

VD_OMNI AC.2020.0229 vom 13. Juni 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-06-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0229

FR: VD_OMNI AC.2020.0229 du 13 juin 2023

IT: VD_OMNI AC.2020.0229 del 13 giugno 2023

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité de Lausanne, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____ | Recours des propriétaires contre la décision de la municipalité refusant l'octroi du permis de construire, après démolition de la villa existante, deux bâtiments de 43 logements et un parking souterrain. Il n'est pas contesté que le projet est réglementaire sous l'angle de la police des constructions. L'appréciation de la municipalité qui estime que le projet ne s'intègre pas à l'environnement bâti et porte une atteinte majeure à l'identité du site (murs et jardins) n'est pas soutenable dans les circonstances d'espèce. L'environnement bâti immédiat est constitué de quelques villas mais aussi de bâtiments nettement plus volumineux. Le jardin ne forme pas un ensemble avec les jardins des parcelles voisines. Les arbres présents sur la parcelle n'ont pas de valeur hormis un pin et un châtaigner. Les intérêts public et privé à la densification l'emportent sur le maintien de ces deux arbres et les plantations compensatoires respectent le droit communal et cantonal, sous réserve des compléments d'expertise requis. Les murs construits le long de l'avenue bordant à l'ouest la parcelle sont déjà interrompus à plusieurs endroits le long de celle-ci et ne présentent pas d'unité de style, étant relevé que le mur existant le long de la parcelle sera reconstruit et réinterprété au niveau de la rue, dans un traitement plus contemporain. Recours au TF pendants (causes 1C_359/2023/FIP et 1C_344/2023/FIP).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité refuse un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile compte tenu des fêtes estivales durant lesquelles les délais ne courent pas (art. 95 et 96 al. 1 let. b LPA-VD). Les recourantes, propriétaires de la parcelle concernée et destinataires de la décision attaquée, ont manifestement la qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD). Leur recours respecte au surplus les conditions formelles de recevabilité énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le litige porte sur la question de savoir si la municipalité était fondée à refuser aux recourantes l'autorisation de construire deux immeubles pour un total de 43 logements sur leur parcelle, à la place du bâtiment existant, en leur objectant exclusivement des motifs d'esthétique, d'intégration des constructions et de protection du patrimoine.

E. 3

Dans une écriture du 14 septembre 2021, déposée après l'inspection locale du 1^{er} septembre 2021, les opposants G. _____ et F. _____ contestent la composition de la cour de céans et demandent que le Tribunal siège à trois juges, subsidiairement à deux juges et un assesseur. Ils mettent en cause la désignation de deux assesseures architectes, au motif que la résolution du litige nécessiterait avant tout des connaissances juridiques, historiques et paysagères. L'exercice de la profession d'architecte induirait par ailleurs une empathie naturelle pour un confrère essayant un refus au terme d'une longue procédure de permis de construire. Les époux G. _____ et F. _____ relèvent à cet égard que l'assesseure Zoumboulakis a autrefois siégé dans le jury qui avait recommandé au maître de l'ouvrage de confier le mandat aux auteurs du projet Lauréat, soit le bureau d'architecte mandaté présentement par les recourantes, étant précisé que le projet fut choisi de manière anonyme (il s'agissait de la réalisation du centre sportif de la Tuilière à Lausanne). En outre, la nouvelle pratique de la municipalité visant à préserver le patrimoine bâti et biologique en ville de Lausanne constituerait un risque supplémentaire de parti pris en tant que cette politique serait, de façon générale, défavorable aux architectes.

a) aa) En vertu de l'art. 30 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce qu'elle soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Selon la jurisprudence, il faut entendre par tribunal un organe juridictionnel compétent pour résoudre un litige sur la base de normes juridiques à l'issue d'une procédure organisée. Le droit des parties à une composition régulière du tribunal impose des exigences minimales en procédure cantonale (ATF 131 I 31 consid. 2.1.2.1; 129 V 335 consid. 1.3.1; TF 1C_672/2013 du 15 avril 2014 consid. 3.1). La CDAP statue en section de trois membres, à savoir à un juge et deux assesseurs, à deux juges et un assesseur, ou à trois juges. Le choix entre ces types de composition tient compte de la nécessité de connaissances techniques spécifiques et du degré de complexité des questions juridiques à résoudre (cf. art. 33 al. 1 et 2 du règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 [ROTC; BLV 173.31.1]). Au nombre maximum de quarante, magistrats non professionnels, les assesseurs sont élus par le Grand Conseil à l'instar des juges cantonaux (cf. art. 23 et 23a de la loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 [LOJV; BLV 173.01]). Il s'agit notamment d'architectes, d'experts fiscaux, de médecins, ainsi que d'ingénieurs et scientifiques de divers domaines.

