorité intimée, par l'entremise de son conseil, a confirmé à plusieurs reprises qu'il n'y avait pas d'autres préavis dans le dossier de la commune et qu'il s'agissait d'un document complet et officiel (lettres des 16 juillet 2019 et 14 novembre 2019). A l'occasion de l'inspection locale, la représentante de la commune a également confirmé que le document figurant au dossier était la version définitive et officielle du préavis litigieux. Enfin et surtout, la déléguée a elle-même attesté par écrit dans sa lettre du 21 octobre 2019 que le préavis figurant au dossier était bien le sien dans sa forme complète et définitive. Ainsi, aucun élément ne permet de retenir qu'un document incomplet, tronqué ou falsifié aurait été produit et qu'il existerait une version plus complète de cette pièce. Le tribunal ne saurait en tout cas se fonder sur les déclarations d'une source anonyme dont on ne sait rien pour poursuivre l'instruction sur ce point. Il n'y a dès lors pas matière à faire droit à la requête des recourantes en ce sens. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause, en se dispensant de donner suite aux réquisitions d'instruction formulées par les recourantes, ceci d'autant moins au vu du sort réservé au recours, comme on le verra plus loin.

### **E. 3**

Les recourantes font valoir que la destruction du biotope abrité par la parcelle est contraire à la protection des biotopes consacrée par le droit fédéral et cantonal. a) aa) L'art. 18 de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature (LPN; RS 451) prévoit notamment ce qui suit: " 1 La disparition d'espèces animales et végétales indigènes doit être prévenue par le maintien d'un espace vital suffisamment étendu (biotopes), ainsi que par d'autres mesures appropriées. Lors de l'application de ces mesures, il sera tenu compte des intérêts dignes de protection de l'agriculture et de la sylviculture. 1bis Il y a lieu de protéger tout particulièrement les rives, les roselières et les marais, les associations végétales forestières rares, les haies, les bosquets, les pelouses sèches et autres milieux qui jouent un rôle dans l'équilibre naturel ou présentent des conditions particulièrement favorables pour les biocénoses. 1ter Si, tous intérêts pris en compte, il est impossible d'éviter des atteintes d'ordre technique aux biotopes dignes de protection, l'auteur de l'atteinte doit veiller à prendre des mesures particulières pour en assurer la meilleure protection possible, la reconstitution ou, à défaut, le remplacement adéquat. [...]" Le droit fédéral ne définit pas précisément la notion de biotope. Il ressort de la jurisprudence du Tribunal fédéral que les exigences de l'art. 18 LPN ne s'appliquent pas à tout milieu biotique offrant à un peuplement animal et végétal bien déterminé des conditions d'habitat relativement stables; le concept de biotope auquel se réfère la législation fédérale en la matière se rapporte à "un espace vital suffisamment étendu" (cf. ATF 121 II 161 consid. 2a/bb; 116 Ib 203 consid. 4b). L'art. 18 al. 1 ter LPN prévoit par ailleurs que seules les atteintes aux "biotopes dignes de protection" doivent en principe être évitées (Tribunal administratif, arrêt AC.2005.0260 du 18 décembre 2006 consid. 5b). Selon le Tribunal fédéral, les cantons disposent d'une importante marge d'appréciation pour déterminer quels sont les "espaces vitaux suffisamment étendus" dignes de protection, car le droit fédéral n'implique pas – comme il le fait pour les forêts – la protection de l'ensemble des biotopes (ATF 121 II 161 consid. 2a/bb; 118 Ib 485 consid. 3a; 116 Ib 203 consid. 4b et 5g). Selon l'art. 14 al. 3 de l'ordonnance fédérale du 16 janvier 1991 sur la protection de la nature (OPN; RS 451.1), les biotopes sont désignés comme étant dignes de protection sur la base: " a. de la liste des

milieux naturels dignes de protection figurant à l'annexe 1, caractérisés notamment par des espèces indicatrices; b. des espèces de la flore et de la faune protégées en vertu de l'art. 20; c. des poissons et écrevisses menacés, conformément à la législation sur la pêche; d. des espèces végétales et animales rares et menacées, énumérées dans les Listes rouges publiées ou reconnues par l'OFEV; e. d'autres critères, tels que les exigences des espèces migratrices ou la connexion des sites fréquentés par les espèces. " La LPN distingue les biotopes d'importance nationale (art. 18a LPN) et les biotopes d'importance régionale et locale (art. 18b LPN). Le Conseil fédéral désigne les biotopes d'importance nationale après avoir pris l'avis des cantons (art. 18a al. 1 LPN). Selon l'art. 18a al. 2 LPN, les cantons règlent la protection et l'entretien de ces biotopes. Ils prennent à temps les mesures appropriées et veillent à leur exécution. L'art. 18b al. 1 LPN charge les cantons de veiller également à la protection et à l'entretien des biotopes d'importance régionale et locale. La jurisprudence fédérale précise que les cantons sont tenus d'assurer leur devoir de protection des biotopes d'importance locale et régionale au sens de l'art. 18b LPN et qu'il leur incombe à cet effet de réglementer la procédure de désignation des biotopes pour assurer la mise en œuvre du mandat impératif qui leur est assigné (ATF 116 Ib 203 consid. 5e). Aux termes de l'art. 14 al. 5 OPN, les cantons doivent prévoir à cet effet une procédure de constatation appropriée pour prévenir toute détérioration de biotopes dignes de protection. L'art. 14 al. 6 OPN précise qu'une atteinte d'ordre technique qui peut entraîner la détérioration de biotopes dignes de protection ne peut être autorisée que si elle s'impose à l'endroit prévu et qu'elle correspond à un intérêt prépondérant. Pour l'évaluation du biotope lors de la pesée des intérêts, outre le fait qu'il soit digne de protection selon l'al. 3, les caractéristiques suivantes sont notamment déterminantes: son importance pour les espèces végétales et animales protégées, menacées et rares (a); son rôle dans l'équilibre naturel (b) son importance pour la connexion des biotopes entre eux (c) et sa particularité ou son caractère typique (d). Selon l'art. 14 al. 7 OPN, l'auteur ou le responsable d'une atteinte à un biotope digne de protection doit être tenu de prendre des mesures optimales pour assurer la protection, la reconstitution ou, à défaut, le remplacement adéquat du biotope. L'art. 14 al. 1 OPN précise que la protection des biotopes doit assurer, notamment de concert avec la compensation écologique (art. 15) et les dispositions relatives à la protection des espèces (art. 20), la survie de la flore et de la faune sauvage indigènes. Les restrictions au droit de propriété que nécessitent les mesures de protection des biotopes doivent être justifiées par un intérêt public important et respecter le principe de proportionnalité. Selon la jurisprudence, plus les espèces en question sont rares, plus les mesures à prendre quant à la protection des espèces dont la survie est menacée doivent être sévères (voir ATF 118 Ib 485, 114 Ib 272 consid. 4a). Lorsqu'il s'agit de protéger des biotopes à l'intérieur de zones à bâtir, il convient de prendre également en considération les intérêts à une utilisation à des fins de construction conforme au plan de zone en vigueur (ATF 116 Ib 203 consid. 5g), de même que l'intérêt à la sécurité du droit (arrêt du TF 1A.113/2005 du 17 janvier 2006 consid. 1.2). bb) Dans le canton de Vaud, l'art. 4a de la loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; BLV 450.11) relatif à la protection des biotopes dispose que toute construction ou installation portant atteinte à un biotope doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département de la sécurité et de l'environnement (al. 2), cette autorisation pouvant être déléguée aux communes selon les circonstances (al. 3). S'agissant de la faune, l'art. 21 al. 1 de la loi cantonale du 28 février 1989 sur la faune (LFaune; BLV 922.03) prévoit que le Conseil d'Etat prend toutes mesures pour maintenir les biotopes propres aux diverses espèces indigènes, notamment par la

