

VD_OMNI AC.2021.0393 vom 2. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0393

FR: VD_OMNI AC.2021.0393 du 2 décembre 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0393 del 2 dicembre 2022

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____/Municipalité de Lausanne Office des permis de construire, F. _____, G. _____ | Rejet du recours de voisins contre le permis de construire une nouvelle villa après démolition de celle existante. Le nombre de niveaux (rez de jardin, rez d'entrée et étage) est conforme à la réglementation communale, le rez de jardin étant dégagé par la pente du terrain et sa surface brute de plancher n'excédant pas les 3/5 du rez d'entrée (consid. 3). Le couvert à voiture et vélos peut être qualifié de dépendance de peu d'importance (consid. 4). Le projet respecte le coefficient d'occupation du sol (consid. 5). Pas de motif de s'écarter de l'appréciation de la municipalité concernant l'esthétique du projet, laquelle a été saluée par son service de l'architecture (consid. 6).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 95 LPA-VD et art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD; à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). En tant que propriétaires de parcelles voisines du bien-fonds sur lequel doit prendre place le projet litigieux, l'ensemble des recourants remplit manifestement les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le recourant requiert la production par l'autorité intimée du dossier concernant la construction de la maison sise sur la parcelle n° 6693 dont la démolition est projetée. a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération Suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour chaque intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 137 II 266 consid. 3.2 et 137 IV 33 consid. 9.2). Le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de

preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait (ATF 134 I 140 consid. 5.3 et 130 II 425 consid. 2.1). Le respect du droit d'être entendu n'empêche cependant pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 136 I 229 consid. 5.3 et 134 I 140 consid. 5.3). b) Sur la base du dossier de la cause et des explications fournies par l'autorité intimée dans ses écritures et à l'audience du 21 septembre 2022, le tribunal s'estime suffisamment renseigné pour trancher le litige en connaissance de cause, singulièrement pour statuer sur la question de la conformité du projet au RPE, en particulier à l'art. 52 RPE, ainsi que sur l'interprétation de cette disposition par l'autorité intimée (cf . consid. 3 ci-dessous), sans qu'il ne soit nécessaire de recourir aux documents sollicités. Partant, il ne sera pas donné suite à la requête du recourant et ce dernier ne saurait se prévaloir d'une violation de son droit d'être entendu à cet égard.

E. 3

Sur le fond, les recourants se plaignent en premier lieu du nombre d'étages du projet, qui ne serait, selon eux, pas règlementaire. Ils font valoir que le projet de construction s'élève sur trois étages coiffés d'une toiture, dans la mesure où le niveau inférieur doit être compté comme un étage à part entière et où le troisième étage ne peut pas être qualifié de combles ou d'attique, de sorte que le projet dépasse, selon eux, largement la surface autorisée par la réglementation applicable. a) Il convient de rappeler, à titre préalable, que selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b et les références citées). Dans un arrêt de 2016 (TF 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 4.3), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition règlementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2020 du 26 août 2010 consid. 2.6). b) Conformément à l'arrêt AC.2010.0118 du 7 mars 2012 (cf. aussi TF 1C_208/2012 du 7 janvier 2013) et en l'absence de modification législative ou jurisprudentielle depuis lors, le PE 398 et le RPE auquel il renvoie, qui relèvent de la réglementation communale, sont applicables à la parcelle litigieuse, colloquée en zone de villas au sens du chapitre 5 RPE. Les parties s'accordent d'ailleurs à dire que l'art. 52 RPE trouve application en l'occurrence. c) L'art. 52 RPE prévoit ce qui suit: " Le nombre de niveaux est limité à deux étages complets et un étage partiel de combles ou attique. La surface brute de plancher de l'étage partiel mesurée au plafond réel ou fictif situé à 2,40 mètres au-dessus du niveau du sol fini ne peut excéder les trois cinquièmes de la surface du deuxième niveau. Cette surface peut aussi être répartie entre le niveau de combles ou attique et un niveau inférieur supplémentaire dégagé par la pente du terrain. " Ni le PE 398 ni le RPE ne contiennent de disposition relative à la hauteur maximale des