bb) La garantie d'un tribunal indépendant et impartial instituée par l'art. 30 al. 1 Cst. permet de demander la récusation d'un juge dont la situation ou le comportement est de nature à susciter des doutes quant à son impartialité; elle vise à éviter que des circonstances extérieures à l'affaire puissent influencer le jugement en faveur ou au détriment d'une partie. Il suffit que les circonstances donnent l'apparence de la prévention et fassent redouter une activité partielle du magistrat, mais seules des circonstances constatées objectivement doivent être prises en considération; les impressions purement individuelles du plaideur ne sont pas décisives (ATF 144 I 159 consid. 4.3; 143 IV 69 consid. 3.2; TF 1C_34/2021 du 27 avril 2021 consid. 2.1). Selon un principe général, si un justiciable entend faire valoir un motif de récusation en relation avec la composition irrégulière d'une autorité judiciaire, il doit invoquer ce motif dès qu'il en a connaissance, sous peine d'être déchu du droit de s'en prévaloir ultérieurement (ATF 140 I 271 consid. 8.2 et 8.4.3; TF 2C_114/2021 du 6 octobre 2021 consid. 3.2).

b) En l'espèce, la juge instructrice a convoqué les parties à l'inspection locale du 1^{er} septembre 2021, par avis du 30 avril 2021. Elle leur a communiqué la composition de la cour de céans par la même occasion. Les opposants

F._____ et G._____ n'ont formulé aucune critique à réception de cet avis. Ils se sont présentés à l'inspection locale, ont évoqué un certain nombre d'éléments qui s'opposeraient, à leur avis, à la réalisation du projet et ont attendu le moment de se déterminer sur le compte rendu d'audience pour mettre en cause la désignation de deux assesseuses spécialisées. Il ne fait dès lors aucun doute que le grief a été invoqué tardivement. Dans une lettre du 22 septembre 2021, les opposants F._____ et G._____ ont, quoi qu'il en soit, précisé qu'ils ne demandaient pas la récusation des membres de la CDAP. Ils développent néanmoins des éléments qui, selon eux, seraient propres à remettre en cause les aptitudes personnelles et l'impartialité des assesseuses Fassbind-de-Weck et Zouboulakis, soit en particulier l'intérêt qu'aurait cette dernière à soutenir les architectes mandatés par les recourantes ainsi que, plus généralement, l'ensemble de ses confrères. Les reproches formulés reposent sur de simples conjectures. Le seul fait que l'assesseuse Zouboulakis ait fait partie du jury d'experts ayant examiné les projets d'aménagement du site de La Tuilière ne suffit pas à fonder une apparence de prévention quant au présent litige. Les magistrates concernées ont été désignées pour apporter leurs connaissances techniques spécifiques au sein du collège, dans le cadre de l'analyse d'un projet de construction important prévu dans un quartier particulier de la ville de Lausanne. Rien ne permet de retenir qu'elles ne pourront aborder la cause en toute impartialité. Le grief tiré d'une violation des art. 30 al. 1 Cst. et 33 al. 2 ROTC est mal fondé et doit donc être écarté.

E. 4

Les recourantes sollicitent plusieurs mesures d'instruction, à savoir en premier lieu la production des procès-verbaux des trois séances ayant réuni leurs architectes et les représentants de la ville de Lausanne, ainsi que la production de l'intégralité des échanges internes et interservices se rapportant au projet litigieux. Les recourantes demandent aussi la production de l'entier des dossiers concernant les permis de construire octroyés pour la surélévation de l'immeuble sis sur la parcelle n° 5429 de J._____, la démolition d'un bâtiment et la construction d'un immeuble initialement de huit logements sur la parcelle n° 5434, et enfin la construction d'une piscine enterrée sur la parcelle n° 5437 des époux G._____ et F._____, dossiers sur lesquels le service des parcs et domaines, le service d'architecture et la déléguée à la protection du patrimoine ont aussi été appelés à se prononcer. Enfin, les recourantes requièrent la production des demandes, études, préavis, synthèses et décisions communales, cantonales ou fédérales se rapportant à l'abattage d'arbres dans le cadre du projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne, ainsi que la production de l'intégralité des dossiers concernant la révision des plans de quartier n os 460 et 629 et l'élaboration de tout nouveau plan de quartier situé dans un rayon de 200 m autour de la parcelle n° 5436. a) Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et 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. L'autorité peut toutefois renoncer à procéder à des mesures d'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 l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1). b) En l'espèce, le Tribunal s'estime suffisamment renseigné par les multiples éléments au dossier et les observations faites au cours de l'inspection locale pour statuer en toute connaissance

de cause. Il ne distingue pas quels éléments supplémentaires pertinents pourraient encore apporter les différentes pièces énumérées par les recourantes. 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 intéressées.