conservation d'un nombre suffisant de haies vives, boqueteaux, buissons, rideaux de verdure, clairières, zones marécageuses et roselières. Selon l'art. 22 LFaune, toute atteinte à un milieu qui risque de porter préjudice à la faune locale doit faire l'objet d'une autorisation du service qui fixe dans chaque cas les mesures conservatoires à prendre. Ces principes posés aux art. 4a LPNMS et 22 LFaune en font des dispositions cantonales qui assurent la mise en œuvre de la protection des biotopes au sens des art. 18 al. 1 bis et 18b LPN. Elles constituent ainsi des dispositions d'exécution des art. 18 ss LPN et 14 OPN (Tribunal administratif, arrêt AC.1999.0027 du 30 septembre 2005). Le Canton de Vaud n'a pas réglementé la procédure de désignation des biotopes, comme le lui commande l'art. 14 al. 5 OPN (cf. arrêts AC.2018.0390 du 3 juin 2019 consid. 6b; AC.2016.0219 du 19 janvier 2019 consid. 5a/bb; AC.2005.0260 du 18 décembre 2006 consid. 5b). Si les cantons ne satisfont pas à cette exigence, cela ne signifie pas que la protection voulue par le législateur fédéral ne s'applique pas. Les autorités sont simplement privées de l'instrument de coordination permettant de prévenir les éventuelles atteintes à des biotopes qui n'ont pas été répertoriés ni identifiés comme étant dignes de protection et soumis à la protection du droit fédéral. Dès lors, nonobstant le fait que les cantons n'ont pas délimité de manière anticipée des zones à considérer comme biotopes d'importance régionale ou locale, c'est lors de la procédure de planification ou encore au stade de la procédure d'autorisation de construire que leur existence et leur emplacement doivent être déterminés au moyen d'une pesée des intérêts en jeu (ATF 121 II 161 consid. 2b/bb, 118 Ib 485 et les références citées). Lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation pourrait porter atteinte à un biotope protégé, la pesée des intérêts prévue à l'art. 18 al. 1 ter LPN peut ainsi s'effectuer dans le cadre de la procédure d'autorisation ordinaire ( ATF 121 II 161 consid. 2b/bb et les références citées). cc ) En bref, la protection des biotopes n'est pas de caractère absolu: ils sont soumis à une pesée des intérêts qu'ils n'emportent pas aveuglément (K. Sidi-Ali, La protection des biotopes en droit suisse, thèse 2008 , ch. 3.1.4.2 p. 119 et la référence citée; AC.2012.0248 du 18 novembre 2013 consid. 2b). Un projet immobilier doit idéalement être réalisé de manière à ne pas porter atteinte au biotope (cf. art. 18 al. 1 bis et ter LPN précités). Si ce n'est pas possible, l'auteur de l'atteinte doit veiller à prendre des mesures particulières pour en assurer la meilleure protection possible, la reconstitution ou, à défaut, le remplacement adéquat (cf. 18 al. 1 ter LPN et 14 al. 7 OPN). Le système de l'art. 18 LPN implique de raisonner en trois étapes, de la manière suivante (cf. K. Sidi-Ali, op. cit., p. 91-92 et les références citées). Le biotope est-il digne de protection en tant que tel ? Ceci implique de vérifier si l'on se trouve en présence d'un des milieux mentionnés à l'art. 18 al. 1 bis LPN (en tenant compte du fait qu'il s'agit d'une liste non exhaustive, cf. K. Sidi Ali, op. cit., p. 13 et 91). A cet égard, il convient en outre de tenir compte des indications figurant aux art. 14 al. 3 et 6 OPN. Dans l'affirmative, une pesée générale de tous les intérêts doit être effectuée sur la base de laquelle il doit être décidé si l'atteinte se justifie (cf. art. 18 al. 1 ter LPN). Si tel est le cas, dès lors que l'atteinte est inévitable, l'auteur doit assurer la meilleure protection possible, la reconstruction ou le remplacement adéquat (art. 18 al. 1 ter i.f. LPN). b) aa) Dans le cas d'espèce, la question de savoir si les milieux naturels répertoriés sur la parcelle n o 3048 constituent un biotope n'est plus contestée depuis les mesures d'instruction effectuées dans le cadre du recours déposé en juillet 2014. Ce point est confirmé dans la synthèse CAMAC du 3 juillet 2018, où la DGE rappelle qu'on est en présence d'un biotope au sens des articles 18 ss LPN et de la législation cantonale d'exécution de ces dispositions. Dans la synthèse relative au projet de 2013, la DGE soulignait que la parcelle n o 3048 recèle de nombreuses haies en grande partie constituées

d'essences indigènes variées, des murs présentant des barbacanes favorables aux reptiles et insectes, des arbres fruitiers à haute tige présentant des cavités favorables aux oiseaux nicheurs, une strate herbacée gérée de manière extensive, tout en ajoutant que cette mosaïque de milieux est très favorable à l'avifaune et à la petite faune en général (habitat et nourrissage) et représente un élément important du réseau écologique urbain. On se trouve en présence d'un biotope d'importance régionale et locale au sens de l'article 18b LPN. A cet égard, le fait qu'il n'a pas fait l'objet d'une décision de classement en application de l'art. 20 LPNMS ou d'une inscription à l'inventaire en application des art. 12 ss LPNMS n'apparaît pas décisif.

#### **E. 4**

a) Le projet litigieux va entraîner la destruction de la plus grande partie de ce biotope. Il y a lieu dès lors d'effectuer une pesée générale de tous les intérêts afin de déterminer si cette atteinte est admissible. Lorsque les intérêts du constructeur sont en conflit avec la protection de l'environnement, il faut procéder à une pesée globale des intérêts et s'abstenir de donner une priorité à un intérêt spécifique, afin de déterminer si cette atteinte est admissible. En l'occurrence, il s'agit de protéger un biotope à l'intérieur d'une zone à bâtir. Par conséquent, il convient de prendre en considération les intérêts du propriétaire à une utilisation de la parcelle conforme au PGA en vigueur. La parcelle qui abrite le biotope est située en zone à bâtir mixte de forte densité, régie par les art. 104 ss du RPGA. Cette zone est affectée à l'habitation, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements destinés à l'enseignement, à la santé, à la culture, au sport, aux loisirs, au tourisme et au délasserment (art. 104 RPGA). La longueur des bâtiments y est limitée à 36 m (art. 107 RPGA) et la hauteur à 14 m 50 (art. 108 RPGA). Le projet n'exploite ainsi pas tous les droits à bâtir conféré par le PGA. b) aa) Les recourantes remettent en cause la validité du PGA approuvé par l'autorité cantonale en 2006, compte tenu du plan directeur communal (PDCOM) de la Ville de Lausanne, actuellement en révision, dans lequel figure notamment des objectifs stratégiques comme la nécessité de renforcer la présence de la nature au cœur de la ville par la promotion des jardins ou la valorisation des surfaces privées et le renforcement de la biodiversité en milieu urbain, ainsi que du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) qui a notamment comme enjeu de garantir la conservation et l'intégration adéquate des intérêts de la nature et du paysage dans le développement de l'agglomération, et de renforcer le nombre de biotopes relais. D'après la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les plans d'affectation sont traités du point de vue procédural comme des décisions: ils ne peuvent être attaqués que lors de leur adoption et à défaut, ils entrent en force et ne peuvent plus être réexaminés à titre préjudiciel dans le cadre de la procédure de permis de construire. Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est ainsi en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies (cf. ATF 121 II 317 consid. 12c). La disposition cantonale correspondante est, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018, l'art. 27 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) et, auparavant, l'art. 63 aLATC (arrêt AC.2017.0200 du 4 septembre 2018 consid. 5c et les références citées). Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1 et les

