

VD_OMNI AC.2020.0054 vom 9. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0054

FR: VD_OMNI AC.2020.0054 du 9 mars 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0054 del 9 marzo 2021

Regeste

A. _____/Municipalité de Lausanne, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, J. _____, K. _____, L. _____, M. _____, N. _____, O. _____, P. _____, Q. _____, R. _____, S. _____, T. _____, U. _____ | Confirmation du refus du permis de démolir une villa en note 4 et de construire un bâtiment d'habitation, prononcé par la municipalité pour des motifs d'ordre esthétique et patrimonial. Le refus ne viole pas le droit constitutionnel à la protection de la bonne foi: le service concerné annonçait certes que la villa ne bénéficiait pas de protection particulière, mais il réservait expressément un examen approfondi du dossier, les préavis des différents services et le résultat de l'enquête publique notamment (c. 5). La villa existante se situe dans un ensemble ("micro-quartier") présentant une identité propre et une unité architecturale en note 3 et, partant, méritant d'être conservé (c. 7). La parcelle et la villa existante s'intègrent dans ce micro-quartier et y jouent un rôle important au titre de "porte d'entrée". Le projet litigieux créerait dans cet ensemble un contraste excessif. Sous l'angle de la pesée des intérêts, au vu du projet présenté, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en privilégiant la protection du "micro-quartier" sur l'intérêt privé économique de la recourante et l'intérêt public à la densification du milieu bâti (c. 8). Recours rejeté.

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. La recourante, propriétaire de la parcelle concernée et destinataire de la décision attaquée, a manifestement la qualité pour recourir (cf. art. 75 let. a et 99 LPA-VD). Son recours respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le litige porte sur la question de savoir si la municipalité était fondée à refuser à la recourante l'autorisation de construire un immeuble de 14 logements sur sa parcelle, à la place du bâtiment existant, en lui objectant exclusivement des motifs d'esthétique, d'intégration des constructions et de protection du patrimoine.

E. 3

Dans un premier grief d'ordre formel, la recourante argue que la décision attaquée n'aurait pas été motivée à suffisance, en violation de son droit d'être entendue. a) Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18

avril 1999 (Cst.; RS 101) impose à l'autorité le devoir de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause. Pour satisfaire à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter aux questions décisives pour l'issue du litige. L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant. La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (cf. ATF 143 III 65 consid. 5.2; 142 II 154 consid. 4.2; TF 2C_320/2020 du 20 octobre 2020 consid. 3.1; 8C_682/2019 du 2 septembre 2020 consid. 5.2 et les références). b) Dans sa décision attaquée, l'autorité intimée rappelle d'abord brièvement le résultat de l'enquête publique, avant d'exposer que le refus du permis de construire se fonde sur des motifs d'esthétique, d'intégration des constructions, d'aménagements extérieurs et de protection du patrimoine. La municipalité y indique ensuite avoir pris en considération des aspects de police des constructions, qu'elle détaille et tient pour respectés, mais aussi des aspects patrimonial et urbanistique. Sous cet angle, elle précise qu'après avoir pris connaissance du contexte, des arguments des opposants et du préavis défavorable de la Déléguée à la protection du patrimoine, elle considère que le projet ne s'intègre pas à son environnement bâti. Elle reprend alors in extenso ledit préavis, qu'elle déclare faire sien. Enfin, elle mentionne qu'après pesée des intérêts en présence, elle estime que le bâtiment existant doit être préservé, dès lors que l'immeuble projeté ne présente pas un aspect architectural satisfaisant et ne s'intègre pas à son environnement bâti, en d'autres termes que le projet nuit au caractère du site et ne respecte donc pas les conditions minimales réglementaires en matière d'esthétique des constructions. Cette motivation, qui s'étend sur quatre pages, est suffisante au regard de la jurisprudence précitée pour satisfaire aux exigences du droit d'être entendu. Elle a en effet permis à la recourante, assistée d'un avocat, de bien cerner les éléments litigieux et de recourir à bon escient pour faire valoir ses droits. Elle a du reste été complétée par une réponse circonstanciée de l'autorité intimée au cours de la présente procédure de recours, sur laquelle la recourante a pu se prononcer à la faveur d'un mémoire complémentaire. Partant, le moyen tiré d'un défaut de motivation de la décision attaquée se révèle injustifié. Quant au grief selon lequel la décision attaquée ne tiendrait pas suffisamment compte des intérêts privés de la recourante, il relève d'une question de fond, qui sera traitée ci-après (cf. consid. 6 infra).