E. 5

Sur le fond, les recourantes invoquent une violation du principe de la bonne foi. Elles affirment que l'autorité intimée aurait collaboré au développement du projet litigieux, sans jamais évoquer les éléments qui fondent finalement la décision de refus, laquelle rendrait de facto la parcelle n° 5436 inconstructible à l'avenir. Les recourantes précisent qu'elles ont investi quelque 480'000 fr. dans l'élaboration du projet, notamment pour l'adapter en fonction des remarques des divers services communaux. a) Selon l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'État 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 (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'État, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1). Le principe de la bonne foi protège le citoyen 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. 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, que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et que l'intérêt à une correcte application du droit ne se révèle pas prépondérant sur la protection de la confiance (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2; 141 V 530 consid. 6.2; 137 II 182 consid. 3.6.2; TF 1C_57/2020 du 3 février 2021 consid. 2.1). b) En l'espèce, les architectes des recourantes ont eu de nombreux échanges avec le bureau des permis de construire, le service des routes et de la mobilité et le service des parcs et domaines à partir du printemps 2018, dans le but de présenter leur projet et d'obtenir des informations au sujet des éventuels points non réglementaires à corriger. Ces échanges ont conduit au dépôt, le 7 novembre 2018, d'un premier dossier de permis de construire, qui a été modifié le 27 février 2019 pour tenir compte des remarques formulées par les services communaux. Ces derniers se sont exprimés, sans toutefois laisser entendre qu'ils soutenaient le projet. Ils ne se sont pas non plus engagés, au nom de la municipalité, à ce que la demande d'autorisation de construire soit validée après l'enquête publique. Les recourantes se prévalent d'un courrier électronique du 13 septembre 2018 de T. _____, adjointe technique au bureau des permis de construire, dans lequel cette dernière relevait que le projet paraissait admissible du point de vue de son intégration dans le quartier, tout en préconisant de consulter le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPaL; désormais la DGIP) au sujet de la proximité immédiate du "Chalet" classé en note *2*. Les recourantes précisent qu'elles ont pris contact avec ledit service et que ce dernier n'a émis aucune objection liée au "Chalet". Ces circonstances ne ressortent pas des éléments au dossier. Quoi qu'il en soit, dans son courriel, l'adjointe technique réservait expressément la décision de la municipalité, seule compétente

pour délivrer le permis de construire, en précisant qu'une telle décision interviendrait en fin de procédure à la lumière des éventuelles oppositions notamment (conformément à la procédure de permis de construire régie par les art. 103 ss de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions ([LATC; BLV 700.11]). Par la suite, le bureau des permis de construire a encore souligné à deux reprises, les 21 janvier et 20 mai 2019, que la décision finale sur la conformité du projet dépendrait de l'examen du dossier corrigé. Il est certes regrettable que les autorités communales aient attendu le dépôt de la demande de permis de construire pour informer les recourantes, par courrier du 20 mai 2019, du fait que la conception du projet sur leur parcelle comportant un jardin historique constituait une atteinte à l'identité du quartier, selon l'avis de la déléguée à la protection du patrimoine. Les questions liées à la volumétrie des nouveaux immeubles et à la suppression du jardin et des murs d'enceinte avaient en effet été évoquées dès les premiers contacts entre les parties. Cela étant, les services communaux, sollicités par les architectes, se sont limités à orienter ceux-ci sans donner d'assurance au sujet de l'admission du projet, réservant expressément à plusieurs reprises la décision de la municipalité, seule compétente. Le refus du permis de construire ne constitue ainsi pas un revirement de position de la municipalité, qui aurait subitement changé d'avis après avoir étroitement collaboré avec les recourantes. En audience, les représentantes du bureau des permis de construire ont expliqué qu'un bâtiment moins volumineux et moins dense, préservant le jardin historique, serait plus en adéquation avec la nouvelle ligne de conduite de la municipalité. Il en découle que la démolition de la villa "La Printanière" est admise sur le principe et que le refus de permis litigieux ne signifie pas que l'autorité intimée envisage d'interdire tout projet sur le bien-fonds concerné. Eu égard à ce qui précède, c'est en vain que les recourantes tentent de tirer argument du principe de la bonne foi tel qu'il est garanti par la loi et la jurisprudence.

E. 6

Les recourantes font valoir qu'en leur 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 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 ou 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 (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 115 Ia 363 consid. 3a et 3b; 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_334/2020 du 27 juillet 2021 consid. 4.2.3; 1C_340/2020 du 25 février 2021 consid. 2.4; CDAP AC.2020.0054 du 9 mars 2021 consid. 6a). 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, la composante 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 (ATF 115 Ia 363 consid. 3b; 114 Ia 343 consid. 4b; TF 1C_465/2010 du 31 mai 2011 consid. 3.2; CDAP AC.2021.0020 du 1^{er} juillet 2021 consid. 2b; AC.2020.0054 précité consid. 6a). 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 146 II 367 consid. 3.1.4; 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_144/2022 du 11 janvier 2023 consid. 2.2; 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.1; CDAP AC.2020.0054 précité consid. 6b). 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. À cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale ■ au sens large - sur l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) (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.2020.0054 précité consid. 6b). Parmi les intérêts d'ordre supérieur à prendre en considération figurent les intérêts à la réalisation des objectifs d'aménagement du territoire de la Confédération, tels qu'ils sont énoncés dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire depuis la révision entrée en vigueur en 2014, singulièrement l'intérêt à la densification (développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti), face aux intérêts à la protection des monuments historiques (cf. art. 1 al. 1 et al. 2 let. a bis, art. 3 al. 3 let. a bis LAT; ATF 147 II 125 consid. 9; CDAP AC.2021.0299 du 12 mai 2022