bâtiments ou à la détermination du terrain naturel ou d'un terrain de référence qui influencerait sur la hauteur admissible des constructions. En revanche, l'art. 52 RPE se fixe un nombre maximal de niveaux en zone villas, comme on le verra plus loin. L'art. 49 let. b RPE prévoit par ailleurs que la zone de villas est une zone de faible densité, caractérisée notamment par la limitation du nombre d'étages. Le PE 398 renvoie, pour la zone de villas, au chapitre 5 RPE. Il comprend toutefois quelques prescriptions spéciales. En particulier, la lettre A du PE 398 prévoit qu'est considéré comme habitable tout étage ou partie d'étage réservé à l'habitation ou au travail sédentaire. En sa lettre B, le PE 398 régit les garages et précise, pour la zone de villas, que les garages enterrés ne sont pas comptés dans le calcul de la surface bâtie. d) En l'occurrence, la construction projetée est constituée de trois niveaux, soit un " rez de jardin " (SBP 71,40 m²), avec cave, buanderie et local technique, ainsi qu'un atelier/bibliothèque de 64,8 m², le " rez d'entrée " (SBP 127,44 m²) où se situe l'entrée principale de la maison et l'" étage " (SBP 102,07 m²). Le projet ne prévoit pas d'attique. Les constructeurs indiquent que la surface qu'un attique aurait pu comporter, soit les trois cinquièmes du " rez d'entrée ", a été reportée dans la partie basse de la construction, à savoir au profit du " rez de jardin ". Il ressort en effet des plans que la surface du " rez de jardin " (SBP 71,40 m²) n'excède pas les trois cinquièmes (soit 76,46 m²) du second niveau de la construction qui est de 127,44 m². Dans ce contexte, tant les constructeurs que la municipalité soutiennent que le nombre maximal de niveaux est respecté. Dans le cadre d'un précédent litige (AC.2016.0320 du 27 septembre 2017 consid. 2), la municipalité exposait sa pratique relative à l'art. 52 RPE; dans l'application de cette disposition, elle entendait uniquement tenir compte des étages apparents, soit les niveaux hors sol et ajoutait que la notion d'étage se référait à des niveaux habitables. La Cour de céans a considéré cette interprétation – qui tend à ne prendre en considération que les niveaux apparents et habitables nonobstant l'absence de référence expresse à ces notions à l'art. 52 RPE – comme étant parfaitement soutenable. Elle relevait notamment ce qui suit: " Le but suivi par l'art. 52 RPE est en effet de limiter la hauteur des constructions. Dans cette mesure, il est logique de ne tenir compte que des niveaux hors sol. Cette disposition entend toutefois également tenir compte de la topographie particulière du territoire concerné par le PE n° 398, caractérisée par des pentes parfois importantes. Dans un arrêt AC.2004.0191 du 14 avril 2005 (Faits, let. A), le Tribunal administratif, auquel a succédé la CDAP, a mentionné les indications données par la Municipalité concernant la révision du RPE de 1992, à savoir que " la philosophie adoptée était de maintenir le nombre de niveaux habitables pour les villas tout en prenant en compte la topographie parfois particulière du territoire lausannois, d'où l'introduction de la possibilité de répartir les 3/5 èmes de la surface du deuxième niveau entre les combles et les sous-sols ". Dans cet arrêt, le Tribunal a confirmé l'appréciation de la Municipalité consistant à ne pas tenir compte d'un garage enterré comme niveau au sens de l'art. 52 RPE. On peut encore relever que le texte de l'art. 52 RPE est identique à celui de l'art. 123 RPGA, relatif au nombre de niveaux en zone de faible densité. Selon l'Annexe 2a du RPGA, l'article 52 RPE correspond à l'actuel article 123 RPGA. Or, selon la jurisprudence relative à cette disposition, un sous-sol, qui n'est pas affecté à l'habitation, n'a pas à être pris en compte dans le nombre de niveaux (AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 2b). " L'art. 52 RPE envisage principalement une construction avec un troisième niveau (étage partiel de combles ou attique) situé dans la partie supérieure de la construction (cf. art. 52 1^{er} § RPE). Cette disposition prévoit toutefois expressément qu'une partie du troisième niveau peut être placée à un niveau inférieur dégagé par la pente (cf. art. 52 2^{ème} § RPE). Dans un arrêt de 2017 rendu en application de l'art. 123 RPGA, la CDAP