références citées; 127 I 103 consid. 6b; TF 1C\_308/2017 du 4 juillet 2018 consid. 3.1). Cette disposition tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction (ATF 144 II 41 consid. 5. 1 p. 45; 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 et les arrêts cités; TF 1C\_387/2016 du 1<sup>er</sup> mai 2017 consid. 4.2). Les plans d'affectation sont prévus pour un horizon temporel déterminé (15 ans pour les zones à bâtir, art. 15 al. 1 LAT) à l'échéance duquel ils sont par principe soumis à réexamen, ceci même en l'absence de changement des circonstances (TF 1C\_543/2016 du 13 février 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Plus une révision du plan s'approche de cette échéance, moins l'on peut en conséquence compter sur la stabilité du plan. Cela vaut d'autant plus lorsque l'horizon de planification est dépassé depuis longtemps et que les circonstances se sont sensiblement modifiées. Dans ces circonstances, un contrôle préjudiciel du plan se justifie dans le cadre de la procédure de permis de construire (TF 1C\_62/2018 précité consid. 5.4). bb) Contrairement à ce que soutiennent les recourantes, le PGA ne saurait être considérée comme obsolète, même si sa révision est en cours. Approuvé en 2006, il n'a pas atteint l'horizon temporel déterminé prévu pour les plans d'affectation (15 ans pour les zones à bâtir, art. 15 al. 1 LAT) à l'échéance duquel ils sont par principe soumis à réexamen. Il y a lieu de prendre en considération le fait que le PGA confirme le caractère constructible du secteur, il n'apparaît pas admissible d'opposer aux propriétaires, dans le cadre d'une procédure de permis de construire, l'existence d'un biotope qui rendrait leurs parcelles inconstructibles au sens de la zone dans laquelle ils s'inscrivent. Cet aspect lié à la sécurité du droit est déterminant. cc) En l'espèce, la parcelle ne présente aucune particularité, sous réserve de la présence d'un biotope. Elle est équipée et localisée en plein centre de la ville entourée de parcelles d'ores et déjà bâties. Comme mentionné plus haut, elle est incluse dans un périmètre destiné à être densifié. Elle est enfin largement desservie par les transports en commun. On ne se trouve pas en présence d'un cumul rare d'éléments juridiques et factuels susceptible de justifier une modification de la planification communale à cet endroit. Les conditions de l'art. 21 LAT n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu de remettre en cause le plan d'affectation communal à l'occasion de la procédure de permis de construire litigieuse. dd) S'agissant du PDCoM, il n'a pas été adopté et, a fortiori, n'a fait l'objet d'aucune concrétisation par un plan d'affectation, qui lui conférerait une portée obligatoire à l'égard des particuliers et des autorités (cf. art. 21 al. 1 LAT). Ce projet ne saurait donc l'emporter sur le PGA actuellement en vigueur lequel affecte la parcelle n° 3048 en zone urbaine ou constituer une modification des circonstances au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus. On relèvera que selon le site Internet de la ville la mise à l'enquête publique d'un nouveau PGA appelé à succéder au PGA de 2006 est prévue pour 2021 seulement. On relèvera qu'à l'occasion de l'inspection locale, la représentante de la commune a indiqué que le statut de la parcelle n° 3048 ne serait a priori pas modifié. Par ailleurs, on ajoutera enfin qu'une éventuelle non-conformité du projet au PDCoM (ou a fortiori au projet de nouveau PDCoM) ne saurait justifier une annulation du permis de construire pour ce motif. Selon la jurisprudence, un projet de construction conforme au droit ne saurait en effet être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un plan directeur communal liant l'autorité (cf. TF 1C\_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3 et l'arrêt cité). Au demeurant, on relève que si le projet de PDCoM identifie six sites majeurs de mutation urbaine (cf. projet PDCoM, carte de synthèse), la parcelle est englobée par le site CHUV. De par leur envergure, ces sites constituent d'importantes opportunités de développement pour Lausanne, notamment en termes de logements: ces sites contribuent de façon prépondérante à la production de nouveaux

logements répondant à la pénurie de logements. Si la sauvegarde des espaces verts et de la biodiversité lausannoise constitue un enjeu majeur du PDCom, le projet de PDCom n'identifie pas la parcelle litigieuse comme étant à préserver et n'y exclut pas une densification. On comprend bien au niveau de la commune une réflexion qui doit avoir lieu à une échelle plus globale et que l'obligation (au sens large) de sauvegarde des espaces verts et de la biodiversité n'emporte pas une obligation de préserver le biotope sur la parcelle litigieuse précisément. Il n'en va pas différemment s'agissant du PALM de 2016 qui est un élément d'une politique générale d'aménagement du territoire sur la totalité du territoire de l'agglomération et qui définit les grandes lignes de l'organisation urbaine, paysagère et des transports de l'agglomération, que le PDCom ne fait finalement que compléter et mettre en cohérence à l'échelle communale. Pour maintenir ou parvenir aux objectifs prévus par ces instruments, il appartient aux autorités communales, après cas échéant concertation avec les communes voisines, d'adopter la meilleure solution possible en fonction des circonstances locales et régionales. Il s'agit de choix essentiellement politiques, dépendant du développement territorial souhaité. La commune doit ainsi avoir la faculté de gérer le développement de la ville géographiquement et dans le temps. c) aa) A la sécurité du droit s'ajoute un intérêt public indéniable à densifier les centres urbains conformément à ce que prescrit désormais la loi sur l'aménagement du territoire. L'art. 1 al. 2 let. a bis LAT mentionne désormais le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et le maintien d'un habitat de qualité au titre des buts de l'aménagement du territoire. Une let. a bis a également été ajoutée à l'art. 3 al. 3 LAT intitulé "Principes régissant l'aménagement", qui impose d'aménager les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice d'activités économiques selon les besoins de la population et de limiter leur étendue, notamment par 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". Quant à l'art. 5a al. 3 let. b OAT introduit suite aux modifications de la LAT et intitulé "Prescriptions du plan directeur relatives aux zones à bâtir", il dispose en particulier que dans son plan directeur, le canton donne les mandats permettant de construire et densifier les zones à bâtir existantes ou nouvellement créées de manière efficace et en économisant le sol. La 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan directeur cantonal, confirme cet objectif (PDCn, 4<sup>ème</sup> version, Ligne d'action A1, p. 46 ss) et s'attache notamment à combattre le phénomène d'étalement urbain par un développement judicieux des centres, soit des quartiers disposant d'équipements, services et transports publics (cf. TF 1C\_630/2015 du 15 septembre 2016 consid. 7.1). La ligne d'action A1 prescrit ainsi de localiser l'urbanisation dans les centres. Le canton, les communes et, le cas échéant, les régions doivent orienter leurs politiques pour offrir un cadre de vie de qualité à environ 940'000 habitants en 2030 et 1'040'000 habitants en 2040 en renforçant le poids démographique dans les centres. Cette ligne d'action prévoit également une priorité pour le développement à l'intérieur du tissu urbanisé, c'est-à-dire le tissu urbain déjà largement bâti (comme c'est le cas en l'espèce) avant la création de nouvelles zones à bâtir. La ligne d'action B1 du PDCn confirme pour sa part que, pour jouer son rôle de moteur économique et assurer à une grande part de la population des services et équipements de proximité, le réseau des centres doit se renforcer en accueillant une partie importante du développement cantonal. La mesure B11 (Agglomération, centres cantonaux et régionaux) a pour objectif de renforcer le poids démographique des centres. Or, selon la fiche R11, la commune de Lausanne fait partie de l'agglomération Lausanne-Morges. L'urbanisation constitue un enjeu majeur du projet. A l'intérieur du périmètre compact, la stratégie d'urbanisation du projet de territoire du PALM

prévoit de concentrer l'urbanisation dans dix sites stratégiques d'agglomération ainsi que dans les centralités principales que sont les villes-centre de Lausanne, Morges, Renens et Pully et dans des centralités secondaires et locales. Le périmètre compact (équivalent aux périmètres "centre") sert de référence pour l'application des directives du PDCn en matière d'urbanisation. La densification de l'urbanisation est favorisée à l'intérieur du périmètre compact et freinée hors de ce périmètre. La majorité du territoire lausannois est comprise dans le périmètre compact, à l'exception d'une partie des zones foraines. A l'intérieur de ce périmètre, les nouveaux développements sont soumis à des densités minimales (125 habitants et emplois à l'hectare en périmètre compact et 250 habitants et emplois à l'hectare dans les sites stratégiques du PALM). On rappellera toutefois que selon l'art. 9 al. 1 LAT, le plan directeur n'a de force obligatoire que pour les autorités; il ne produit aucun effet direct contraignant à l'égard des personnes physiques et morales et ne peut avoir pour effet de modifier la réglementation en vigueur (TF 1C\_222/2016 du 5 juillet 2017, publié aux ATF 143 II 476 consid 3.7; TF 1C\_423/2016 du 3 avril 2017, publié aux ATF 143 II 276 consid. 4). bb) En l'espèce, et compte tenu de l'emplacement des éléments constituant le biotope, force est de constater que leur maintien rendrait impossible la construction projetée, respectivement limiterait le potentiel constructible de la parcelle en cause de manière significative. En d'autres termes, la conservation de ces sujets porterait atteinte à l'intérêt public à la densification des constructions, qui est particulièrement important dans le centre d'une ville comme Lausanne. Cela est d'autant plus vrai que la parcelle en question se situe dans un secteur de la ville affecté en zone mixte de forte densité, proche notamment des établissements hospitaliers et où sévit une pénurie de logements, comme cela a été confirmé par la représentante de l'autorité intimée à l'occasion de l'inspection locale. On relèvera aussi la concentration d'emplois près du CHUV, premier employeur à Lausanne. La constructrice prévoit des logements de type 1 pièce, 2 pièces et 3,5 pièces, ce qui correspond à une offre intéressante pour d'éventuels employés. La parcelle en question est particulièrement bien desservie par les transports publics (trolleybus et M2). Ainsi et à l'endroit de la parcelle, il existe ainsi un intérêt à la densification évident. La réalisation du projet répond à cet égard à un intérêt public important lié à la densification et à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir, ceci particulièrement dans un secteur de la Ville (zone mixte de forte densité) stratégique qui a vocation à accueillir de nouveaux emplois et la création de logements bien situés et accessibles. Cet intérêt public s'est encore renforcé suite aux modifications de la LAT, entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 et qui privilégie un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti au titre de but de l'aménagement du territoire.