consid. 2a). Dans une affaire lausannoise, le Tribunal fédéral a également jugé que l'intérêt à la bonne intégration dans l'environnement bâti, respectivement à une utilisation raisonnable des possibilités de construire réglementaires peut l'emporter sur l'intérêt à densifier les centres urbains et justifier un refus du permis de construire pour un projet qualifié de déraisonnable (TF 1C_360/2018 précité). c) À Lausanne, le RPGA comprend, 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 ." 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 (CDAP AC.2020.0054 précité consid. 6c; 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 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'inventaire ISOS est fondé sur une méthode d'analyse des sites construits et de leur environnement. Les sites sont considérés dans leur globalité, c'est-à-dire que l'inventaire

tient non seulement compte de la valeur intrinsèque des éléments du site, mais aussi de la qualité de leur relation. Le site est ainsi divisé en différents périmètres (P) et en ensembles construits (E), en périmètres environnants (PE) et en échappées dans l'environnement (EE). Les critères retenus portent sur les qualités historiques et spatiales du tissu, ainsi que sur l'état, la signification et l'objectif de sauvegarde de chacune des composantes du site. Les périmètres et les ensembles se différencient par leur taille, mais souvent également par l'évidence et l'intensité de leur cohésion spatiale ou historique. Selon les explications relatives à l'ISOS: - le périmètre P est une composante bâtie de taille honorable, pouvant être perçue comme entité de par ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ou de par sa spécificité régionale; - un ensemble E est une composante bâtie de petite taille, pouvant être perçue comme entité de par ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ou de par sa spécificité régionale; - un périmètre environnant PE est une aire limitée dans son extension, en général en rapport étroit avec les constructions à protéger; espaces verts, par exemple les vergers, prés ou surfaces herbeuses, coteaux viticoles, parcs, etc; - une échappée dans l'environnement EE est une aire ne présentant pas de limites clairement définies mais jouant un rôle important dans les rapports entre espaces construits et paysage, par exemple premier plan/arrière-plan, terrains agricoles attenants, versant de colline, rives, espace fluvial, etc. Cette appréciation est complétée par une évaluation de la qualité spatiale, de la qualité historico-architecturale et de la signification dans le périmètre ou dans le site. Ces critères sont évalués à trois niveaux, par exemple, la qualité spatiale peut être "prépondérante" (X), "évidente" (/) ou "peu évidente" (.). 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 (TF 1C_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 6.1; 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.3; CDAP AC.2021.0299 précité consid. 2c; AC.2020.0223 du 18 mars 2021 consid. 3b). e) aa) Au niveau cantonal, la protection du patrimoine bâti est actuellement assurée par la loi du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI; BLV 451.16), en vigueur depuis le 1^{er} juin 2022. Les principes établis par l'ancienne loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (aLPNMS, puis la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature et des sites [aLPNS; BLV 450.11], laquelle a été abrogée le 1^{er} janvier 2023 par la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager [LPrPNP; BLV 450.11]) n'ont pas été fondamentalement remis en question par la LPrPCI ou son règlement d'application du 18 mai 2022 (RLPrPCI; BLV 451.16.1). La nouvelle législation reprend pour l'essentiel le système de protection prévu jusqu'alors (CDAP AC.2021.0016, AC.2021.0021 du 19 décembre 2022 consid. 10b; AC.2021.0372 du 21 juillet 2022 consid. 6a). bb) Aux termes de l'art. 3 al. 1 LPrPCI, mérite d'être protégé au sens de la présente loi le patrimoine culturel immobilier défini à l'al. 2 qui présente un intérêt archéologique, historique, architectural, technique, éducatif, culturel, esthétique, artistique, scientifique ou urbanistique. Selon l'al. 2 de la même disposition, le patrimoine culturel immobilier comprend, notamment, tout objet bâti ainsi que les monuments