a admis que la surface de trois cinquième imputable à l'attique pouvait être entièrement utilisée dans la partie inférieure de la construction (AC.2017.0448 du 2 décembre 2019, consid. 7): " On relève au surplus que l'art. 123 RPGA prévoit expressément qu'une partie du troisième niveau peut être placé à un niveau inférieur dégagé par la pente. Il apparaît ainsi admissible que, dans un terrain en forte pente, ce soit la totalité du troisième niveau partiel qui soit déplacée dans la partie inférieure de la construction, même si cette hypothèse n'est pas expressément prévue par l'art. 123 RPGA. On note à cet égard que, contrairement à ce que soutient le recourant, on se trouve bien en présence de niveaux inférieurs supplémentaires dégagés par la pente du terrain au sens de l'art. 123 al. 2 RPGA. En admettant la conformité de ce type de construction au regard de l'art. 123 RPGA, la municipalité n'a dès lors pas outrepassé la latitude de jugement dont elle dispose dans l'interprétation du règlement communal. A cet égard, on peut encore souligner que les objectifs que le législateur communal a poursuivis en édictant l'art. 123 RPGA s'agissant du nombre maximal de niveaux et de l'existence d'un troisième niveau d'une surface inférieure aux deux autres niveaux sont respectés." Il apparaît ainsi admissible que, dans un terrain en pente, ce soit la totalité du troisième niveau partiel qui soit déplacée dans la partie inférieure de la construction, ceci indépendamment de l'application de l'art. 123 RPGA ou de l'art. 52 RPE, la teneur de ces deux dispositions étant similaire. Il n'existe ainsi pas de motif de remettre en cause la pratique municipale quant à l'application de ces deux dispositions. e) Les recourants considèrent que l'étage inférieur du projet, soit le " rez de jardin ", ne répondrait pas à la définition de " sous-sol " dès lors qu'il ne se situerait pas majoritairement en dessous du niveau du terrain naturel et que sa construction ne nécessiterait pas d'excavations. Selon la jurisprudence (cf. notamment AC.2011.0138 du 31 octobre 2011; AC.2003.0256 du 7 septembre 2004), pour qualifier un sous-sol en l'absence de réglementation communale topique, il convient de tenir compte de toutes les caractéristiques de chaque cas particulier et notamment des buts de la réglementation communale, en se référant à un faisceau de critères assurant la prise en considération de l'ensemble des circonstances déterminantes, notamment le rapport au terrain naturel, l'affectation des locaux et la situation des accès. Est un sous-sol le niveau dont le volume situé au-dessous du terrain naturel est plus important que celui hors de terre, qui n'est pas affecté à l'habitation et dont l'accès principal au bâtiment se trouve à l'étage supérieur. Doit également être considéré comme sous-sol un niveau totalement dégagé sur une façade et partiellement sur les deux autres, qui comprend l'entrée principale du bâtiment, à condition que ce niveau soit situé sous le niveau naturel du terrain pour plus de la moitié de son volume; ne soit pas voué à l'habitation; que le plancher du rez-de-chaussée soit situé en-dessous du terrain naturel en amont; que la hauteur du bâtiment au faite soit sensiblement inférieure au maximum réglementaire. Est également un sous-sol un niveau sur lequel se trouve l'entrée du bâtiment (avec une façade percée de grandes baies vitrées), mais lorsque la majeure partie du niveau est située sous le terrain naturel (cf. AC.2016.0320 du 27 septembre 2017 consid. 3e et les références citées). L'art. 52 RPE applicable en l'espèce admet la construction d'un " niveau inférieur dégagé par la pente du terrain ". Cette disposition ne se réfère pas à la notion de sous-sol, ni à celle de construction souterraine, semi enterrée ou ayant une proportion enterrée. L'art. 52 RPE admet deux niveaux hors sol, auxquels peuvent s'ajouter un 3^{ème} niveau partiel, limité aux trois cinquièmes de la surface du deuxième niveau, pour autant que ce niveau partiel soit prévu dans les combles, en attique ou dans un niveau inférieur dégagé par la pente du terrain (cf. AC 2016.0320 précité, consid. 3). En l'occurrence, la parcelle des constructeurs présente manifestement à