## **E. 5**

Les recourantes mentionnent que la parcelle n° 3048 fait partie du réseau écologique de la commune de Lausanne, d'abord en raison de son appartenance au sous-réseau forestier mais également de son appartenance au sous-réseau lieux secs. Cela démontre à nouveau un intérêt certain au niveau environnemental. La parcelle ne fait toutefois pas partie des zones stratégiques dudit réseau. Elle n'est pas protégée, n'a pas été inventoriée et ne fait pas l'objet de mesures de protection particulière. L'appartenance de la parcelle à ce réseau n'impose ainsi pas à la commune, dans une zone à bâtir existante, de réduire les possibilités de construire par rapport à ce que prévoient les plans d'affectation. Ce n'est pas une mesure détaillée, dotée d'effets juridiques directs ou concrets, à l'instar d'un plan de classement d'un site. Quoi qu'il en soit, cet argument des recourantes n'est pas propre à faire obstacle à la délivrance d'un permis de construire dans la zone à bâtir, pour un bâtiment conforme à la

réglementation de cette zone.

## **E. 6**

a) Comme évoqué, la valeur du biotope présent sur cette parcelle est indéniable. Les éléments considérés par le bureau Maibach Sàrl comme ayant un intérêt biologique coïncident avec ceux relevés par Ecoscan à savoir: la prairie extensive, les murs en pierre (murs de soutènement l'ouest et au sud de la parcelle, ainsi qu'un mur de soutènement à l'ouest et au sud de la parcelle, ainsi qu'un mur de séparation entre la parcelle n o 3048 et celle située au nord n o 3049), les arbres fruitiers haute-tige avec vieux bois et cavités, les arbres majeurs, la haie arborée au sud de la parcelle et les haies arbustives. Les auteurs du rapport confirment aussi que les arbres, haies et buissons de même que les murs de pierres sis sur la parcelle présentent un grand intérêt en tant qu'habitat pour la faune notamment les oiseaux et les invertébrés en général. La prairie, bien que ne contenant pas d'espèce rare est toutefois constituée d'une bonne proportion d'espèces fleuries. Elle est donc de grand intérêt pour les insectes et la faune en général, compte tenu du contexte urbain. Ils mentionnent aussi que la végétation des ourlets de type L. *Aeogopodium* est protégée au sens de l'OPN, tout comme le lézard des murailles et la coronelle lisse mentionnés comme habitant le jardin dans le rapport Ecoscan. b) Les auteurs du rapport constatent que la construction du nouveau bâtiment aura des conséquences non négligeables sur les éléments naturels de la parcelle n o 3048. Ainsi, l'emprise du terrassement et des accès entraîne la destruction de la prairie extensive ainsi que la nécessité d'abattre la plus grande partie des arbres présents sur la parcelle dont tous les arbres majeurs. Les haies C, D et E disparaîtront en partie à cause de l'emprise du terrassement et la nécessité de refaire ou de consolider les murs de soutènement ouest et sud pour des questions de stabilité, entraînera la destruction de la haie B et certainement de la de haie F (haie arborée du sud de la parcelle). La partie écroulée du grillage végétalisé (haie E) devra également être retirée pour permettre les travaux. Globalement, l'implantation du nouveau bâtiment impliquera une perte importante d'habitat naturel pour la faune et la flore. A l'occasion de l'inspection locale, l'architecte de la constructrice a expliqué que le choix d'abattre presque tous les arbres de la parcelle était drastique mais justifié, en particulier par l'emprise du chantier et de la future construction. Il a indiqué que la constructrice pourrait maintenir certains d'entre eux si cela est techniquement et biologiquement possible. c) Le rapport Maibach Sàrl propose ensuite des mesures pour préserver les valeurs naturelles autant que possible, et à défaut les reconstituer ou les remplacer. Ce sont les onze mesures préconisées et rendues obligatoires par l'autorisation spéciale délivrée par la DGE-BIODIV. S'agissant des reptiles le projet prévoit un inventaire des populations de reptiles présents sur le site et le déplacement des individus trouvés dans un biotope favorable choisi à proximité. Il est prévu également de rétablir une végétation de prairie sur le site et d'ensemencer le pourtour du bâtiment à l'exception des jardins privatifs avec un mélange grainier indigène diversifié. Afin de compenser la perte des arbres majeurs et fruitiers due au projet, quatre arbres majeurs sont prévus autour du nouveau bâtiment et deux arbres fruitiers haute-tige de variétés indigènes résistantes aux pathogènes seront également plantés sur la place de jeux. Afin de recréer des structures buissonnantes d'intérêt pour la faune, des haies d'espèces indigènes et en station seront plantées au sud de la parcelle, entre les deux bâtiments, à l'est contre la haie du collège de Béthusy et entre les jardins privatifs (largeur minimale de 80 cm). Des buissons isolés seront également plantés pour marquer la séparation entre les jardins privatifs et la prairie extensive. La haie de laurier cerise située à l'est, le long du bâtiment existant, sera remplacée par une haie d'espèces indigènes large d'au moins 1 m. Afin d'offrir des habitats

favorables aux reptiles, le projet prévoit trois tas de pierres qui seront installés en bordure de la haie sud. Ces tas seront composés de 80% de pierres d'un diamètre compris entre 20 et 40 cm, les 20% restant pouvant être plus petites et plus grandes. Les pierres seront empilées aléatoirement en ménageant des interstices suffisants à la base du tas pour permettre le passage de la petite faune. Afin de compenser la perte d'habitat pour les espèces d'oiseaux liées aux vieux arbres, au moins deux nichoirs en faveur des espèces cavernicoles seront installés sur les nouveaux arbres ou à proximité. En lieu et place du deuxième niveau d'attique prévu à l'origine, le projet prévoit la mise en place d'une toiture végétalisée sur le toit de nouveau bâtiment. Cet aménagement permet de répondre au souci exprimé dans l'étude du bureau Hintermann et Weber SA de privilégier des mesures pouvant ponctuellement offrir des surfaces et espaces relais pour les espèces propres aux milieux concernés. La structuration végétale et minérale d'une telle toiture permettant à la faune et à la flore des milieux secs de s'installer. Elle permet également de relativiser la perte de surface de la prairie et l'imperméabilisation d'une partie de la parcelle engendrés par la construction. A cet égard, on peut relever que la Ville de Lausanne encourage la végétalisation des toitures, dès lors que celle-ci présente des avantages certains en termes de rafraîchissement urbain (atténuation de la surchauffe des villes induite par le rayonnement des bâtiments et des surfaces goudronnées), de compensation écologique, de biodiversité, d'épuration, d'esthétique et de paysage (<https://www.lausanne.ch/vie-pratique/nature/la-nature-et-vous/bonnes-pratiques-conseils-nature/toitures-vegetalisees/pourquoi-vegetaliser-son-toit.html>). Afin de maintenir la perméabilité du sol, les places de parc pour les voitures seront installées sur des grilles gazon. Toutes les mesures sont répertoriées dans le tableau récapitulatif (tableau 3, p. 17). Les auteurs du rapport Maibach indiquent expressément que les surfaces restantes devraient préserver, à moyen terme, un intérêt écologique certain offrant habitat et nourriture à la faune, ainsi qu'une flore diversifiée entretenue extensivement. Il y a ainsi lieu de constater que l'impact sur les éléments biologiques d'intérêts a été pris en compte et doit être relativisé compte tenu des constatations figurant dans l'étude complémentaire Maibach de février 2018 et des mesures de compensation prévues. d) En l'espèce, la DGE-BIODIV a délivré son autorisation spéciale requise à l'art. 4a al. 2 LPNMS; (cf. synthèse CAMAC du 3 juillet 2018). L'octroi de l'autorisation signifie que l'autorité intimée a procédé à la pesée des intérêts requise par les art. 18b LPN et 14 OPN. Elle a ainsi estimé que la présence de ce biotope ne présentait pas un intérêt suffisant qui justifie, compte tenu des mesures préconisées, un refus du permis de construire, une mesure de protection spéciale, ou voire la révision du plan d'affectation sur le secteur en cause. La DGE-BIODIV a considéré que les mesures proposées sont pertinentes et adéquates. Elle souligne que malgré l'importance du jardin pour la faune et le paysage, le milieu naturel présent sur la parcelle n'est pas rare dans la région et n'abrite pas d'espèces en voie de disparition qui ne pourraient pas se déplacer dans un biotope avoisinant. Selon la DGE-BIODIV, il s'agit certes d'un biotope digne de protection, le projet entraînant une perte de surface et d'éléments anciens à haute valeur écologique. Toutefois, la valeur naturelle de la parcelle reste potentiellement haute grâce aux mesures compensatoires proposées et les surfaces restantes devraient présenter à moyen terme un intérêt écologique certain en offrant habitat et nourriture à la faune ainsi qu'une flore diversifiée entretenue extensivement (voir rapport Maibach p. 13 et 17). Le Tribunal n'a pas de raison de s'écarter de l'avis des services spécialisés dans ce domaine. Il convient de retenir que les mesures prises en cours de chantier, puis après la fin de celle-ci, sauvegardent dans une mesure suffisante les intérêts protégés par la législation. La restriction au droit des recourantes