préhistoriques et historiques, qu'il s'agisse de construction isolée ou d'ensemble ainsi que leur environnement, lorsque ce dernier participe à l'intérêt du site ou du bâtiment (let. a), les parcs et jardins historiques (let. c). D'après l'art. 4 LPrPCI, les objets définis à l'art. 3 sont protégés conformément à la présente loi. Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère ou la substance. En cas d'atteinte ou de danger imminent, l'autorité compétente prend les mesures de sauvegarde appropriées, prévues notamment aux art. 9 et 10 de la présente loi (al. 1). Les autorités, collectivités, propriétaires ainsi que toute personne concernée veillent à prendre soin du patrimoine culturel immobilier (al. 2). Selon l'art. 8 LPrPCI, les communes participent à la protection du patrimoine culturel immobilier et prennent les mesures suivantes à cet effet: "a. elles réglementent la protection du patrimoine culturel immobilier, en particulier celui d'importance locale ou ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection cantonale; b. dans leur planification, elles intègrent les inventaires fédéraux prévus à l'article 5 de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN), les inventaires d'importance régionale, le recensement architectural, les objets inscrits à l'inventaire ou classés ainsi que les sites et les régions archéologiques. Pour ce faire, elles se basent sur le préavis du département; c. dans le cadre de l'octroi des permis de construire, elles prennent en considération les objectifs de sauvegarde énoncés par les inventaires fédéraux prévus à l'article 5 LPN et favorisent la préservation des objets du patrimoine culturel immobilier en se basant sur le recensement et les décisions de classement et d'inscription à l'inventaire mentionnés à la lettre b; d. elles transmettent pour préavis au département toute demande d'autorisation de construire, respectivement de dispense d'autorisation visant le patrimoine culturel immobilier d'importance locale et si elles l'estiment nécessaire, les demandes d'autorisation relatives à des bâtiments considérés comme bien intégrés. Le règlement fixe les modalités. Une délégation de compétence du département aux municipalités est possible par convention de droit public; e. elles informent le département dès qu'elles constatent un danger menaçant le patrimoine culturel immobilier; f. elles requièrent le préavis du département pour tous les travaux non assujettis à autorisation de construire annoncés touchant un site archéologique répertorié." Selon l'art. 14 LPrPCI, le recensement architectural permet d'identifier, de connaître, d'évaluer et de répertorier le patrimoine culturel immobilier, à l'exclusion des sites archéologiques et des objets navals lacustres (al. 1). Le département établit le recensement en collaboration avec les communes en prenant notamment en compte les inventaires fédéraux (al. 2). Une note est attribuée à chaque objet recensé. Des notes de sites peuvent être attribuées si cela se justifie. La signification de chaque note est donnée par le règlement d'application de la présente loi (al. 3). Le recensement est public (al. 4). Selon l'art. 15 LPrPCI sont inscrits à l'inventaire les objets définis à l'article 3 méritant d'être protégés qui nécessitent une surveillance du département. L'inventaire est public (al. 2). Conformément à l'art. 8 al.1 RLPrPCI, la note attribuée à un bâtiment est une indication de la valeur patrimoniale d'un objet ou d'un site. Elle se fonde sur des critères d'évaluation architecturaux, historiques, artistiques, culturels, techniques, urbanistiques, paysagers et de situation, rapportés à l'échelle locale, régionale et nationale. Aux termes de l'al. 3 de l'art. 8 RLPrPCI, concernant les objets, les notes se déclinent de la manière suivante : "a. Note 1: objet d'intérêt national dont le classement comme monument historique est en principe requis; b. Note 2: objet d'intérêt régional pour lequel une mesure de protection est en principe requise; c. Note 3: objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal; d. Note 4: objet bien intégré par son volume, sa composition et souvent sa fonction, participant à l'identité de la localité. Appartiennent

également à cette catégorie les objets n'étant pas nécessairement bien intégrés mais présentant néanmoins un intérêt du point de vue patrimonial; e. Note 5: objet présentant des défauts liés soit à son intégration dans le contexte, soit à d'éventuelles adjonctions et/ou transformations inopportunes, soit à sa conception et/ou son langage architectural, cela malgré la présence de qualités indéniables; f. Note 6: objet considéré comme neutre et sans intérêt patrimonial, tant du point de vue de son intégration, de son architecture que de son histoire. Sa présence n'est pas déterminante pour l'harmonie du site. Dans le cadre de la planification communale, ces objets peuvent être pris en compte pour accroître le potentiel de densification; g. Note: objet compromettant l'harmonie du site et en altérant les qualités. Ces objets sont caractérisés par de graves défauts d'intégration de type architectural ou liés à l'aménagement du territoire. Dans le cadre de la planification communale, ces objets peuvent être pris en compte pour accroître le potentiel de densification." Il convient de préciser que le recensement architectural n'était pas prévu dans la aLPNMS. L'art. 30 al. 1 du règlement du 22 mars 1989 d'application de la aLPNMS (aRLPNMS; BLV 450.11.1) disposait que le département établissait le recensement architectural des constructions en collaboration avec les communes concernées. Il impliquait l'attribution de notes de 1 à 7 (voir à ce sujet la plaquette du Recensement architectural), lesquelles sont désormais reprises à l'art. 8 al. 3 RLPrPCI précité. cc) Selon la jurisprudence rendue sous l'empire de la aLPNMS, 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 précité consid. 3a/bb; AC.2018.0178 du 18 décembre 2019 consid. 2b et les références). f) À propos d'affaires concernant des projets de construction en ville de Lausanne, qui ont fait l'objet de refus de permis de construire, respectivement d'annulation de permis de construire par la CDAP pour des raisons de protection du patrimoine, on peut citer les cas suivants: Dans l'affaire AC.2015.0111 du 17 août 2016 (relative à un projet de construction au cœur du secteur sis de part et d'autre du chemin de la Gottettaz et du chemin du Moléson), la CDAP avait annulé une décision de la Municipalité de Lausanne qui autorisait la construction d'un bâtiment dans ce secteur recensé à l'ISOS avec l'objectif de sauvegarde "A". La CDAP avait retenu que ce secteur était occupé majoritairement par des villas de gabarits similaires, où l'espace non bâti, constitué de jardins et de murets bordant les propriétés, bien perceptible depuis l'espace public, contribuait également à donner au quartier une certaine unité et une identité propre. Il a été jugé que le bâtiment litigieux avait un gabarit disproportionné, car il devait occuper la plus grande partie de la parcelle et impliquerait la quasi-disparition du jardin; il porterait ainsi atteinte à l'équilibre volumétrique du quartier et architectural des bâtiments environnants. Cet arrêt cantonal a été confirmé par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_452/2016 du 7 juin 2017). Dans l'affaire AC.2015.0153 (projet de démolition/reconstruction à l'avenue Saint-Paul; l'arrêt cantonal ayant été annulé par le Tribunal fédéral [1C_493/2016 du 30 mai 2017]), la CDAP avait annulé le refus de la Municipalité de Lausanne, fondé notamment sur les préavis négatifs de son service d'architecture et de la déléguée à la protection du patrimoine bâti, d'autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouvel immeuble d'habitation collective. Il s'agissait d'un bâtiment bien intégré (en note *4*), situé