E. 4

Les parties sollicitent plusieurs mesures d'instruction, à savoir la tenue d'une inspection locale et l'interpellation de la DGIP afin qu'elle se prononce au sujet du nouveau recensement. a) Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend aussi le droit pour le justiciable 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. Toutefois, il est possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (cf. ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; CDAP PE.2018.0475 du 27 juin 2019 consid. 2a). b) En l'espèce, le tribunal s'estime suffisamment renseigné par les

multiples éléments au dossier pour statuer en toute connaissance de cause. Il renonce en particulier à procéder à une audience in situ, compte tenu des nombreux descriptifs et images en sa possession, ainsi que de l'arrêt récemment rendu par la CDAP à l'issue d'une inspection locale dans le quartier, à laquelle les assesseurs de la présente cour ont participé (AC.2019.0155 - AC.2019.0315 du 24 novembre 2020). Il ne distingue du reste pas quels éléments supplémentaires pertinents pourrait encore apporter l'interpellation de la DGIP. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner les mesures d'instruction requises, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendues des parties.

E. 5

Sur le fond, la recourante invoque une violation du principe de la bonne foi, en ce sens que l'autorité intimée lui aurait fourni des assurances inexactes sur lesquelles elle se serait fondée pour finaliser son projet. a) A teneur de l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (cf. ATF 136 I 254 consid. 5.2). De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'Etat, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (cf. ATF 138 I 49 consid. 8.3.1). Le principe de la bonne foi protège le citoyen, à certaines conditions, dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (cf. ATF 137 I 69 consid. 2.5.1). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (cf. ATF 141 V 530 consid. 6.2; 131 II 627 consid. 6.1; TF 1C_626/2019 du 8 octobre 2020 consid. 3.1; 1C_277/2020 du 27 août 2020 consid. 2.2 et les références). b) En l'espèce, la recourante se prévaut du courrier que le Bureau des permis de construire avait adressé à son architecte le 5 mai 2017, énonçant que le bâtiment existant ne bénéficiait d'aucune protection particulière. Elle souligne qu'au moment de cet envoi, la municipalité avait déjà soumis l'avant-projet de construction à différents services communaux, en particulier au service d'architecture, qui n'avait formulé que des remarques d'ordre technique mais pas une ayant trait à d'éventuelles mesures de protection du patrimoine. Elle argue au demeurant que le relevé ISOS de Lausanne date de 2015, si bien que l'autorité intimée en avait déjà connaissance à cette époque et qu'elle est dès lors malvenue de lui opposer aujourd'hui cet inventaire pour lui refuser le permis de construire. Elle soutient au contraire que " les garanties données par l'intimée sur requête expresse de la recourante – avant que celle-ci n'acquière la parcelle n° 2376 – se devaient d'être respectées ", ce d'autant plus que l'immeuble projeté observerait l'ensemble des règles de police des constructions imposées par le règlement communal. Elle allègue encore que le Service de l'urbanisme était compétent pour la renseigner sur le niveau de protection ISOS susceptible de s'appliquer à la zone concernée, qu'elle-même ne pouvait pas se rendre compte de l'inexactitude du renseignement qui lui a été donné et que c'est sur la foi de ces assurances qu'elle était allée de l'avant dans son projet. Elle y voit une violation du principe

de la bonne foi, puisque c'est sur la base de l'information donnée qu'elle aurait pris des dispositions auxquelles elle ne saurait renoncer sans subir de préjudice. Cette argumentation ne convainc pas. La lettre du 5 mai 2017 à laquelle se réfère la recourante a été rédigée alors qu'aucune demande formelle de permis de construire n'avait encore été déposée, soit à un stade qui ne requérait pas une analyse approfondie de la part de la municipalité ou des services communaux. La lettre en question ne donnait d'ailleurs aucune assurance que le projet de construction serait autorisé au terme de la procédure officielle. Au contraire, elle réservait expressément l'examen du dossier à établir en bonne et due forme, les préavis des différents services concernés, le résultat de l'enquête publique, la synthèse CAMAC, la décision municipale et les droits des tiers. Une réserve similaire a été rappelée à maintes reprises, en particulier dans les courriers du Bureau des permis de construire des 17 mai 2018, 8 octobre 2018, 29 avril 2019 et 2 mai 2019. Celui du 17 mai 2018 réservait même " l'examen de conformité du projet ainsi que le préavis du service d'architecture concernant l'esthétique et l'intégration vu que le projet à modifier est en ISOS B ". Dans ces conditions, la société recourante, rompue aux opérations immobilières, ne pouvait raisonnablement partir du principe que les remarques liminaires du Bureau des permis de construire étaient péremptoires et encore moins qu'elles emportaient la garantie que la municipalité, seule compétente pour délivrer le permis de construire sollicité, avaliserait finalement son projet. Du moins ne pouvait-elle ignorer qu'il subsistait un risque que ce dernier ne puisse finalement pas aboutir, pour différents motifs. C'est donc en vain que la recourante tente de tirer argument du principe de la bonne foi.