d'exploiter leur parcelle n'impose pas des obligations qui vont au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre le but de protection de la nature recherché. Il faut également mentionner que lors de l'inspection locale, le tribunal, composé d'une architecte-urbaniste et d'une ingénieure agronome, a pu également relativiser la valeur du biotope en relevant la présence d'arbres fruitiers qui sont pour la plupart en fin de vie, ainsi que d'espèces végétales plantées dans le jardin mais répertoriées sur la liste noire des plantes néophytes invasives. En outre, l'entretien de l'endroit est manifestement irrégulier, ce qui n'est pas propice au développement de la biodiversité végétale. Les haies, bien qu'entretenues extensivement sont assez peu diversifiées et contiennent une part non négligeable d'espèces horticoles (laurier-cerise, forsythias, lilas) peu favorables à la faune. La cour a également pu observer qu'il y a de grands parcs à proximité ainsi que des corridors biologiques avec les cours d'eau de la Vuachère et du Flon. Une perte de qualité au niveau biologique est indéniable, mais cette perte ne saurait être qualifiée de totale. On relèvera encore qu'à l'occasion de l'inspection locale, l'architecte du projet a pu préciser que le mur de soutènement sis au sud de la parcelle sera maintenu même s'il devra être assaini, en particulier son couronnement. Si un assainissement impose de couper la végétation et les arbres qui s'y trouvent, l'ouvrage en tant que tel sera conservé et pourra continuer à constituer un abri notamment pour les lézards dont se nourrissent les coronelles. En conclusion, la mise en œuvre stricte des mesures préconisées permettra de conserver une partie du biotope qui regagnera à moyen terme, un intérêt écologique offrant habitat et nourriture à la faune, ainsi qu'une flore diversifiée entretenue extensivement. Les recourantes ne démontrent pas en quoi les mesures de compensation seraient inadéquates ou insuffisantes, ni en quoi l'appréciation du service cantonal spécialisé serait sujette à caution.

## **E. 7**

Les recourantes reprochent à la municipalité de ne pas avoir procédé à une pesée des intérêts en présence – ou, cas échéant, à une mauvaise pesée –, en autorisant l'abattage des arbres présents sur la parcelle. a) La LPNMS le RPNMS instaurent une protection des arbres qui méritent d'être protégés en raison de l'intérêt général qu'ils présentent. L'art. 5 LPNMS définit les arbres protégés comme suit: " Art. 5 Arbres Sont protégés les arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives : a. qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'une décision de classement au sens de l'article 20 de la présente loi; b. que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent. " Afin de mettre en œuvre la LPNMS sur son territoire communal, la commune de Lausanne a renoncé à établir un plan de classement, optant pour une protection générale des arbres plantés à Lausanne. Ainsi, l'art. 56 RPGA dispose : " Art. 56 Principe En dehors des surfaces soumises à la législation forestière, tout arbre d'essence majeure (voir art. 25), cordon boisé, boqueteau et haie vive est protégé sur tout le territoire communal. " L'art. 25 RPGA donne la définition suivante : " Art. 25 Arbre d'essence majeure Un arbre d'essence majeure est défini comme étant une espèce ou une variété à moyen ou grand développement : a) pouvant atteindre une hauteur de 10,00 mètres et plus pour la plupart, b) présentant un caractère de longévité spécifique, c) ayant une valeur dendrologique reconnue. " b) L'art. 6 LPNMS autorise l'abattage des arbres protégés aux conditions suivantes : " Art. 6 Abattage des arbres protégés 1 L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs

techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). 2 L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. 3 Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage. " L'art. 15 RLPNMS précise : " Art. 15 Abattage (loi, art. 6, al.3 ) 1 L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque : 1. La plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive; 2. La plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle du bien-fonds ou d'un domaine agricoles; 3. Le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation; 4. Des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. 2 Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage. " Il importe de souligner que, selon la jurisprudence, les conditions énumérées tant à l'art. 6 LPNMS qu'à l'art. 15 RLPNMS ne sont pas exhaustives; l'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression (ATF 1C\_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 5; arrêts CDAP AC.2018.0238 du 20 décembre 2018 consid. 1a; AC.2017.0185 du 4 avril 2018 consid. 5c; AC.2016.0219 du 19 janvier 2017 consid. 4; AC.2012.0100 du 18 octobre 2012 consid. 2 et les références citées). L'article 57 RPGA précise que tout abattage de végétaux protégés nécessite une autorisation. Selon la jurisprudence citée ci-dessus, l'autorité communale doit procéder à une pesée complète des intérêts. Dans ce cadre, il convient de tenir compte notamment de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans de zone et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits qui sont conférés au propriétaire par les plans et règlements d'aménagement en vigueur. b) En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres protégés selon les dispositions citées ci-dessus. L'étude Maibach de février 2018 indique sur ce point qu'une liste des arbres avait été dressée en 2013 avec une estimation de leur hauteur, du diamètre de leur couronne et de leur état; elle a été actualisée en 2017. En tout, 16 arbres majeurs ont été dénombrés, dont 5 frênes appartenant à la haie bordant la parcelle au sud (F). Les frênes du périmètre présentaient des bouts de rameaux dégarnis lors de la visite du 10 mai 2017. Cela pourrait être un symptôme de la chalarose ou flétrissement du frêne, une maladie fongique qui affecte actuellement cette espèce à l'échelle européenne. Les arbres fruitiers sont pour la plupart sénescents et en mauvais état. Un pommier est mort et s'est écroulé depuis l'établissement du plan de 2013. Les arbres basse-tige plantés en rangs au sud de la parcelle ont actuellement quasiment disparu dans un fourré de cornouillers. Afin de compenser la perte des arbres majeurs et fruitiers due au projet, ce dernier prévoit de planter quatre arbres majeurs autour du nouveau bâtiment conformément aux exigences du PGA. Deux arbres fruitiers haute-tige (pommiers) de variétés indigènes résistantes aux pathogènes seront également plantés sur la place de jeux. Tous les arbres devront présenter une taille supérieure à 2 m au moment de la plantation selon les exigences du PGA et seront

soigneusement protégés. La municipalité a autorisé l'abattage de 7 frênes de 20 à 60 cm de diamètre, 1 houx de 20 cm de diamètre, 1 cytise de Voss d'un diamètre de 25 cm et 1 sorbier des oiseleurs de 25 cm de diamètre. L'autorité intimée a estimé, après pesée des intérêts, que l'abattage était nécessaire pour permettre l'utilisation rationnelle des droits à bâtir conférés par la réglementation communale d'aménagement du territoire en vigueur. Elle a ainsi autorisé l'abattage, notamment au vu des conditions de l'autorisation de la DGE-BIODV. Consulté, le service des parcs et domaines (SPADOM) n'a pas rendu de préavis mais a requis que le permis soit assorti de charges. En l'occurrence, il s'agit de l'obligation faite à la constructrice d'impliquer le SPADOM dans le choix du type d'arbre de compensation. A l'inspection locale, le représentant du SPADOM a expliqué qu'il devra s'agir d'arbres indigènes de seconde grandeur qui présentent une valeur biologique intéressante. c) Comme évoqué ci-dessus, la parcelle est située en zone à bâtir mixte de forte densité selon le PGA. Dans la mesure où les arbres occupent quasiment l'ensemble d'une parcelle classée en zone à bâtir et que tout projet exploitant raisonnablement les capacités constructives de dite parcelle implique la suppression de cette végétation, il apparaît qu'à terme les arbres seront amenés à disparaître pour répondre aux objectifs de développement définis par le PGA. L'autorité intimée a estimé que l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones l'emportaient en l'espèce sur l'intérêt public à la conservation de ces arbres compte tenu en particulier des mesures de compensation proposées. Vu ce qui précède et pour les motifs exposés ci-dessus (cf. consid. 6), la décision attaquée ne prête pas flanc à la critique sur ce point. Ce grief est en conséquence rejeté.