dans un périmètre figurant à l'ISOS avec l'objectif de sauvegarde "B", comportant de nombreux bâtiments recensés en note 3 ou 4 et plusieurs groupes de jardins recensés ICOMOS. La CDAP avait considéré que le bâtiment existant, figurant au recensement architectural avec la note *4* dans un environnement déjà hétéroclite, ne justifiait pas le refus du projet dans un secteur où le législateur communal avait résolu d'autoriser des bâtiments d'un volume important. Le projet était d'ailleurs moins élevé que la surélévation récemment autorisée du bâtiment voisin. Le Tribunal fédéral a annulé l'arrêt de la CDAP en considérant que cette dernière avait substitué sa propre appréciation à celle de la municipalité, en violation de l'autonomie communale. La CDAP avait procédé à une appréciation des circonstances locales différente de celle de l'autorité communale sans expliquer pourquoi elle s'était écartée de l'appréciation communale. Ce faisant, la cour cantonale n'avait pas respecté la latitude de jugement découlant de l'autonomie dont dispose la commune dans l'évaluation de l'esthétique d'un projet de construction et, par voie de conséquence, avait outrepassé son pouvoir d'examen. S'agissant de l'affaire jugée dans l'arrêt AC.2016.0253 du 9 mai 2017, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_298/2017 du 30 avril 2018 (projet de démolition/reconstruction à la rue de la Pontaise), la CDAP avait annulé la décision de la Municipalité de Lausanne de refuser l'autorisation de démolir le bâtiment existant (comportant un café historique ""le Tramway") et de reconstruire un nouvel immeuble de logements. Tant la CDAP que le Tribunal fédéral ont considéré que si le bâtiment existant, en note *4* au recensement architectural cantonal, implanté dans un périmètre figurant à l'ISOS avec l'objectif de sauvegarde "C", revêtait certes une valeur patrimoniale, ce seul intérêt ne pouvait pas empêcher ici sa démolition. Le quartier présentait déjà des disparités architecturales et il existait un intérêt public prépondérant à densifier ce secteur situé au centre-ville. La municipalité n'avait de surcroît pas pris en compte l'intérêt financier des constructeurs, notamment l'absence de rentabilité des travaux de rénovation. En se prévalant uniquement de l'intérêt patrimonial lié au projet litigieux pour refuser la démolition du bâtiment existant, la municipalité avait consacré une solution portant une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété. Dans l'affaire AC.2017.0129 du 14 juin 2018, la CDAP avait confirmé le refus du permis de construire prononcé par la Municipalité de Lausanne pour un projet de démolition de la villa existante et la construction d'un immeuble d'habitation de dix-sept logements dans un périmètre ISOS, dans une catégorie d'inventaire "B/C", avec un objectif de sauvegarde "C" (chemin du Chasseron). La CDAP avait considéré que si le quartier présentait certes un caractère assez hétérogène, les environs immédiats de la parcelle étaient constitués de bâtiments de dimensions plus modestes que le projet. Il avait été constaté lors de l'inspection locale aux abords immédiats de la parcelle une ligne d'horizon relativement homogène que le toit du bâtiment litigieux dépasserait d'au moins deux niveaux. Le projet litigieux constituait ainsi un exemple de densification trop brutale qui ne s'intégrait pas dans le tissu bâti immédiat. À cela s'ajoutait que le genre de toiture prévu était extrêmement rare à Lausanne, le cas concerné n'en étant que le deuxième exemple selon la municipalité. L'arrêt cantonal a été confirmé par le Tribunal fédéral (1C_360/2018 précité). Dans l'arrêt AC.2017.0279 du 17 octobre 2018, confirmé par le Tribunal fédéral le 12 juin 2019 (1C_610/2018 du 12 juin 2019), la CDAP avait donné raison à la Municipalité de Lausanne qui avait entendu préserver deux immeubles datant de 1926, faisant partie d'un ensemble en note *3*, dans un périmètre ISOS, en catégorie d'inventaire "AB" avec un objectif de protection "B" (rue des Fontenailles). Dans l'arrêt AC.2017.0093 du 23 novembre 2018, qui n'a pas été porté devant la Haute Cour, la CDAP avait annulé la décision de la Municipalité de Lausanne refusant le

