

VD_OMNI AC.2023.0350 vom 6. August 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0350

FR: VD_OMNI AC.2023.0350 du 6 août 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0350 del 6 agosto 2024

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité de Lutry, Direction générale des immeubles et du patrimoine, D. _____ | Recours de 2 associations et d'une voisine contre le permis de construire pour la rénovation et l'agrandissement d'une maison vigneronne (en note 3 et à l'inventaire), sur la base de préavis favorables de la Commission consultative de la zone ville et villages de la commune de Lutry (CCZVV) et de la Commission consultative de Lavaux (CCL). Pas d'abus du pouvoir d'appréciation de la municipalité qui a considéré qu'étaient réunies les conditions réglementaires pour l'octroi de dérogations aux dispositions du règlement communal régissant la hauteur des niveaux et la volumétrie du bâtiment. Les travaux apportent une amélioration de l'aspect du bâtiment (très vétuste) et de son intégration. En outre, les éléments faisant l'objet de dérogations découlent du respect d'exigences de la CCZVV et de la DGIP (conservation au Sud d'une fenêtre gothique; hauteur à la corniche et au faîte non alignée sur celle des constructions voisines) qui ont conditionné le projet au plan structurel (c. 5). Rejet des griefs liés au bandeau vitré prévu au Sud qui ne pose pas de problème d'intégration (c. 6), au traitement de la façade Nord (c. 7) et aux percements en toiture (lucarnes et verrière); est à cet égard admissible l'interprétation donnée par la municipalité à la notion de "partie sommitale" selon laquelle celle-ci peut être comprise plus largement comme la partie située sur la partie supérieure de la toiture sans nécessairement coïncider avec son sommet (c. 8). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

a) aa) La qualité pour recourir doit être reconnue à A. _____ – copropriétaire de la parcelle n° 354 située à une vingtaine de mètres de la parcelle sur laquelle est envisagée le projet litigieux et qui a formé opposition lors de l'enquête publique (cf. art. 75 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36], applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) –, dès lors qu'elle critique les effets du projet sur son immeuble (cf. ATF 141 I 50 consid. 2.1; TF 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 5; CDAP AC.2022.0058 du 12 décembre 2022 consid. 1). bb) S'agissant de l'Association Sauver Lavaux, une norme spéciale du droit cantonal autorisant cette association à recourir (cf. art. 52a de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01]), sa qualité pour recourir est fondée sur l'art. 75 al. 1 let. b LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) (sur la question: CDAP AC.2022.0351 du 11 octobre 2023 consid. 1; AC.2019.0143 du 13 février 2020 consid. 1). S'agissant d'un projet de construction sur une parcelle située dans le périmètre de protection de la LLavaux, Sauver Lavaux ne peut se plaindre selon la jurisprudence que d'une violation des normes définissant la protection de la région de Lavaux ainsi que des normes des règlements communaux de police des constructions qui concrétisent la LLavaux. Tel est le cas des règles sur l'intégration des

bâtiments et l'esthétique dont la violation est invoquée (cf. CDAP AC.2020.0156 du 14 avril 2021 consid. 1). cc) Sur la base de l'art. 63 al. 1 de la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier du 30 novembre 2021 [LPrPCI; BLV 451.16), Patrimoine Suisse section vaudoise a qualité pour recourir contre le projet litigieux qui prévoit des travaux sur un bâtiment recensé en note 3 et inscrit à l'inventaire (cf. sur la question: CDAP AC.2022.0155 du 20 juin 2023 consid. 1). b) Interjeté en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79, 92 et 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourantes requièrent la comparution à l'audience du président de la CCL afin qu'il soit entendu sur les motifs ayant conduit la CCL à rendre le préavis 04/2022. a) Le droit d'être entendu tel qu'il est garanti à 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 le justiciable d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite 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 (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1; TF 1C_462/2021 du 25 avril 2022 consid. 2.1). En particulier, 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. Il ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut renoncer à procéder à des mesures d'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 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; TF 1C_507/2021 du 13 juin 2022 consid. 3.1). b) En l'espèce, dans son préavis 04/2022 du 21 février 2022, la CCL a retenu que le projet pourrait être mis à l'enquête publique moyennant la prise en compte de diverses remarques, qu'elle a énumérées en détail. Sur la base d'une appréciation anticipée des preuves, le tribunal ne voit pas quel élément utile à la cause pourrait encore apporter le témoignage du président de la CCL. Partant, le refus de donner suite à cette requête, signifié par avis du 14 mars 2024, peut être confirmé sans qu'il ne résulte pour les recourantes une violation de leur droit d'être entendues.