l'origine une déclivité importante. Lors de la vision locale, le tribunal a pu constater que le terrain a été aménagé pour suivre la pente en diverses terrasses en remblais. Le projet utilisera ces aménagements existants et n'impliquera donc pas de mouvement de terrain; le bâtiment projeté s'inscrira dans la pente existante, constituée de remblais, de sorte que le " rez de jardin " apparaîtra comme dégagé par la pente du terrain. Il ne dépasse pas l'altitude du terrain au nord de la parcelle et son côté nord est complètement enterré. On relèvera également que si ce niveau comprend une pièce habitable (atelier/bibliothèque), il comporte aussi le local technique, la cave et la buanderie de l'habitation. La surface habitable du " rez de jardin " est ainsi inférieure aux trois cinquièmes des deux niveaux supérieurs. En outre, l'accès principal du bâtiment est situé à l'étage supérieur (" rez d'entrée "). Le projet apparaît ainsi conforme à l'interprétation que la municipalité fait de l'art. 52 RPE, qui tend à ne prendre en considération que les niveaux apparents et habitables nonobstant l'absence de référence expresse à ces notions dans cette disposition, et qui a été confirmée par l'autorité de céans, tel qu'exposé dans la jurisprudence susmentionnée. A l'audience, les recourants ont insisté sur le fait que le terrain naturel, initialement, n'était pas constitué de remblais. En l'espèce, si l'altitude du terrain aménagé, a semble-t-il été augmentée, par le biais de remblais, on répétera que ni le PE 398 ni le RPE ne contiennent de disposition relative à la hauteur maximale des bâtiments ou à la détermination du terrain naturel ou d'un terrain de référence. L'art. 52 RPE se limite à fixer un nombre maximal de niveaux en zone villas. La réglementarité du projet s'agissant de sa hauteur est limitée exclusivement par le nombre d'étages, de sorte que le calcul du terrain naturel est sans incidence en tant que tel. La disposition conduit à pouvoir autoriser un niveau inférieur supplémentaire " dégagé par la pente du terrain ". Or, la Cour a pu constater que la parcelle litigieuse présente plusieurs niveaux dans la mesure où elle s'inscrit, comme les parcelles environnantes dans la pente du coteau orienté sud en direction du Lac Léman. Comme déjà mentionné, le " rez de jardin " projeté, qui peut être qualifié de " rez inférieur " au sens de l'art. 52 RPE, se situera donc bien dans la déclivité du terrain que l'on peut apprécier en prenant en considération le niveau inférieur du jardin au sud de la parcelle litigieuse et le niveau supérieur de celle-ci à la hauteur de l'accès au chemin de la Vuachère. Le niveau du " rez de jardin " discuté ne dépassera pas l'altitude de la limite nord de la parcelle et son côté nord est apparaît complètement enterré. Il apparaîtra ainsi bien comme dégagé par la pente du terrain de la parcelle. Le niveau " rez de jardin " peut ainsi entrer en considération comme un niveau inférieur supplémentaire dégagé par la pente du terrain au sens de l'art. 52 RPE. Avec deux étages complets et un étage partiel (combles, réparti sur le niveau inférieur " rez de jardin "), le nombre d'étages est respecté. Il est précisé que la surface brute de plancher du niveau inférieur (71,40 m²) correspond à celle envisageable pour des combles. En effet, avec 71,40 m² , il respecte les trois cinquièmes de l'étage " rez d'entrée ", lequel compte 127,44 m² , le maximum à ne pas dépasser étant de 76,46 m² . En admettant la conformité du projet litigieux à l'art. 52 RPE, la municipalité n'a dès lors pas outrepassé la latitude de jugement dont elle dispose dans l'interprétation du règlement communal. A cet égard, on peut encore souligner que les objectifs que le législateur communal a poursuivis en édictant l'art. 52 RPE s'agissant du nombre maximal de niveaux et de l'existence d'un troisième niveau d'une surface inférieure aux deux autres niveaux sont respectés. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

E. 4

Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. [...]" Selon la jurisprudence, les restrictions auxquelles l'art. 39

