

# VD\_OMNI AC.2023.0182 vom 3. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0182](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0182)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0182 du 3 octobre 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0182 del 3 ottobre 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Lausanne | Recours contre la (nouvelle) décision municipale rendue à la suite de l'arrêt de renvoi AC.2020.0276 du 18 mars 2021, refusant le permis de construire pour un projet de transformation d'un hôtel-restaurant, à proximité directe du centre-ville de Lausanne. Le projet, consistant à apporter une partie moderne, selon l'ordre contigu, à un bâtiment caractéristique du quartier, ne satisfaisant pas, d'après la municipalité, aux exigences en matière d'esthétique et d'intégration, la CDAP a considéré que la pesée des intérêts effectuée par l'autorité communale était correcte. Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

Le recours, déposé en temps utile (art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), est recevable pour les motifs déjà exposés au consid. 1 de l'arrêt AC.2020.0276 du 18 mars 2021. L'objet de la contestation est la nouvelle décision rendue par la municipalité dans la procédure administrative de permis de construire (art. 103 ss LATC) ouverte par le dépôt de la demande d'autorisation de septembre 2019. Il y a lieu de relever que les opposantes qui avaient participé à la première procédure de recours ne sont plus parties à la procédure actuelle. Leur renonciation à prendre des conclusions et à intervenir a pour conséquence que les décisions prises dans le cadre de cette affaire n'ont plus à leur être communiquées.

### E. 2

), l'intégration réussie d'un nouveau bâtiment qui, soumis aux règles de l'ordre contigu, doit être relié à l'Hôtel de l'Ours qui, lui, ne respecte pas ces règles. Comme on l'a vu, si le nouveau bâtiment poursuit incontestablement la réalisation d'un intérêt public lié à la densification vers l'intérieur, la recourante doit également composer, pour son projet, avec les contraintes esthétiques et d'intégration que pose la place de l'Ours. La mise en œuvre d'une solution architecturale et urbanistique de qualité procède, pour la municipalité, d'un intérêt public important, qui est susceptible de l'emporter sur l'intérêt public au développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. d) En l'espèce, la municipalité a considéré que le bâtiment projeté ne pouvait pas être tenu pour suffisamment intégré. Elle a reproché à la recourante un projet " en rupture par rapport son contexte ", en relevant une différence de hauteur entre les deux façades de 5,50 m, ce qui crée un décrochement vertical important et laisse apercevoir, depuis le sud et le sud-ouest, une façade borgne bien visible au-dessus de l'Hôtel de l'Ours. Elle a également souligné le décrochement horizontal causé par la différence de largeur des façades contiguës (près de 15 m pour le nouveau bâtiment, 10 m pour l'Hôtel de l'Ours), qui vient rompre l'alignement des bâtiments érigés le long de la rue du Bugnon. La municipalité a enfin critiqué la jonction architecturale des deux bâtiments, lesquels n'ont, selon elle, de lien ni fonctionnel

ni esthétique. La Cour, composée d'assesseurs architectes, est d'avis que le projet entretient effectivement un rapport volumétrique problématique avec l'Hôtel de l'Ours. Les ruptures verticale et horizontale évoquées par la municipalité altèrent indéniablement les caractéristiques du bâtiment, mais également sa relation à la place de l'Ours, dont il est un élément important. La différence de dimensions entre la partie maintenue de l'Hôtel de l'Ours et le nouveau bâtiment, d'un gabarit correspondant à celui des autres bâtiments construits le long de la rue du Bugnon, permet de conclure à un " rapport d'échelle inadéquat " (cf. décision, p. 3, 1<sup>er</sup> tiret). On voit que pour la municipalité, la solution proposée par la recourante n'offre pas une réponse satisfaisante s'agissant du traitement des enjeux du site: l'immeuble projeté rabote une partie de l'Hôtel de l'Ours, sur lequel il prend appui sans en tenir compte ni le valoriser. En définitive, l'appréciation de l'autorité communale pourrait être résumée ainsi: alors qu'il devrait être subordonné au bâtiment de l'Hôtel de l'Ours, le bâtiment projeté (selon les plans mis à l'enquête publique en 2019) donne au contraire l'impression de l'écraser, perturbant l'équilibre actuel des lieux. Quoi qu'il en soit, on voit qu'après un réexamen de la situation sur la base des critères énoncés dans l'arrêt de renvoi, une nouvelle appréciation complète a été effectuée, sur la base d'éléments objectifs et défendables. Aussi la municipalité était-elle fondée à considérer que tel que conçu, le projet litigieux ne permet pas d'assurer une coexistence architecturale et urbanistique satisfaisante avec le contexte bâti de la place de l'Ours: cette appréciation est défendable compte tenu du pouvoir d'appréciation dont bénéficie l'autorité intimée dans l'application de la clause d'esthétique (cf. arrêt de renvoi, consid. 2d). Il n'y a à cet égard pas lieu de se prononcer sur les qualités esthétiques du projet alternatif présenté par la recourante à la municipalité après l'arrêt de renvoi, projet communiqué au tribunal à la suite de l'inspection locale. Ce dernier, sur lequel la municipalité n'a pas formellement statué – puisque la recourante n'a pas engagé formellement une nouvelle procédure administrative, avec le cas échéant une enquête publique complémentaire –, n'est pas l'objet de la présente procédure de recours, qui ne porte que sur le seul projet mis à l'enquête publique en 2019. On relèvera toutefois que la municipalité ne saurait, de manière générale, traiter le problème d'intégration lié à la situation de l'Hôtel de l'Ours par une interdiction systématique de construire selon l'ordre contigu, en contradiction avec le régime d'affectation applicable à la zone. e) Au vu de ce qui précède, la municipalité n'a pas violé le droit en appliquant la clause d'esthétique (art. 86 LATC, 69 et 73 RPGA). Dans la pesée des intérêts qu'elle a effectuée (art. 3 OAT), elle a établi, en soulevant et en exposant des problèmes d'intégration de manière circonstanciée, un intérêt public qui, au titre de l'esthétique et de l'intégration, l'emporte sur l'intérêt public à la concrétisation des possibilités de construire prévues par la réglementation de la zone urbaine. Ce seul motif conduit au rejet du recours, sans qu'il ne soit besoin d'examiner le grief de la recourante relatif à l'application des dispositions réglementaires sur les espaces verts, places de jeux et plantations (art. 50 à 54 RPGA): la CDAP s'en tient au considérant développé à ce sujet dans son précédent arrêt (consid. 3).

### **E. 3**

Il résulte du considérant qui précède que le recours, mal fondé, doit être rejeté. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Celle-ci supportera également une indemnité de dépens en faveur de la commune de Lausanne, qui a procédé avec l'aide d'une avocate (art. 55 LPA-VD).

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