E. 3

Les recourantes reprochent à l'autorité intimée de ne pas avoir examiné dans les décisions litigieuses le grief développé dans leurs oppositions relatif aux deux lucarnes projetées. Elles invoquent une violation de leur droit d'être entendues. aa) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le devoir pour l'autorité de motiver sa décision (cf. art. 42 let. c LPA-VD), afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas (ATF 112 Ia 107 consid. 2b). En règle générale, selon la jurisprudence, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2). L'autorité n'a

pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 II 154 consid. 4.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. En outre, la motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; TF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 2.1). Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3). La jurisprudence admet toutefois que la violation du droit d'être entendu peut être réparée, conformément à la théorie dite "de la guérison", lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (ATF 145 I 167 consid. 4.4, 142 II 218 consid. 2.8.1; TF 1C_76/2020 du 5 février 2021 consid. 2.1), revoyant toutes les questions qui auraient pu être soumises à l'autorité inférieure si celle-ci avait normalement entendu la partie (CDAP AC.2022.0245 du 20 septembre 2023 consid. 2a/aa). Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; TF 7B_1011/2023 du 11 janvier 2024 consid. 3.2; CDAP AC.2022.0431 du 14 septembre 2023 consid. 3a/aa). b) En l'occurrence, les décisions attaquées ne traitent effectivement pas du moyen soulevé dans les oppositions en lien avec les lucarnes. Il y a néanmoins lieu d'admettre qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu des recourantes à cet égard a été guérie dans le cadre de la présente procédure de recours. L'autorité intimée a en effet explicité ses motifs sur cet aspect dans le cadre de sa réponse et de ses observations complémentaires et les recourantes ont subséquemment eu l'occasion de se déterminer à ce propos, y compris lors de l'audience, devant le tribunal de céans qui statue ici avec un pouvoir d'examen en fait et en droit (cf. art. 98 LPA-VD). Le grief relatif à une violation du droit d'être entendu doit ainsi être écarté.

E. 4

Les recourantes font valoir que le dossier est lacunaire à plusieurs égards. a) Les recourantes invoquent une violation de l'art. 69 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), en ce sens que le plan "04-Coupe" ne figurerait pas le plafond du 1^{er} étage et qu'il ne serait ainsi pas possible de déterminer si cet élément est maintenu ou détruit. Elles soutiennent ne pas avoir pu se déterminer correctement sur le projet mis à l'enquête publique. aa) Avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et au plan d'affectation légalisé ou en voie d'élaboration (art. 104 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]). Cet examen intervient sur la base du dossier d'enquête. La forme de la demande de permis de construire, ainsi que la constitution du dossier d'enquête sont régies, en vertu de la délégation figurant à l'art. 108 al. 2 LATC, par les art. 68 à 73 RLATC. Le principe général est que la demande de permis doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés (art. 69 al. 2 RLATC; CDAP AC.2021.0195 du 31 mars 2023 consid. 3a). Sont notamment exigées les

coupes nécessaires à la compréhension du projet (art. 69 al. 1 ch. 3 RLATC). Pour les transformations, agrandissements et surélévations d'immeubles, les plans doivent indiquer l'état ancien en gris, les démolitions en jaune et l'ouvrage projeté en rouge (art. 69 al. 1 ch. 9). Le but de l'art. 69 RLATC est de permettre à tout un chacun de se faire une idée précise et concrète d'un projet. Cela étant, il convient de ne pas appliquer de manière excessivement formaliste les dispositions gouvernant la procédure de mise à l'enquête. Ainsi, lorsque des pièces du dossier d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits, en les empêchant de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions. Une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler, ou que le vice a été réparé en cours de procédure (CDAP AC.2022.0344 du 13 avril 2023 consid. 2a/aa; AC.2021.0103 du 23 août 2022 consid. 2c/aa). bb) En l'occurrence, le dossier de plans comprend toutes les cotes et indications indispensables à la compréhension du projet et répond en ce sens aux exigences de l'art. 69 RLATC. A cet égard, les éventuelles lacunes que pourrait présenter le plan de coupe 04 n'ont de toute manière pas été de nature à entraver les recourantes dans l'exercice de leurs droits. Quoi qu'il en soit, en cours de procédure, la constructrice a spontanément produit le 15 novembre 2023, dans un but de "clarification", un plan de détail concernant la coupe 04, ainsi qu'un nouveau plan 05-Façades sur lequel ont été rajoutées les couleurs pour les diverses zones (existant-nouveau). b) Les recourantes soutiennent qu'au vu des mesures de protection communale et cantonale, ainsi que de l'ISOS, le dossier aurait dû comporter une étude historique et archéologique du bâtiment, conformément à l'art. 71 RCAT. aa) L'art. 71 RCAT – qui figure parmi les règles particulières applicables à la zone ville et village – établit une liste des pièces devant être jointes à la demande de permis de construire en plus de celles requises à l'art. 69 RLATC et 50 RCAT, parmi lesquelles un inventaire complet des éléments archéologiques ou artistiques inventoriés. Cette disposition prévoit également in fine que la municipalité "peut demander une analyse archéologique de l'immeuble à transformer". bb) Ne se situant pas dans un site archéologique, le bâtiment ECA n° 288 n'avait partant pas à faire l'objet une analyse archéologique au sens de l'art. 71 RCAT. Pour le reste, il ressort du dossier que le seul élément de ce bâtiment qui présente un intérêt au plan historique ou patrimonial – et qui a justifié son inscription à l'inventaire – est la fenêtre gothique située au 2^{ème} niveau de la façade Sud (cf. synthèse CAMAC), pour laquelle on dispose de suffisamment d'indications. On ne discerne dès lors pas quelles autres informations utiles à l'affaire aurait pu et dû apporter une étude historique. En particulier, le fait de disposer de plus amples renseignements quant à la configuration originelle de la toiture et son évolution (cf. la remarque à l'audience du représentant de la recourante Patrimoine Suisse section vaudoise) n'apparaît pas déterminant in casu. Il n'est en effet de toute manière pas contesté que le bâtiment litigieux présente une hauteur au faîte supérieure à celle de la toiture d'origine, aujourd'hui disparue, et que sur cet aspect le projet a été admis sur la base d'une dérogation que les recourantes contestent, point qui sera examiné ci-après (cf. consid. 5). Le grief tiré d'une prétendue violation de l'art. 71 RCAT doit ainsi être écarté. c) Vu ce qui précède, les griefs des recourantes relatifs à de prétendues lacunes entachant le dossier doivent être rejetés.