RLATC soumet les dépendances sont applicables en l'absence de dispositions communales contraires. Lorsque les règlements communaux prévoient des dispositions définissant la dépendance de manière différente, celles-ci prennent le pas sur les dispositions de l'art. 39 RLATC qu'elles soient plus restrictives ou moins restrictives que la réglementation cantonale. Cette dernière reste toutefois applicable à titre de droit cantonal supplétif pour toutes les hypothèses qui ne sont pas prévues par le règlement communal (AC.2014.0321 du 27 novembre 2015; AC.2014.0341 du 3 octobre 2015). Selon la jurisprudence, dans l'application du critère du " volume de peu d'importance " au sens l'art. 39 al. 2 RLATC, ce qui est décisif est le rapport de proportionnalité entre le bâtiment principal et la dépendance projetée; il n'y a pas de normes chiffrées absolues, car les situations doivent être appréciées au cas par cas, ce qui laisse à l'autorité compétente une certaine marge dans l'interprétation de cette notion juridique indéterminée (CDAP AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 8 et les références citées). C'est ainsi qu'un couvert à voitures présentant une surface au sol d'un peu moins de la moitié de celle du bâtiment principal a été admis (TF 1C_387/2009 du 6 avril 2010 in RDAF 2011, I p. 161 n° 37). La jurisprudence a aussi précisé qu'un couvert à voiture prévu pour quatre véhicules, fermé sur trois côtés, était assimilable à une dépendance de peu d'importance, car la liste mentionnée à l'art. 39 al. 2 RLATC était exemplative, de sorte que d'autres types de constructions non mentionnées pouvaient aussi être qualifiés de dépendances de peu d'importance. La mention des garages particuliers pour " deux voitures au plus " n'est ainsi pas limitative. L'art. 39 al. 2 RLATC n'exclut pas des couverts pouvant abriter plus de deux voitures (AC.2015.0022 du 26 octobre 2015 consid. 4 c/bb). S'agissant de l'exigence fixée l'art. 39 al. 4 RLATC, il résulte de la jurisprudence constante que la notion d'absence de préjudice pour les voisins doit être interprétée en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (cf. AC.2012.0027 du 30 janvier 2012 consid. 7a; AC.2012.0105 du 6 septembre 2012 consid. 1 et les arrêts cités). Cette notion doit être considérée dans le cadre d'une pesée des intérêts contradictoires en présence, à savoir l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue et l'intérêt des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (TF 1P. 411/1999 du 10 novembre 1999; AC.2012.0027 précité; AC.2012.0105 précité). La municipalité est tenue d'analyser les intérêts respectifs des parties avant de se prononcer sur l'octroi du permis de construire (AC.2012.0027 précité; AC.2003.0075 du 21 novembre 2003). La notion d'absence de préjudice pour les voisins est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (AC.2012.0027 précité; AC.2012.0105 précité et les références). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficient les voisins ou encore les nuisances sonores (voir notamment AC.2012.0027 précité; AC.2012.0105 précité; AC.2011.0082 du 27 juillet 2012; AC.2011.0109 du 20 juillet 2012; AC.2010.0346 du 14 mars 2012; AC.2011.0103 du 30 janvier 2012; AC.2011.0018 du

E. 6

Le recourant considère enfin que la construction projetée devrait être refusée en application de la clause d'esthétique. Il relève que le quartier concerné est constitué essentiellement, pour ne pas dire uniquement, de maisons individuelles " traditionnelles " et que la construction envisagée ne s'intègre en rien à son environnement. Il évoque l'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV

700.11) et l'art. 69 RPGA qui reprend les principes énumérés à l'art. 86 LATC. a) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). La municipalité peut refuser le permis de construire pour des projets 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). En application de l'art. 86 al. 3 LATC, le règlement communal contient plusieurs dispositions relatives à l'esthétique des constructions. En particulier et notamment, les art. 101 RPE et 69 RPGA se lisent comme suit: " Article 101: La Municipalité refuse le permis pour les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'aspect d'un quartier, d'un site, d'une place, d'une rue, ou 'de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural. " " 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. " b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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]). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables (cf. arrêt TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.3). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a précisé qu'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 (ATF 145 I 52 consid. 3.6 p. 59). Le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf. art. 98 al. 1 let. a LPA-VD). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. CDAP AC.2018.0281, AC.2018.0282 précité consid. 1b; AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc et les références). c) Le recourant critique principalement l'intégration de la construction projetée dans un quartier constitué de villas plutôt traditionnels. Dans la décision attaquée, l'autorité intimée relève que le projet, en tant que démolition et reconstruction, présente des éléments esthétiques convaincants. L'implantation dans la topographie du coteau, l'aménagement qualitatif des