#### **E. 8**

Les recourantes allèguent qu'un projet de construction aux dimensions réduites, permettant de maintenir une partie du biotope, aurait été mieux adapté et aurait dû être envisagée. Pour rappel, le biotope occupe l'intégralité de la partie sud de la parcelle. Il paraît clair que même une réduction de l'emprise des constructions ne permettrait pas de le sauvegarder entièrement; il ressort des constatations sur place lors de l'inspection locale que l'espace disponible sans porter atteinte au biotope ne permettrait pas une construction permettant une densification acceptable. Un projet plus modeste permettrait vraisemblablement la conservation d'une petite fraction du biotope ou de quelques arbres. Il apparaît ainsi qu'un tel choix limiterait de manière importante l'utilisation rationnelle des droits à bâtir, sans toutefois véritablement permettre la préservation complète de la fonction écosystémique du biotope. Une telle solution n'est pas souhaitable. Il est en effet préférable de maintenir le biotope dans son ensemble ou à défaut, d'utiliser adéquatement les capacités constructives de la parcelle, moyennant compensation écologique adéquate. C'est d'ailleurs la réflexion suivie par la DGE, qui a tout d'abord refusé de donner son accord au projet de construction et ne l'a accepté que dans un deuxième temps, après élaboration de mesures de compensation qu'elle a jugées adéquates et suffisantes.

#### **E. 9**

Dans ces conditions, le tribunal parvient à la conclusion que, sur la base d'une pesée des intérêts en présence, l'atteinte d'ordre technique qu'implique le projet pour le biotope concerné doit être considérée comme tolérable, ceci en tenant compte des mesures de compensation prévues. En d'autres termes, l'intérêt au maintien du biotope en question, dont la valeur biologique est indéniable, sans être toutefois exceptionnelle, ne saurait l'emporter sur l'intérêt privé des propriétaires à exploiter leur parcelle de manière rationnelle, en fonction des capacités constructives de la zone dans laquelle elle se situe, sous peine de

porter atteinte à la sécurité du droit et à la garantie de la propriété, ainsi qu'à l'intérêt public à la densification des constructions, qui est particulièrement important dans le centre d'une ville comme Lausanne. Il s'agit dès lors de prendre des mesures particulières pour assurer la meilleure protection possible du biotope, sa reconstitution ou, à défaut, son remplacement adéquat. De manière plus générale, il résulte de la pesée des intérêts que les impacts du projet sur le milieu naturel en général sont admissibles. L'appréciation de l'autorité intimée à cet égard peut par conséquent être confirmée, étant en outre rappelé que lorsqu'une autorité communale apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire ou de l'adoption d'un plan de quartier, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue.

## **E. 10**

À l'appui de leur pourvoi, les recourantes font valoir que le projet s'intégrerait particulièrement mal dans le quartier. a) A teneur de l'art. 86 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 (al. 1). 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 (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. 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 – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître 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). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (cf. ATF 115 Ia 363 consid. 3 et les références; TF 1C\_3/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2; 1C\_506/2011 du 22 février 2012 consid. 3.3 et les références; CDAP AC.2013.0378 du 12 mars 2014 consid. 5b/bb et les références). 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. 50 al. 1 Cst. et 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). 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. 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 d'une liberté d'appréciation particulière. Dès lors, le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf. art. 98 let. a LPA-VD). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs et systématiques, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. arrêts AC.2017.0381 du 7 novembre 2018 consid. 2g; AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc et les références). b) A Lausanne, le RPGA comporte en matière d'esthétique, d'intégration et de protection du patrimoine les art. 69 et 73, ainsi libellés: " Art. 69. Intégration des constructions 1 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. 2 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. Art. 73. Objets figurant dans un recensement 1 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. 2 Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations. 3 Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions. 4 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. " Le PGA et son règlement ne protègent aucun bâtiment particulier et se bornent à instaurer une procédure interne faisant intervenir le Délégué communal à la protection du patrimoine bâti. Les art. 69 et 73 RPGA concrétisent au niveau communal la clause d'esthétique prévue par l'art. 86 LATC. Leur portée ne va pas au-delà de cette norme (AC.2012.0114 du 26 février 2013; AC.2008.0324 du 15 novembre 2010 consid. 9 et les références citées). Il convient donc de se référer à la jurisprudence du tribunal relative à la clause générale d'esthétique (AC.2013.0308 du 4 septembre 2014 consid. 3a/bb; AC.2013.0198 du 5 février 2014 consid. 4c/cc; AC.2012.0037 précité consid. 4b/bb). Ainsi, comme la Cour de céans l'a déjà constaté, l'art. 73 RPGA, à l'instar de l'art. 86 LATC, définit de manière particulièrement large les objets susceptibles d'être protégés et ne fixe pratiquement aucun cadre aux mesures qui peuvent être imposées par la municipalité, lesquelles peuvent aller jusqu'à l'interdiction de construire, de transformer ou de démolir. Une base légale aussi large exige que l'on se montre rigoureux lors de la pesée des intérêts en présence et dans l'examen de la proportionnalité de la limitation par rapport aux buts poursuivis et à l'objet de la protection (AC.2017.0017 du 19 octobre 2017 consid. 6c/cc; AC.2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 3a avec renvoi aux ATF 115 Ia 363 consid. 2c p.

366; 97 I 639 consid. 6b p. 642; cf. aussi AC.2013.0198 du 5 février 2014 consid. 4d, selon lequel il faut que la base légale réglementaire communale comporte les précisions suffisantes sur les restrictions au droit de propriété qui en découlent; il importe que les buts de la protection et les mesures qui en résultent soient déterminables avec suffisamment de prévisibilité par les propriétaires concernés). c) Le recensement architectural n'est pas prévu par la LPNMS, mais par l'art. 30 RLPNMS, 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 de l'ancien Service des bâtiments et rééditée en mai 2002 (disponible sur le site Internet cantonal à la page [https://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/themes/culture/patrimoine\\_bati/fichiers\\_pdf/MS\\_Brochure\\_Recensement\\_mai2002.pdf](https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/culture/patrimoine_bati/fichiers_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 intégrés; \*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 let. h du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [RLATC; BLV 700.11.1]) et apparaître dans la publication relative à l'enquête (art. 72 al. 1 let. c RLATC). 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. 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 et 2.6; AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 consid. 3f/ee et les réf. cit.). Une convention, passée les 2 et 30 juillet 2010 entre l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne, règle la coordination et la répartition des tâches en matière de préavis et d'autorisations concernant le patrimoine bâti. Selon cette convention, les objets évalués en notes \*1\* et \*2\* au recensement architectural, bénéficiant de mesures de protection spéciales, sont sous la responsabilité du SIPAL (devenu la Direction générale des immeubles et du patrimoine [DGIP] à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019), qui est compétent pour délivrer toute autorisation spéciale. Dans le cadre du traitement des dossiers de travaux concernant de tels objets, le Délégué communal à la protection du patrimoine bâti établit un préavis à l'attention du SIPAL, qui est libre d'en tenir compte ou pas. S'agissant des objets évalués en note \*3\*, la municipalité doit, avant de statuer dans le cadre d'une autorisation de construire, solliciter le préavis de son Délégué à la protection du patrimoine bâti au sens de l'art. 73 RPGA. d) L'art. 5 LPN prévoit l'établissement d'inventaires des objets d'importance nationale. L'ordonnance du 9 septembre 1981

concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS; RS 451.12) contient la réglementation afférente à l'ISOS. Selon l'art. 2 OISOS, le Département fédéral de l'intérieur édite une publication séparée, avec la description des objets, leur présentation sous forme de plans, de photographies et de textes. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'annexe de cette ordonnance mentionne Lausanne parmi les sites construits d'importance nationale à protéger, en tant que ville. Lausanne a ensuite été inventoriée au moyen de la méthode ISOS et son relevé est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2015. 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 (sur cette question, AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 consid. 3f/aa). 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). Ainsi, les objectifs de l'ISOS ne sont pas directement applicables ni contraignants lorsque, comme en l'espèce, le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans la pesée des intérêts et dans l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue en effet un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique ( TF 1C\_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.3; arrêts AC.2015.0089 du 11 novembre 2015 consid. 3a/dd; AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2a/bb).