E. 5

Les recourantes soutiennent que l'agrandissement projeté ne pouvait pas être autorisé. Elles font valoir qu'historiquement l'immeuble présentait deux étages sur rez, que la panne

sablière reposait sur le haut de la façade Sud actuelle, que la dalle qui constitue désormais le toit – plat – de l'immeuble était le plancher des combles et que les percements au rez de la façade Sud ainsi que l'intérieur ont été modifiés par les précédents propriétaires sans mise à l'enquête, ni permis de construire. Elles relèvent que c'est sur cette base que la constructrice souhaite conserver des niveaux ne correspondant plus aux ouvertures en façade, ajouter un 3^{ème} niveau sur rez qui de l'extérieur aura l'aspect d'un 4^{ème} niveau et reconstruire les combles – écroulés du fait de la négligence des propriétaires – afin d'y intégrer un espace de combles et des surcombles. Elles mettent ainsi en cause le rehaussement prévu du bâtiment de même que l'agrandissement de la toiture et contestent les dérogations accordées par l'autorité intimée en lien avec les art. 90, 78 et 86 RCAT. Rappelant que la parcelle n° 326 est située dans des périmètres protégés au sens de la LLavaux et de l'ISOS, elles font valoir que pour déterminer l'intégration de l'immeuble, ses possibilités d'agrandissement ou l'octroi de dérogations, il convient de raisonner sur la base de la façade Sud, unique reliquat de l'immeuble originel. Elles soutiennent que dans la zone concernée seuls des agrandissements tels que mentionnés à l'art. 100 RCAT pourraient être autorisés, dont ne font toutefois pas partie les agrandissements projetés. a) aa) Selon la fiche ISOS de la commune de Lutry, la parcelle n° 326 est comprise dans le périmètre n° 02 appartenant à la catégorie d'inventaire AB auquel un objectif de sauvegarde A a été attribué et qui est décrit comme suit: " Faubourg oriental dit de Friporte, de petite dimension, dans le prolongement de la Grand-Rue du bourg selon un canevas linéaire, dès fin Moyen Age. " D'après les explications de l'Office fédéral de la culture relatives à l'ISOS, la catégorie d'inventaire A indique l'existence d'une substance d'origine. L'objectif de sauvegarde A préconise la sauvegarde de la substance (conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres; suppression des interventions parasites). Il ressort également ce qui suit de la fiche ISOS (p. 16 et 18): " Le Bourg et le Bourg-Neuf (...) Les bâtiments du bourg sont disposés selon un ordre contigu serré et un parcellaire étroit. Ils forment des ensembles remarquables composés de nombreuses maisons privées datant des 15^e et 16^e siècles, qui constituent des monuments représentatifs, essentiels à la compréhension de l'architecture régionale des périodes du gothique flamboyant et du gothique tardif. Les constructions comptent généralement trois niveaux sous la gouttière du toit, quelques fois quatre, et sont rythmées par l'alignement de leurs baies, qui présentent des nuances liées à de légères différences de hauteur, selon l'époque de leur aménagement. On y remarque des encadrements richement moulurés caractéristiques des 16^e et 17^e siècles, des fenêtres à meneaux, des linteaux sur coussinets, en forme d'accolades, ou encore dotés d'arcs brisés. L'architecture urbaine des 18^e et 19^e siècles est constituée d'ensembles harmonieux formés de maisons vigneronnes et bourgeoises, qui se différencient par de subtiles nuances, comme les encadrements aux linteaux surmontés de corniches, en forme d'arcs surbaissés soulignés par des tablettes formant parfois des cordons continus, ceux, un peu plus tardifs, en arc surbaissés délardés ou tout simplement, de forme rectangulaire au 19^e siècle. (...) Les Faubourgs (...) Le faubourg de Friporte (0.2) prolonge la Grand-Rue, avec ses maisons imposantes de trois niveaux au nord, présentant des caractéristiques similaires à celles du bourg. Les éléments situés au sud de la rue, plus petits, contrastent avec les précédents, constituant leurs dépendances rurales, à l'exception de la grande maison d'habitation coiffée d'une toiture à croupes, construite en 1811 à la rue Friporte no 2, à proximité de la limite du bourg. " Selon 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), 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. Les cantons et les communes ont l'obligation de prendre en compte les objectifs de protection poursuivis par l'ISOS lors de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation (TF 1C_188/2007 du 1^{er} avril 2009 consid. 2.1, in DEP 2009 p. 509). A contrario, les objectifs de l'ISOS ne sont pas directement applicables lorsque – comme en l'espèce – le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue en effet un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique (CDAP AC.2020.0326 du 27 janvier 2022 consid. 7c).