E. 6

La recourante estime qu'en lui refusant le permis de construire uniquement pour des motifs d'esthétique, d'intégration et de protection du patrimoine, la municipalité a mal évalué les intérêts en présence et violé le principe de la proportionnalité. a) Aux termes de l'art. 86 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), 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 satisfait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. 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. 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'immeuble projeté ou que mettrait en

péril sa construction (cf. ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 115 Ia 363 consid. 3a et 3b; 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.4; 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; CDAP AC.2019.0064 du 13 décembre 2019 consid. 5; AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 3a et les références). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs et systématiques, tels que les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet, 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. En tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature à enlaidir le site (cf. ATF 115 Ia 363 consid. 3b; 114 Ia 343 consid. 4b; TF 1C_465/2010 du 31 mai 2011; CDAP AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 3a; AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2a et les références).

b) 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 (cf. art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01]; voir aussi ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.1; CDAP AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 3a; AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2a et les références). En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Elle peut cependant s'écarter d'une solution communale qui procède d'un abus ou d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. Il n'en va pas uniquement ainsi lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement à l'interdiction de l'arbitraire, également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente. En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux. A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale – au sens large – sur l'aménagement du territoire (cf. ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.2; 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.3; CDAP AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 3a; AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2a et les références).

c) A Lausanne, le règlement du 26 juin 2006 sur le plan général d'affectation (RPGA) comporte en matière d'esthétique, d'intégration et de protection du patrimoine les art. 69, 70 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. 70. Aménagements extérieurs 1 Les aménagements extérieurs privés bordant les rues participent à l'identité de celles-ci lorsqu'un caractère d'unité peut être identifié. Leur traitement fait l'objet d'une attention particulière. La Municipalité veille à ce que les aménagements projetés respectent le caractère de la rue. 2 Lorsqu'une construction, transformation ou démolition est susceptible de compromettre les aménagements existants bordant les rues ou des éléments de transition de qualité, tels que mur, muret, clôture ou différence de niveaux qui en font partie, la Municipalité peut imposer une solution visant au maintien de tout ou partie desdits aménagements . 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 plan général d'affectation de Lausanne 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 ss 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. Il convient donc de se référer à la jurisprudence du tribunal relative à la clause générale d'esthétique. 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 (cf. CDAP AC.2019.0155 - AC.2019.0315 du 24 novembre 2020 consid. 3a/cc; AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2b et les références). d) aa Depuis le 1^{er} janvier 2006, l'annexe de l'ordonnance fédérale du 13 novembre 2019 (antérieurement du 9 septembre 1981) concernant l'ISOS (OISOS; RS 451.12) 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^{er} octobre 2015. L'art. 6 al. 1 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) 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. Cela étant, 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 (cf. TF 1C_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 6.1; 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.3; CDAP AC.2019.0041 du 29 janvier 2020 consid. 10d; AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 3c/aa; AC.2019.0064 du 13

décembre 2019 consid. 5c et les références). bb) En droit vaudois, le recensement architectural n'est pas prévu par la loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RS 450.11), mais par l'art. 30 de son règlement d'application du 22 mars 1989 (RLPNMS; RSV 450.11.1), aux termes duquel 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 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 intégré; *5*: Objet présentant qualités et défauts; *6*: Objet sans intérêt; *7*: Objet altérant le site. Le recensement architectural couvre en principe tous les bâtiments 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). Selon la plaquette précitée (p. 17), la note 4 est attribuée à un objet 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. 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; CDAP AC.2018.0178 du 18 décembre 2019 consid. 2b et les références). Il résulte également de la plaquette précitée (p. 16), que 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 ainsi noté 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. Toujours selon la plaquette, les objets recensés en note 3 sont placés sous la protection générale prévue par les art. 46 ss LPNMS. Cette formulation 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 altérerait le caractère ne pourrait 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 (cf. CDAP AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2c; AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 consid. 3f/ee et les références). Enfin, 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 dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant

l'intégration et l'esthétique des constructions (cf. TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5 et 2.6; CDAP AC.2019.0155 - AC.2019.0315 du 24 novembre 2020 consid. 3a/bb; AC.2018.0178 du 18 décembre 2019 consid. 2b et les références). e) aa) En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet de la recourante, avec les modifications du 6 septembre 2019, est réglementaire sous la plupart des aspects de police des constructions, en particulier quant à son implantation et ses dimensions. Il est rappelé à cet égard que la parcelle est située en zone mixte de moyenne densité, imposant une longueur maximale des bâtiments de 25 m, une distance aux limites de propriété de 6 m au minimum, une hauteur de façade limitée à 13 m et un gabarit des toitures et des attiques ne pouvant dépasser un arc de cercle de 5 m de rayon (cf. art. 111 ss RPGA). La municipalité considère néanmoins que le bâtiment existant mérite d'être préservé et que l'immeuble projeté ne s'intègre pas à son environnement bâti, en se référant aux arguments des opposants et à la position défavorable de la Déléguée à la protection du patrimoine. Aux yeux de l'autorité intimée en effet, le projet ne présente pas un aspect architectural satisfaisant et nuit au caractère du site. La recourante rétorque que le bâtiment existant ne présente aucune qualité remarquable, ce que la note 4 qui lui a été récemment attribuée lors du recensement tend à confirmer, si bien que l'assertion de la municipalité selon laquelle son projet nuirait à l'architecture du quartier n'est pas soutenable. Elle allègue au contraire que la nouvelle construction prévue est bien plus soignée et moins volumineuse que les immeubles avoisinants au nord et à l'est, qu'elle est réglementaire en tous points et respecte de surcroît son lieu d'implantation en front de rue, autant d'éléments qui justifient son approbation. Elle rappelle que son bien-fonds n'est pas inscrit à l'inventaire cantonal des monuments historiques et estime que le nouveau recensement cantonal ne devrait pas lui être opposé, puisque la procédure de permis de construire était déjà bien avancée lorsqu'il a été initié. Elle ajoute que la parcelle se trouve dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), soit dans une zone où le droit supérieur impose une densification. Arguant enfin que la villa actuelle est vétuste et donc impropre à la location, elle fait valoir que le refus de permis de construire porte une atteinte par trop considérable à ses droits de propriétaire ainsi qu'à ses intérêts économiques. bb) En résumé, la question topique à résoudre est donc celle de savoir si le projet de construction de la recourante est intégré ou non au site dans lequel il est prévu. L'examen de cette question doit se faire en deux temps: il convient d'abord de déterminer s'il existe un site méritant protection (consid. 7 infra) puis, en cas de réponse affirmative, d'évaluer l'intégration du bien-fonds dans ce site et d'examiner si le projet litigieux s'y insérerait lui-même à satisfaction selon les critères légaux et jurisprudentiels susmentionnés (consid. 8 infra).

E. 7

a) Tel qu'il est décrit par le rapport historique de juin 2019, le quartier de Beau-Site est né d'une importante opération immobilière menée entre 1932 et 1936 dite "En Grattapaille", au cours de laquelle la société jadis propriétaire a vendu ses terrains petit à petit à des privés pour qu'ils y fassent édifier des villas, tout en gardant la main sur les infrastructures. Dès les premières constructions, qui sont l'œuvre de quelques architectes récurrents, les propriétés ont été soumises à des servitudes croisées de passage et de canalisations (pp. 10-11). Le chemin est ainsi constitué de vingt bâtiments de typologie similaire sur un terrain allongé, dont la forme particulière procède d'un morcellement survenu à la fin du XIX^{ème} siècle et qui est délimité sur plus de la moitié de son pourtour par un fin mur en béton. Cette configuration peu commune indique que l'ensemble est pensé comme un microquartier bien délimité. L'environnement de cet ensemble – une bande de forêt accidentée au sud et une

zone de campagne au nord, désormais construite – en font un microcosme unique à Lausanne (p. 24). Le quartier est desservi par un chemin pentu, qui commence au nord-est de la parcelle 2376 appartenant à la recourante et en suit la courbe. Alors que les maisons au nord sont majoritairement érigées sur des plateaux et devancées de jardins en terrasses, celles au sud sont implantées dans la pente avec une entrée sur rue et un niveau semi-enterré donnant sur un jardin pentu au sud (p. 26). Plusieurs jardins du quartier figurent du reste au recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse (fiche n° 17), quoique la parcelle de la recourante n'en fasse pas partie. Le rapport historique relate encore qu'en termes de typologie architecturale, malgré de légères disparités de hauteur et de volume, les villas comptent pour la plupart un étage sur rez avec combles et forment un ensemble cohérent renforcé par un alignement de la plupart des façades. Il discerne une modulation de plusieurs traits stylistiques caractéristiques des villas des années 1930 à Lausanne: un régionalisme tardif (toiture traditionnelle à quatre pans percée de lucarnes à trois pans, contrevents), un modernisme tempéré (avant-corps cubiques avec toit-terrasse, balcons polygonaux ou arrondis, auvents en béton, bandeaux de fenêtres larges) et quelques éléments décoratifs Art Déco (ferronneries décorant les portes ajourées, les fenêtres et les appuis métalliques). Il conclut que " la valeur de l'ensemble des villas du chemin Beau-Site réside dans son caractère unique et atypique à Lausanne, notamment en raison de son implantation, de la forme de sa parcelle d'origine et de sa délimitation. En effet, il ne s'agit pas d'un ensemble traditionnel entièrement planifié et standardisé, que ce soit en termes d'aménagement ou d'architecture. Il affiche pourtant une grande cohérence globale obtenue grâce à plusieurs biais: unité typologique des bâtiments (à quelques exceptions près), silhouette d'ensemble obtenue par un alignement des façades, présence de sous-ensembles (paires de villas) et enfin cohérence stylistique d'une architecture de bonne qualité " (pp. 27-28).