espaces verts et le traitement contemporain et sensible de l'expression architecturale sont des points positifs. Pour la municipalité, c'est dans le respect des prescriptions de l'ISOS, avec une lecture fine du contexte et un concept matériau-couleur répondant aux exigences en matière d'esthétique, que le projet s'intègre bien dans le tissu bâti. Cette conclusion reprend celles du préavis de son Service d'architecture auxquelles la municipalité se réfère expressément dans le cadre de sa réponse et à l'audience. En l'espèce, il découle des explications qui précèdent que l'autorité intimée a pris en considération dans son examen les caractéristiques spécifiques du projet et en particulier sa volumétrie au regard de celle des bâtiments environnants. Il apparaît donc que la municipalité a fondé son examen sur des critères objectifs, conformément aux exigences posées par la jurisprudence. A cet égard, l'inspection locale a permis de constater que le volume du bâtiment projeté reste acceptable et que son profil apparaît semblable à celui de ses voisines. Il se rapproche finalement des volumétries des constructions environnantes. Par sa forme, il présente un corps à plan carré, chapeauté d'une toiture à quatre pans, étant précisé que d'autres toitures à quatre pans sont visibles dans le voisinage. Par ailleurs, après l'inspection locale, l'on voit mal quels éléments du projet litigieux iraient à l'encontre des points protégés dans le périmètre environnant LXXVIII de l'ISOS. On ne saurait en particulier considérer que le bâtiment projeté constitue une construction hors d'échelle dans le quartier. A cet égard, la vision locale a également permis de constater la présence dans le voisinage en aval du projet d'un bâtiment moderne de grandes dimensions sans intérêt particulier. Un peu plus loin à l'est, de l'autre côté du chemin Jean-Pavillard, sur le territoire de la Commune de Pully, d'autres immeubles d'habitation similaires ont été construits récemment, en partie dans la zone de faible densité. Pour ce qui est du style architectural, il ressort des plans que le bâtiment présentera une architecture calme et contemporaine qui est de qualité. La couleur des façades n'a rien d'atypique ou de choquant. Elles sont agrémentées de briques, éléments que l'on retrouve dans les environs sur certaines constructions. Au niveau de la couleur, elles correspondent d'ailleurs à celle des tuiles traditionnelles qui recouvrent bon nombre de bâtiments. Sous l'angle esthétique au sens strict, le projet présente certes un aspect contemporain, mais cela ne suffit pas, en soi, à considérer qu'il perturberait si fortement la qualité urbaine des façades – plus classiques ou traditionnelles – de certaines maisons voisines qu'il devrait être refusé de ce seul fait. En résumé, le projet ne détonne pas par son style, contrairement à ce que soutiennent les recourants. En se fondant notamment sur l'inspection locale, le tribunal n'a pas de raison de remettre en question l'appréciation municipale selon laquelle le projet va s'inscrire de manière satisfaisante dans le site et ne posera pas de problème particulier d'intégration par rapport au bâti environnant. d) Au regard de l'ensemble des éléments exposés, il apparaît que le bâtiment projeté s'intégrera au bâti environnant, tant sous l'angle de la hauteur et du volume que du style architectural. En conclusion, il découle de ce qui précède que l'autorité intimée n'a pas abusé du large pouvoir d'appréciation dont elle dispose en matière d'esthétique et d'intégration, en autorisant la construction du bâtiment projeté. Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 7

Il résulte des considérants qui précèdent que les deux recours dirigés contre la levée des oppositions et la délivrance du permis de construire par la municipalité sont mal fondés et doivent par conséquent être rejetés. Le permis de construire délivré le 17 novembre 2021 est confirmé. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). La constructrice, qui a procédé par l'intermédiaire de mandataires professionnels, a droit à des dépens mis à la charge des recourants (art. 55 LPA-VD et art.

10 et 11 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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