permis de construire un immeuble d'affectation mixte de logements et de bureaux dans un périmètre ISOS avec un objectif de sauvegarde " A " attribué à l'ensemble (Boulevard de Grancy). La CDAP avait considéré que la municipalité avait abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant la délivrance du permis de construire pour des motifs d'esthétique, respectivement d'intégration et de protection du patrimoine, en particulier vu la taille très raisonnable du projet, de sa configuration découpée destinée à réduire au mieux son impact sur l'environnement bâti, notamment s'agissant de l'ensoleillement et de la vue, ainsi que de la qualité de ses aménagements extérieurs, en particulier la végétalisation de ses abords et de sa toiture. Les qualités du projet litigieux étaient indéniables, tant en ce qui concernait son intégration à l'environnement bâti que son esthétique. Il convenait d'admettre avec le service d'architecture de la commune que le projet "proposait une densification de qualité recherchant avec sensibilité l'intégration avec son contexte immédiat". Dans le cadre d'une autre affaire plus récente, au chemin de Pierrefleur (appartenant au secteur ISOS 58), la CDAP a confirmé la décision de la Municipalité de Lausanne refusant d'autoriser le projet d'ériger, après démolition d'une villa familiale, un immeuble à toiture plate végétalisée sur une parcelle intégrée dans un ensemble présentant une identité propre méritant d'être sauvegardée . Elle a considéré que la volumétrie et la frontalité très affirmées du bâtiment projeté ne correspondaient en rien à l'ensemble bâti composé de villas familiales ou locatives dans lequel le projet devait s'insérer. Il émanait du volume représenté par les gabarits un sentiment d'écrasement, alors que les villas du quartier, de taille plus réduite, étaient implantées au milieu de jardins verdoyants. Du fait de son alignement au trottoir et de sa masse, le bâtiment projeté se trouvait en rupture avec le contexte bâti existant (CDAP AC.2019.0155, AC.2019.0315 précité; cet arrêt n'a pas fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral). Pour les mêmes motifs, la CDAP a confirmé le refus de la municipalité d'autoriser la démolition du bâtiment existant en note *4* au recensement architectural et la construction d'un immeuble de 14 logements au chemin de Beau-Site (appartenant également au secteur ISOS 58, avec un objectif de sauvegarde "B"). Elle a considéré que la villa existante était située dans un ensemble ("micro-quartier" constitué d'une quinzaine de villas) présentant une identité propre et une unité architecturale, l'ensemble des villas édifiées de part et d'autre de chemin Beau-Site entre 1932 et 1936 ayant reçu la note *3* au recensement architectural, partant, méritait d'être conservé. Elle a considéré que la parcelle et la villa existante s'intégraient dans ce micro-quartier et y jouaient un rôle important au titre de "porte d'entrée" (CDAP AC.2020.0054 précité; cet arrêt n'a pas fait l'objet d'un recours au TF). g) aa) En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet est réglementaire sous l'angle de la police des constructions, en particulier au niveau de son implantation et de ses dimensions. Il est rappelé à cet égard que la parcelle n° 5436 est située en zone mixte de forte densité, imposant une distance aux limites de propriété de 6 m au minimum lorsque la plus grande des dimensions en plan du bâtiment ne dépasse pas 25 m et de 8 m au minimum lorsqu'elle est supérieure à 25 mètres, une longueur des bâtiments limitée à 36 mètres, une hauteur des façades limitée à 14.50 m et un gabarit des toitures et des attiques ne pouvant dépasser un arc de cercle de 8 m de rayon (cf. art. 104 ss RPGA). bb) La municipalité considère en revanche que le jardin historique et les murs qui l'entourent méritent d'être préservés et que les deux immeubles envisagés ne s'intègrent pas à l'environnement bâti. Se référant aux préavis négatifs du service des parcs et domaines (SPADOM) et de la déléguée à la protection du patrimoine, la municipalité met en avant l'atteinte portée au site. Les recourantes nient que les jardins sur les parcelles n os 5436, 5437, 5438 et 5439 forment un ensemble digne de protection et affirment que l'importance