b) Dans le cadre d'une autre affaire très récente, traitant de la parcelle 2332 sise au chemin de Pierrefleur (appartenant au secteur concerné ISOS 58), la CDAP a eu l'occasion de se rendre sur les lieux et de prendre position sur la valeur du site comme il suit (cf. AC.2019.0155 - AC.2019.0315 du 24 novembre 2020 consid. 4a): "[...] les constatations faites par le tribunal lors de l'inspection locale, illustrées par les nombreuses photographies annexées au procès-verbal, ont confirmé que les habitations situées, au nord, de part et d'autre du chemin de Beau-Site, au sud, en amont du chemin de Pierrefleur et délimitées à l'est par l'avenue du Grey, formaient un secteur clairement identifiable. Ce site est parfaitement décrit par l'ISOS comme un secteur résidentiel installé sur la pente du coteau, tissu discontinu, essentiellement des maisons individuelles et locatives construites entre le début et la moitié du 20 e siècle, avec quelques petits locatifs, essentiellement à deux ou trois niveaux, de qualité générale élevée mêlant des références régionalistes, classicisantes et modernes. Les habitations sont entourées de jardins verdoyants. Ce périmètre est classé par l'ISOS en catégorie d'inventaire "B", ce qui indique l'existence d'une structure d'origine: l'organisation spatiale historique est conservée et la plupart des bâtiments présentent les caractéristiques propres à une même époque ou à une même région. Sur place, le tribunal a ainsi pu constater que même si les habitations regroupées dans ce secteur n'étaient pas rigoureusement identiques, elles formaient un tout cohérent. Ces villas, unifamiliales ou collectives, présentent en effet par exemple des détails architecturaux similaires. Les deux architectes formant la composition de la Cour relèvent en outre que, de façon générale, les constructions, de tailles comparables, ont été réalisées par les mêmes architectes, que l'on a recouru aux mêmes maîtres d'état, que les façades ont été traitées de manière similaire (ce qui se voit à certains détails souvent répétés) et que les mêmes

matériaux ont souvent été utilisés pour la réalisation. Le secteur forme ainsi un tout homogène. Quelques bâtiments s'écartent de la norme ainsi décrite, mais ceux-ci restent l'exception. Il en va ainsi de la villa V. _____ [sise sur la parcelle 2328], construite en 1955, désormais classée monument historique, décrite par la fiche de recensement comme une structure constituée d'une charpente métallique supportant deux dalles en béton armé reliées par un remplissage de briques. Il en va aussi de même d'un chalet [parcelle 2331], édifié à quelques dizaines de mètres de la villa V. _____. Mais même si ces deux bâtiments affichent des architectures très différentes de leurs voisins, ils s'intègrent au secteur compte tenu de leur gabarit similaire. Par ailleurs, le tribunal relève que les constructions du secteur en question sont entourées de jardins arborisés qui confèrent à ce dernier un caractère verdoyant, qui ferait presque oublier que l'on se trouve en ville. En conclusion, le gabarit relativement modeste des bâtiments, leurs architectures apparentées, leur édification à une période bien définie et la présence de jardins verdoyants permettent clairement de distinguer le secteur de l'aspect urbain du secteur voisin, à l'ouest de l'avenue du Grey, constitué essentiellement de tours locatives. Au sud du chemin de Pierrefleur, aux n° 1, 3 et 6, soit à quelques dizaines de mètres du projet litigieux, le tribunal a constaté que plusieurs habitations aux gabarits conséquents avaient été récemment construites. Le tribunal relève également la présence, en aval, de l'imposant collège de Pierrefleur. A l'ouest, le secteur est bordé par le jardin, en partie arborisé, qui entoure le temple réformé dit église Saint-Matthieu, en béton brut, à disposition hélicoïdale des parties étagées dans la pente culminant dans le clocher et chapelle à proximité de la rue. Plus à l'ouest, sont implantés sur le coteau de grandes barres locatives. Au vu de ce qui précède, l'appréciation de l'autorité intimée, qui considère que cet ensemble présente une identité propre méritant d'être sauvegardée, peut être confirmée. Elle tient en effet compte du fait que l'ISOS attribue au périmètre 58 un objectif de sauvegarde "B", qui préconise la sauvegarde de la structure, la conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres de même que la sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure. Cet objectif devra par ailleurs être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales relatives à la clause d'esthétique (cf. arrêt AC.2017.0298 consid. 4 précité et les réf.). Le tribunal note au passage que la commune de Lausanne envisage par ailleurs d'inscrire une politique de sauvegarde de l'identité des quartiers dans son plan directeur communal en voie de révision. Même si un plan directeur n'est pas directement applicable au cas qui nous occupe, il consacre une évolution de la pratique communale en posant le principe d'un cadrage de l'évolution des quartiers afin de respecter et de valoriser leur identité en proposant comme mesure de respecter et valoriser l'identité des entités urbaines et permettre leur évolution en cohérence avec leurs valeurs morphologiques et architecturales ". La Cour de céans ne conçoit aucun motif de s'écarter de cette appréciation, tout aussi pertinente dans le cas présent. Les constatations précitées, faites il y a quelques mois seulement à l'occasion d'une inspection locale en présence de deux assesseurs architectes, correspondent d'ailleurs tout-à-fait au quartier dépeint par le rapport historique de 2019. Elles coïncident aussi avec la description tirée de l'ISOS, qui distingue précisément une " série de maisons individuelles entourées de jardins, alignées de part et d'autre du chemin Beau-Site, années 1930/40 " (cf. vol. 7, p. 164, n° 58.0.3). c) Enfin, la valeur du site résulte désormais aussi du recensement architectural du canton de Vaud, qui attribue la note 3 à l'ensemble des villas édifiées de part et d'autre du chemin Beau-Site entre 1932 et 1936. Il s'agit donc d'un " objet intéressant au niveau local ", qui mérite d'être conservé. Certes, ainsi que le relève la