## **E. 11**

a) En l'occurrence, le projet de construction prend place dans la partie basse du jardin de la villa locative avenue de Jolimont 2. La "Villa Jolimont" a reçu une note \*3\* au recensement

architectural du Canton de Vaud, avec toutefois une mention négative pour les vérandas au sud, ce qui signifie qu'il s'agit d'un objet intéressant au niveau local et qu'il mérite d'être conservé. La "Villa Jolimont" n'est toutefois pas concernée dans son bâti par le projet mais dans ses abords. Pour rappel, la partie supérieure de la parcelle n o 3048 (où se situe la "Villa Jolimont") est comprise dans le périmètre 74 de l'ISOS (côté ouest). Quant à la partie inférieure de la parcelle, où est censé s'intégrer le projet litigieux, elle se trouve dans un autre périmètre de l'ISOS, soit le périmètre 73, à proximité immédiate de la rangée d'immeubles décrits sous numéro 73.01 qui forme le front de la rue du Bugnon. b) En ce qui concerne l'appréciation du projet concret qui lui a été soumis, la municipalité a considéré que l'immeuble projeté venait combler un interstice urbain situé dans le prolongement sud de la parcelle n o 3048 et s'inscrivait dans une densification du quartier qui est permise sur le plan urbanistique. En tenant compte de l'environnement bâti et bien que la volumétrie du projet reste imposante et marque peut-être exagérément le paysage et la structure du coteau, la municipalité a considéré qu'offrir 16 logements supplémentaires sur le marché dont les typologies sont fonctionnelles et lumineuses dans un environnement idéalement proche de toutes les commodités primaires et a jugé ce projet admissible et considéré qu'il respecte les articles 69 PGA et 86 LATC. c) Le Service d'architecture de la Ville de Lausanne et la déléguée ont tous deux rédigé des préavis à ce projet (cf. préavis du 3 décembre 2018, respectivement du 6 décembre 2018). Ces préavis ne lient pas la municipalité (art. 73 al. 3 RPGA). Emanant de services spécialisés, ils doivent toutefois être pris en considération dans l'appréciation du projet, en particulier celui de la déléguée, découlant d'une exigence réglementaire (AC.2016.0049 du 9 novembre 2017 consid. 2). A l'instar des recourantes, il faut constater que le préavis du Service d'architecture est particulièrement critique en retenant notamment que l'aspect et le caractère du site est susceptible d'être compromis par le projet et en déplorant son aspect architecturalement pauvre. Il qualifie malgré tout le projet d'admissible en indiquant qu'il s'agissait plus d'une densification raisonnable que qualitative. En ce qui concerne le préavis de la déléguée, s'il déplore la démolition d'une importante portion du mur qui borde l'avenue Jolimont ainsi que du portail qui lui donnent son caractère particulier et propose de réévaluer l'organisation des surfaces dédiées au parcage et au mouvement des véhicules, un maintien ou remploi des piliers et du portail devant être envisagé, il conclut à ce que le projet est sur le principe admissible. Il convient d'en prendre acte en retenant également qu'il s'agit du préavis formel et complet de l'intéressée (cf. consid. 2 ci-dessus). De tels préavis sont utiles pour permettre à la municipalité d'exercer son pouvoir d'appréciation, en étant consciente des éléments critiques; ils ne sont cependant pas formulés comme des recommandations de refus du permis de construire pour violation claire des art. 86 LATC et 69 RPGA. En d'autres termes, la municipalité pouvait, dans le cadre de ses prérogatives, décider que les critiques ou réserves énoncées par le service de l'architecture ou la déléguée n'excluaient pas une appréciation favorable de sa part, après une pesée des intérêts, étant rappelé que les deux préavis concluent tout de même formellement au caractère admissible du projet et sont donc positifs. d) Les recourantes estiment en substance que le projet litigieux s'intègre particulièrement mal dans le quartier, dès lors qu'il s'inscrit en rupture avec les bâtiments environnants, en particulier ceux situés le long de l'avenue Jolimont. Pour elles, le quartier de Jolimont doit être considéré comme un ensemble et le projet ne s'intègre pas dans cet ensemble, par sa hauteur excessive qui ne suit pas le *decrecendo* défini par les autres immeubles, par son implantation qui ne respecte pas le décalage opéré dans les alignements pour préserver les vues et par son volume qui ne se plie pas à une réduction progressive en

descendant la pente, visible d'une rangée à l'autre. Elles invoquent le fait que le secteur litigieux figure dans l'inventaire ISOS. Se référant à une notice historique relative au quartier de Jolimont établie par un chercheur en histoire de l'architecture et à une notice paysagère établie par une architecte paysagiste, les recourantes estiment que la municipalité aurait dû faire application de l'article 73 al. 4 RGPA et refuser un permis de construire pour éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble d'un quartier, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes des toitures, ainsi que les aménagements des espaces libres. Selon elles, la municipalité aurait également dû tenir compte de l'art. 69 al. 2 RPGA compte tenu en particulier de la pauvreté du projet lui-même du point de vue du parti pris architectural. e) En préambule, il convient de rappeler que le nouveau bâtiment s'inscrit dans une densification du quartier permise par le plan urbanistique. Même si la volumétrie du projet est importante, la municipalité a relevé à juste titre que celui-ci n'exploitait pas tous les droits à bâtir conférés par le PGA, étant précisé qu'un étage d'attique a été supprimé par rapport au premier projet. En l'occurrence, la valeur patrimoniale des bâtiments situés sur le front de l'avenue Jolimont et entre les avenues Montagibert et Jolimont, englobés dans le périmètre 74 de l'ISOS, ne peut être remise en cause et les valeurs historique, patrimoniale et architecturale des bâtiments situés au nord du projet sont indéniables. Il existe donc sans conteste, à l'aune de la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC, un intérêt public à la protection du caractère de ces bâtiments et de leurs abords. Au niveau de l'intégration et au-delà de ce quartier, l'inspection locale a permis de réaliser qu'il convenait toutefois de relativiser l'unité de style du secteur mise en avant par les recourantes. Si effectivement plusieurs bâtiments environnants ont été inscrits en note \*3\* ou \*4\* au recensement architectural (dont la "Villa Jolimont"), soit des objets d'importance locale (\*3\*) ou des objets bien intégrés (\*4\*), le secteur est néanmoins, dans son ensemble, constitué de constructions hétéroclites. En réalité, le sud de la parcelle n° 3048, et le projet, se situent dans un contexte urbain à la limite de deux typologies architecturales, de deux échelles d'urbanisation, avec en particulier un front bâti très imposant sur l'avenue du Bugnon immédiatement à l'ouest et des "plots" d'habitations au nord du projet qui constituent le quartier Jolimont. On se trouve donc à l'articulation de deux typologies de bâtiments. D'ailleurs, les deux parties de la parcelle sont inscrites dans des périmètres distincts à l'ISOS. S'il faut bien admettre que le bâtiment proposé se démarque des bâtiments présents sur le site au nord par une volumétrie plus imposante et un toit plat, ainsi que par l'expression de ses façades et de sa matérialité, il n'en est pas de même à l'ouest du projet où prend place le groupe de bâtiments, formant un front net le long de la rue du Bugnon. En particulier, à la hauteur du bâtiment projeté, on se trouve sur la même ligne que le bâtiment le plus haut de ce groupe (8 étages) et qui présente l'esthétique la plus commune. Par ailleurs, toujours dans le secteur, à proximité immédiate de deux bâtiments en note \*3\*, le bâtiment ECA 14249 sur la parcelle n° 3051 est un banal et imposant bâtiment locatif des années soixante, avec une toiture plate, qui ne s'intègre pas du tout dans le tissu bâti. Il en est de même s'agissant d'autres constructions plus à l'est. Immédiatement au sud de la parcelle n° 3048, l'inspection locale a permis de constater la présence d'un immeuble apparemment récent qui vient d'être rehaussé avec une structure d'aspect sensiblement moderne. Par ailleurs, à proximité immédiate de la parcelle sont érigés des locaux faisant partie de l'établissement scolaire de Béthusy. De dimensions imposantes, les bâtiments visibles de la parcelle, datant des années 1960, présentent des parties en béton brut et des toitures plates dont une est munie d'une antenne de téléphonie mobile. A l'est de la parcelle