des murs qui bordent leur bien-fonds sur trois côtés doit être relativisée. Au nord du chemin de Roseneck, le mur longeant le "Chalet" représenterait une infime portion intéressante de la rue, sur une distance d'environ 25 mètres, qui ne justifierait pas non plus de refuser l'ensemble du projet. Les recourantes soutiennent que les bâtiments projetés ne contrasteront pas avec ceux qui sont construits sur les parcelles voisines ni, plus généralement, avec ceux qui bordent l'avenue d'Ouchy, le chemin de Roseneck et le chemin de Beau-Rivage. Elles mettent en évidence l'emplacement idéal de leur parcelle, à proximité des rives du lac, de la zone de loisirs d'Ouchy, de la gare, des commerces et des écoles. Elles relèvent que leur parcelle est de surcroît située le long d'un axe essentiel de la ville de Lausanne et bénéficie d'une remarquable desserte en transports publics ainsi que d'un accès privilégié aux chemins piétons et pistes cyclables. Les recourantes estiment que l'intérêt public à la densification en milieu urbain doit l'emporter sur l'intérêt public à la préservation de la villa "La Printanière" et de son jardin. Elles rappellent que la villa "Clos d'Ouchy", sise sur la parcelle n° 5434 en contrebas, a été démolie à peine quelques années plus tôt pour réaliser un bâtiment de treize appartements de volume comparable à celui du projet en cause, alors que cette villa était classée en note *3* et que son jardin était recensé à l'ICOMOS en des termes quasiment identiques. Elles accusent la municipalité de vouloir empêcher toute nouvelle construction sur leur terrain et lui reprochent une violation du principe de l'égalité de traitement au sens de l'art. 8 al. 1 Cst. Les recourantes s'étonnent enfin du préavis défavorable émis par le service des parcs et domaines, avec lequel elles ont échangé à de nombreuses reprises avant l'ouverture de l'enquête publique. Elles soulignent les contradictions entre ce préavis et celui du service d'architecture, notamment au sujet de la possibilité de planter des arbres dans l'espace jardin réservé par le projet litigieux. cc) En résumé, la question topique à résoudre est donc celle de savoir si le projet de construction des recourantes est ou non intégré 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 s'y insérerait à satisfaction selon les critères légaux et jurisprudentiels énoncés ci-dessus (consid. 8 infra).

E. 7

a) aa) Tel que cela ressort de l'étude historique de novembre 2019, le secteur compris entre le chemin de Roseneck, l'avenue d'Ouchy et le chemin de Beau-Rivage a commencé à se développer à partir du milieu du 19^e siècle, avec la construction de villas familiales ou locatives disposant de jardins cerclés de murs. Le paysage, très ouvert, a ensuite évolué au cours du 20^e siècle, avec l'apparition d'immeubles plus imposants et l'augmentation des surfaces habitables sur la plupart des biens-fonds. Le secteur considéré est situé dans le périmètre P 29 de l'ISOS, décrit comme une ancienne trame lâche de maisons individuelles et d'immeubles locatifs cossus entourés de jardins, qui a été comblée dès le milieu du 20^e siècle par des bâtiments plus modernes se confrontant au tissu d'origine et générant une organisation moins harmonieuse que celle du quartier plus à l'ouest (ndlr : de l'autre côté de la Promenade de la Ficelle). Le périmètre P 29 est classé en catégorie d'inventaire "BC", ce qui indique l'existence d'une structure d'origine (catégorie "B"; l'organisation spatiale historique est conservée et la plupart des bâtiments présentent les caractéristiques propres à une même époque ou à une même région), respectivement l'existence d'un caractère spécifique d'origine (catégorie "C": les constructions anciennes et nouvelles sont mélangées et les bâtiments et les espaces présentent des caractéristiques propres à une époque ou à une région différentes), avec l'objectif de sauvegarde du caractère (objectif de sauvegarde C).

Cela signifie, selon l'art.

E. 9

a) Pour ce motif, le recours doit donc être admis. La décision attaquée doit être réformée en ce sens que le permis de construire est délivré, à condition que les constructrices produisent, d'une part, un nouveau plan des aménagements extérieurs prévoyant la reconstruction du muret situé le long du chemin de Roseneck à l'identique qui sera relié à l'extrémité nord-ouest du nouveau bâtiment *A* par la construction d'un nouveau muret, de hauteur similaire, reprenant le nouvel alignement des constructions, et, d'autre part, une expertise garantissant le maintien des arbres protégés sur la parcelle n° 5437 et la possibilité pour des arbres d'essence majeure de se développer dans les fosses prévues à cet effet sur la parcelle n° 5436. b) Selon l'art. 49 LPA-VD, en procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe. L'émolument est fixé en fonction de l'importance et de la difficulté de la cause; il est compris entre 100 et 10'000 francs (art. 4 du tarif vaudois du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]). Lorsque plusieurs parties succombent en procédure, les frais sont répartis entre elles, compte tenu notamment de leur intérêt à la procédure et du sort fait à leurs conclusions (art. 51 LPA-VD). En l'occurrence, les frais judiciaires sont mis à la charge de la Municipalité de Lausanne et des opposants. c) D'après l'art. 55 LPA-VD, l'autorité de recours alloue une indemnité à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts, cette indemnité étant mise à la charge de la partie qui succombe. L'art. 51 est applicable par analogie à la répartition des dépens (art. 57 LPA-VD). Les recourantes, assistées par un avocat, ont droit à des dépens (cf. art. 10 et 11 TFJDA), à la charge de la Municipalité de Lausanne et des opposants.

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