recourante, le nouveau recensement est intervenu alors que l'enquête publique était déjà terminée et que la synthèse CAMAC avait déjà été rendue. Il ne saurait toutefois être reproché à la commune de s'être assurée, avant d'octroyer un permis de construire, que le bâtiment à démolir ne méritait pas protection, alors que non moins de 129 opposants (et 738 pétitionnaires) avaient attiré son attention sur ce point. Cette démarche répond en réalité à l'art. 28 RLPNMS, qui prescrit aux autorités communales de prendre les mesures appropriées pour protéger les localités ou sites construits dignes d'être sauvegardés selon la loi lorsqu'elles délivrent un permis de construire. Comme le rappelle d'ailleurs la plaquette du recensement architectural du canton de Vaud (p. 4), la décision d'entreprendre un recensement intervient généralement à l'occasion de l'élaboration d'un plan d'affectation ou de limite des constructions, d'un chantier de restauration d'un monument classé ou encore, comme en l'occurrence, d'une mise à l'enquête de transformations. Il ne saurait donc être fait abstraction du récent recensement, lequel constitue aussi un élément important à prendre en compte dans la pondération des intérêts en présence. d) Pour toutes ces raisons, il peut être admis que le quartier de Beau-Site présente effectivement une unité architecturale qui mérite d'être préservée.

E. 8

Reste encore à déterminer si la parcelle 2376 et la villa qu'elle supporte actuellement sont intégrées dans l'entité ci-dessus, d'une part, et si le projet de construction y porte atteinte, d'autre part. a) Comme déjà dit, le bien-fonds de la recourante se situe à la limite est du chemin Beau-Site, à proximité du giratoire reliant l'avenue du Grey à l'avenue du Vélodrome, soit en bordure d'un territoire à caractère très routier, comme l'a relevé le Service d'architecture dans son préavis du 25 juin 2019. Ce nonobstant, la maison actuelle ne s'apparente nullement aux immeubles ou tours qui s'érigent au nord ou à l'est, mais bien plutôt aux villas familiales et locatives qui se trouvent au sud et à l'ouest. Selon les éléments au dossier, il s'agit en effet d'une villa locative de 122 m², comprenant deux appartements dont un sous la toiture, des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et un garage attenant. Son aspect extérieur, qui n'a pas changé depuis sa construction en 1935, est donc relativement modeste et surtout caractéristique du style architectural de l'époque, à l'instar des autres constructions qui composent le quartier de Beau-Site. Cette cohérence n'est pas le fruit du hasard, mais au contraire le résultat d'une opération immobilière concertée, initiée en 1932 puis conçue en seulement quatre ans par une poignée d'architectes. C'est dire que l'endroit forme un ensemble bâti d'une unité particulière. Le rapport historique de juin 2019 précise encore que " la villa locative avec commerce sise au numéro 2, désaxée et implantée à front de rue, fait office de porte d'entrée du micro-quartier. Cette typologie la différencie des autres maisons de l'ensemble, mais lui confère un rôle particulier, car elle est le seul bâtiment ayant un rapport avec l'espace public, mis en évidence par la présence d'un commerce " (p. 25). Quoique non inscrit à l'inventaire cantonal des monuments historiques, le bâtiment existant figure au recensement architectural du canton de Vaud depuis le 5 août 2019. Il a reçu la note 4, tout comme le garage, ce qui en fait des " objets bien intégrés " et constitutifs du site qui méritent d'être sauvegardés. La fiche correspondante (BEAH2), relève plus précisément ce qui suit: "Villa locative de deux étages et combles habitables sur rez-de-chaussée construite en 1935 par l'entrepreneur W. _____ à front de rue sur une parcelle en quart de rond. Implantée sur un terrain légèrement pentu, elle se situe en bordure de la courbe du chemin Beau-Site, à l'intersection de l'avenue du Grey. Sa position et son implantation désaxée par rapport aux autres villas en font le point d'entrée, avec le numéro 5, du microquartier du chemin