n o 3048, trouve également place, sur le site de l'école, un grand terrain multisport avec un revêtement synthétique couleur brique bordé d'arbres. L'architecture de l'ensemble du secteur et son urbanisme sont ainsi bien hétéroclites, avec plusieurs périodes et styles architecturaux représentés. Comme évoqué, ce caractère disparate est également présent s'agissant des toits des bâtiments sis alentour: certains sont plats, d'autres à deux pans et d'autres à quatre pans. S'agissant du grief selon lequel le volume du bâtiment présenterait un caractère étranger au quartier, on relève que s'il est vrai que le bâtiment projeté occupera la parcelle de façon conséquente et que ses dimensions sont imposantes, il ne sera pas ou que très peu visible depuis l'avenue Jolimont, dès lors qu'il sera situé au sud et plus bas que la "Villa Jolimont" existante sur la parcelle n o 3048. Le bâtiment projeté ne sera pas visible non plus des parcelles situées entre les avenues Montagibert et Jolimont qui constitue un ensemble dont la partie sud de la parcelle n o 3048 est séparé. Le bâtiment projeté ne sera pas visible non plus depuis l'avenue de Bugnon par l'usager du domaine public, en raison de l'écran formé par les immeubles massifs bordant cette avenue. La hauteur de la future construction correspondra à celle des bâtiments qui bordent la rue du Bugnon. En revanche, le faîte et l'acrotère du projet seront situés plus bas que le faîte du bâtiment existant ECA n o 8348 qui lui fait face au nord-ouest. Vu depuis l'est, le bâtiment projeté ne heurte ainsi pas le decrescendo défini par les autres immeubles et le décalage opéré dans les alignements des constructions qui l'environnent. S'agissant de l'architecture du bâtiment, le projet propose une architecture sobre, calme et contemporaine qui est de qualité, même si elle n'est pas exceptionnelle. Sous l'angle esthétique au sens strict, le projet présente certes un aspect contemporain, mais cela ne suffit pas, en soi, à considérer qu'il perturberait si fortement la qualité urbaine des façades – plus classiques – de certains bâtiments voisins qu'il devrait être refusé de ce seul fait. Le contraste entre l'ancien et le nouveau ne constitue pas nécessairement un défaut d'intégration. De même, la toiture plate, nécessairement contemporaine, sera végétalisée et ne détone pas compte tenu des toitures similaires sises à proximité, en particulier sur les bâtiments de l'établissement scolaire de Béthusy. S'agissant du dégagement dont bénéficient les maisons situées au nord nord-est, il est incontestable que les niveaux des bâtiments des alentours verront leur dégagement diminuer, il faut relever que le projet s'inscrit malgré tout plus bas dans la pente et derrière la Villa Jolimont. Il n'est par ailleurs pas contesté que le projet soit réglementaire s'agissant des règles de distance et de hauteur. On mentionnera enfin que le jardin de la parcelle n o 3048 ne figure pas au recensement des jardins d'intérêt historique qui a été réalisé, sur le territoire de la commune de Lausanne, dans le cadre d'un projet initié par la section suisse de l'International Council on Monuments and Sites (ICOMOS). En outre, il n'est pas en particulier identifié ou mentionné par l'ISOS, contrairement aux jardins faisant partie du périmètre 74. Il convient de relativiser l'intérêt public à conserver un espace libre à cet endroit afin de protéger la valeur patrimoniale des bâtiments recensés. Contrairement à ce que soutiennent les recourantes, le secteur concerné par le projet se distingue ainsi du quartier de la Gottettaz qui a fait l'objet d'une décision de la cour de céans (AC.2015.0111), confirmée par le Tribunal fédéral. La CDAP, dans cette affaire avait retenu que l'hétérogénéité typologique et stylistique résultant d'une urbanisation progressive entre les années 1880 et 1970 était contrebalancée par plusieurs éléments créant une certaine unité et harmonie et conférant au quartier son identité: des volumes assez semblables, des villas qui y était prédominantes, distinguant ainsi le secteur des environs où l'on trouve en majorité des immeubles locatifs, l'emprise des bâtiments sur leur parcelle 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), l'usage des toits à pans et couverts de tuiles est généralisé, l'absence de transformations lourdes, la forme simple, de type orthogonal de toutes les constructions du quartier, ainsi que la présence de haies puis de jardins avec des bâtiments à l'arrière qui sont peu visibles et garantissent une certaine privacité, une échelle étant respectée entre le bâtiment et la parcelle. Le projet, qui s'implantait jusqu'en bordure du domaine public avec la disparition de tous les éléments de transition par rapport à la rue, suivait les limites de la parcelle ( a priori dans le but d'une utilisation maximale des possibilités de bâtir) et se caractérisait par une forme complexe. Sa toiture, plate, sans attique, ne faisait pas l'objet d'un traitement soigné et le volume du bâtiment projeté apparaissait disproportionné par rapport aux constructions environnantes. Le tribunal a jugé ainsi que le bâtiment créait une violente brèche dans la trame constructive, avec une disproportion de gabarits manifeste, portant ainsi atteinte à l'équilibre volumétrique architectural des bâtiments environnants. Il faut souligner que le site bâti au cœur duquel se trouvait le projet était concerné par deux périmètres du recensement ISOS de Lausanne, dans la catégorie d'inventaire AB (existence d'une substance d'origine ou d'une structure d'origine) avec l'objectif de sauvegarde le plus élevé (objectif A), soit celui qui préconise la sauvegarde de la substance, soit la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres; suppression des interventions parasites. En l'espèce, s'il est indéniable que la volumétrie du projet est imposante et qu'elle marque le paysage et la structure du quartier, l'on ne saurait parler de la création d'une violente brèche dans la trame constructive environnante qui n'est pas si homogène que cela. Il ne saurait être fait abstraction de l'environnement bâti à l'ouest qui est imposant et conduit relativiser la volumétrie du projet. De même, et afin d'apprécier l'aspect et le caractère du site, l'on ne saurait se limiter à prendre en compte l'environnement des habitations situées au nord qui sont de dimension plus modeste. La zone comprise par le projet ne portera pas une atteinte au secteur ou au quartier dans une mesure qui justifierait d'en interdire sa réalisation. La valeur patrimoniale des immeubles environnant est certes indéniable mais elle n'est pas remarquable dans un environnement densément construits . De même, la portée de l'ISOS dans le périmètre de la parcelle doit être atténuée et ne constitue pas un obstacle à l'autorisation de construire. Le périmètre s'est vu attribuer l'objectif "B" de sauvegarde, dont on rappellera qu'il préconise la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site et non "A", qui tend à sauvegarder la substance même d'un périmètre, comme l'établissement scolaire de Béthusy. Enfin, l'unité architecturale des immeubles aux alentours est déjà passablement perturbée. L'aspect et le caractère du site n'est pas fondamentalement compromis par ce projet. Les données de l'inventaire fédéral ne sauraient faire obstacle à la construction du bâtiment litigieux. Enfin, peu importe sur ce point que la responsable adjointe du service d'architecture de l'autorité intimée, dont on rappelle qu'elle a préavisé en faveur du projet, ait considéré qu'il s'intégrait difficilement dans son contexte bâti et que l'aspect et le caractère du site était susceptible d'être compromis par ce projet. Il s'agit uniquement d'un préavis interne, la décision quant à elle étant de la compétence de la municipalité. f) Partant, la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et le projet doit être considéré comme admissible. L'on ne saurait considérer que la décision municipale résulterait ici d'une appréciation insoutenable ou arbitraire. Là également l'autonomie communale consacrée de plus en plus fortement par la jurisprudence doit être respectée. Il y a lieu en définitive de s'en tenir au constat que le législateur communal a résolu d'autoriser dans le secteur des constructions d'un volume important (il n'est pas

contesté que le projet litigieux est réglementaire) et qu'un refus du projet litigieux sur la base de la seule clause d'esthétique reviendrait, sans circonstances exceptionnelles, à vider de sa substance la réglementation de la zone en vigueur.

#### **E. 12**

Les recourantes relèvent encore que le relevé ISOS est postérieur au PGA. On doit en déduire que le plan est partiellement obsolète et nécessite une révision. Dans ce cas de figure et en se fondant sur l'arrêt du TF 1C\_308/2017 du 4 juillet 2018 (consid. 3.2.2), elles estiment que l'autorité intimée aurait dû refuser le permis de construire, ne serait-ce que pour éviter qu'une nouvelle construction contredise les objectifs de la révision, actuellement en préparation, ce tant du point de vue de la protection de l'ISOS que du point de vue de la protection des espaces de verdure en ville mise en évidence par le PDCom et le PALM. Cette considération excède le cadre du présent litige qui porte uniquement sur l'admissibilité du projet litigieux au regard du droit actuel et non sur d'hypothétiques planifications futures dans le cadre desquelles l'ISOS devra, comme déjà relevé, être pris en considération (cf. consid. 10 d). La parcelle litigieuse fait partie du périmètre de centre et du périmètre compact d'agglomération, appelés à être densifiés conformément à la LAT), au PDCn et au PALM. Comme retenu ci-dessus (cf. consid. 4 b cc), on ne se trouve pas en présence d'un cumul rare d'éléments juridiques et factuels susceptibles de justifier une modification de la planification communale à cet endroit. Les conditions de l'art. 21 LAT n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu de remettre en cause le plan d'affectation communal à l'occasion de la procédure de permis de construire litigieuse.

#### **E. 13**

En définitive, le recours, mal fondé, doit être rejeté et l'autorisation de construire du 19 décembre 2018 confirmée. Succombant, les recourantes supporteront solidairement les frais de justice et verseront des dépens en faveur de l'autorité intimée, d'une part, et de la constructrice et propriétaire, d'autre part, qui ont procédé et obtiennent gain de cause par l'entremise de mandataires professionnels. L'autorité concernée n'étant pas assistée d'un conseil, elle n'a pas droit à des dépens (art. 49 al. 1, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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