Beau-Site. Le bâtiment de plan carré est couvert d'un toit à quatre pans débordant sur rue et percé de quatre lucarnes. La façade sur rue est composée d'un rez-de-chaussée en avant-corps percé de trois baies rectangulaires avec portes-fenêtres (un commerce à l'origine, une garderie aujourd'hui). A noter que ce socle forme un bandeau continu avec le garage adossé contre la façade ouest (ECA n° 10588b). Il est surmonté d'un avant-corps central s'élevant sur deux niveaux flanqués de balcons loggias, à l'exception du premier étage à l'ouest formant galerie d'angle avec le garage. Les balcons, ainsi que les fenêtres avec contrevents ajourant régulièrement les façades sont munis de tablettes en pierre artificielle. L'entrée s'effectue par l'arrière au moyen d'une porte abritée d'un auvent. L'intérêt de cet objet réside dans son appartenance à l'ensemble du chemin Beau-Site et dans son statut de « porte d'entrée » dans le micro-quartier. Il est en outre représentatif des années 1930 par la forme anguleuse donnée aux balcons et la simplification des ornements, tels que bandeaux, corniches et tablettes. La présence de contrevents en bois est aussi représentative d'une modernité modérée propre à cette époque. Garage construit en 1935 par l'entrepreneur W. _____ pour la villa locative attenante. De plan rectangulaire allongé, il forme une terrasse le long de la façade ouest et une partie de la façade sud de la villa, ainsi que devant la façade sud au-dessus du rez-de-chaussée de commerce contigu ". Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que la parcelle 2376 et la villa qui s'y trouve s'intègrent bel et bien dans le "micro-quartier" du chemin Beau-Site et qu'elles y jouent même un rôle important puisqu'elles en constituent la "porte d'entrée". b) Le projet de la recourante consiste à remplacer le bâtiment existant par un immeuble locatif épousant la forme de la parcelle en quart de cercle. Composé de sept niveaux (sous-sol, rez inférieur, rez, 4 étages), dont les cinq derniers comportent 14 appartements, cet immeuble mesurerait 11,41 m de hauteur à la corniche, respectivement 14,45 m de hauteur au faîte, sans compter la superstructure de l'ascenseur. Selon les indications tirées de la demande de permis de construire, son volume atteindrait ainsi 5'790 m³, soit plus du triple du volume actuel de 1'580 m³. Quant aux espaces verts, ils seraient réduits de moitié, soit de 710 m² à quelque 340 m². Muni de nombreux balcons, en particulier sur sa façade sud arrondie, le bâtiment projeté s'affranchirait donc du style architectural caractérisant le chemin Beau-Site, pour adopter l'aspect plus urbain des abords du giratoire et des immeubles sis au nord. Or, bien que ces immeubles soient colloqués dans la même zone mixte de moyenne densité, ils se trouvent en revanche dans le périmètre ISOS 60, constitué de "barres" de trois à sept niveaux et, un peu plus en amont, de deux "immeubles-tours de treize niveaux" (cf. vol. 7, p. 165), avec un objectif de sauvegarde C, soit dans un secteur complètement différent de celui qui nous occupe. Il appert ainsi que le projet litigieux serait en vérité sans commune mesure avec le bâtiment existant sur la parcelle 2376 et qu'il contrasterait fortement avec les villas familiales ou locatives des années 1930 et les jardins verdoyants qui caractérisent le chemin Beau-Site. C'est ce qu'entendent le Service d'architecture et la Déléguée à la protection du patrimoine lorsqu'ils affirment qu'il provoquerait une réelle rupture au seuil du micro-quartier de Beau-Site et porterait dès lors atteinte à un ensemble architectural et urbanistique jusqu'à présent préservé. La construction envisagée présente en effet un risque concret de dénaturer l'identité du site, ce qui contreviendrait à l'objectif de sauvegarde B que l'ISOS lui a attribué, avant même l'étude historique, et qui préconise la sauvegarde de la structure, la conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres, de même que la sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure. En conséquence à ce stade, il ne peut être reproché à l'autorité intimée d'avoir commis un abus ou un excès de son large pouvoir d'appréciation

en refusant le permis de construire sollicité, aux motifs que le projet ne présentait pas un aspect architectural satisfaisant, ne s'intégrait pas à son environnement bâti et compromettrait le caractère du site. Il s'avère au contraire qu'elle était en droit de considérer que l'immeuble litigieux pouvait être interdit, du fait qu'il était susceptible de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier au sens des art. 86 al. 2 LATC et 69 al. 1 RPGA. c) Sous l'angle de la pesée des intérêts, s'il est vrai que le projet litigieux servirait non seulement l'intérêt privé économique de la recourante mais aussi l'intérêt public à la densification des zones à bâtir, poursuivi tant par le droit fédéral que par le PALM, les circonstances particulières du cas d'espèce justifient néanmoins d'accorder ici davantage de poids aux restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis, elles aussi d'intérêt public (cf. ATF 135 I 176 consid. 6.1). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a en effet relevé que les constructions qui sont les témoins et l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière, doivent être conservées. En ce qui concerne la protection du patrimoine bâti, il a rappelé qu'à teneur de l'art. 17 al. 1 let. c LAT, forment tout d'abord des zones à protéger les "localités typiques", soit des parties d'agglomérations – places, rues – qui se distinguent par leur impression d'ensemble, leur identité de proportion, de style, d'époque. Il a encore souligné la tendance actuelle à la préservation des ensembles et précisé qu'outre le critère esthétique, doit également être protégé ce qui est typique d'une époque ou représentatif d'un style, même relativement récent, ce qui permet de sauvegarder des bâtiments industriels ou commerciaux de notre siècle et qui ne sont pas nécessairement des œuvres d'art (consid. 6.2 et les références). L'arrêt ajoute encore qu'une mesure de protection peut aussi s'imposer pour une construction présentant un caractère symbolique, par exemple sur le plan typologique. Présentent une valeur typologique les bâtiments qui sont les rares témoins encore existants d'une manière de construire, la qualité des objets en question n'étant pas ici déterminante. Dans certaines circonstances, ce n'est pas un style de construction historique que le bâtiment représente, mais une certaine époque. Le Tribunal fédéral a dès lors jugé qu'un édifice ou un ensemble d'édifices peut également devenir significatif du fait de l'évolution de la situation et d'une rareté qu'il aurait ainsi acquise (ibid.; cf. aussi TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 4.1.1 et les références). Enfin, dans un arrêt récent destiné à la publication (TF 1C_128/2019 - 1C_134/2019 du 25 août 2020 consid. 9.3), le Tribunal fédéral a retenu que l'intérêt à conserver un quartier revêtant une grande importance architecturale et socio-historique, l'emportait sur l'intérêt à la densification du milieu bâti; il a précisé à cet égard que la préservation de bâtiments historiques impliquait par principe que le sol ne soit pas pleinement exploité. Tel est précisément le cas du chemin Beau-Site, comme le démontrent les développements qui précèdent. Il s'ensuit que l'utilisation maximale des possibilités de construire, que consacre le projet litigieux et qui tranche avec l'ensemble du quartier, apparaît en l'occurrence déraisonnable. Au demeurant, la décision attaquée n'indique pas que la villa devrait à tout prix être conservée et que sa démolition serait exclue (quand bien même elle fait sien le préavis de la Déléguée à la protection du patrimoine, selon lequel " la démolition de la villa locative [...] porterait une atteinte majeure à la qualité de l'ensemble [...]"). A bien la suivre, la municipalité refuse la démolition de la villa au motif que celle-ci serait remplacée par un projet dont la municipalité considère, à juste titre comme on l'a vu, qu'il est incompatible avec les règles de protection du quartier dans son ensemble, respectivement qu'il ne s'intègre pas dans celui-ci et qu'il n'en observe pas les normes d'esthétique (cf. AC.2019.0155 - AC.2019.0315 du 24 novembre 2020 consid. 3). En d'autres termes, la recourante conserve la possibilité de

proposer un autre projet, qui satisfasse aux exigences de protection du quartier et dont elle pourrait tirer un rendement acceptable. Aussi, une pesée soigneuse des intérêts en présence ne conduit pas à un résultat différent.

E. 9

En définitive, le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, la recourante doit assumer les frais judiciaires ainsi que des dépens en faveur de l'autorité intimée et des opposants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance de leurs avocats respectifs (cf. art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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