L'inventaire ISOS doit ainsi être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce – y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales –, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé, ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (TF 1C_334/2020 du 27 juillet 2021 consid. 4.1; CDAP 2022.0193 du 8 février 2023 consid. 2a). bb) Sur le plan cantonal, la LATC attribue aux communes la compétence d'adopter des zones à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) (art. 31 LATC). Conformément à l'art. 17 al. 2 LAT, le droit cantonal peut, au lieu de délimiter des zones à protéger, prescrire d'autres mesures adéquates. Font notamment partie des mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT les inventaires et classements prévus par le droit cantonal, les clauses générales de protection ainsi que les clauses d'esthétique (CDAP AC.2020.0163 du 18 novembre 2021 consid. 8a/cc). La LLavaux s'applique à un paysage qui fait partie des zones à protéger au sens de l'art. 17 LAT (CDAP AC.2021.0400, AC.2021.0401 du 16 janvier 2023; AC.2020.0163 du 18 novembre 2021 consid. 8a/cc). Elle a notamment pour but, afin de préserver l'identité et les caractéristiques propres de Lavaux ainsi que la valeur universelle exceptionnelle du site inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco, de respecter le site construit et non construit, en empêchant toute atteinte qui puisse altérer le caractère et la beauté de la région de Lavaux (art. 1). L'art. 19 LLavaux régissant le territoire de centre ancien de bourg – dans lequel s'inscrit la parcelle litigieuse – a la teneur suivante: " Le territoire de centre ancien de bourgs est régi par les principes suivants : a. Il est destiné à toutes les activités liées à un centre de bourg régional ainsi qu'à l'habitat. b. La silhouette générale reste dégagée, les fronts intéressants sont mis en valeur. c. Sont protégés également la volumétrie générale de l'ensemble, y compris celle des rues, places et ruelles, la volumétrie et le caractère des bâtiments (architecture des toits, style des façades, ornementation, harmonie des teintes et nature des matériaux mis en œuvre). d. Les constructions anciennes existantes peuvent être utilisées notamment pour l'habitat et toutes les activités compatibles avec le caractère d'un centre ancien. Elles peuvent faire l'objet de transformations et de reconstruction, dans les limites des volumes existants et le respect de leur caractère. e. Les ouvrages annexes, ainsi que les murs et aménagements présentant un intérêt architectural, sont protégés. f. Toute construction nouvelle doit respecter le caractère de l'ensemble (volumétrie, implantation, etc.) et les caractéristiques essentielles des bâtiments existants. g. L'espace existant entre les bâtiments et la rue doit être libre de constructions. Un espace non bâti entre les bâtiments et les territoires viticoles ou agricoles

doit être préservé. " En outre, aux termes de l'art. 22 al. 1 LLavaux, les constructions, les installations et les reboisements ne sont autorisés que si et dans la mesure où ils s'intègrent au site. Cela étant, dans la mesure où la LLavaux constitue un plan directeur cantonal (ATF 138 I 131 consid. 4.2; 113 Ib consid. 2b), ce qui implique que les recourants ne peuvent pas l'invoquer à leur avantage (TF 1C_22/2012 du 30 août 2012 consid. 5.1), il convient d'abord en matière d'esthétique de se référer au règlement communal applicable, étant précisé que l'intérêt public poursuivi par la LLavaux consistant notamment à empêcher toute atteinte pouvant altérer le caractère et la beauté de la région de Lavaux est un intérêt public important à prendre en compte dans l'examen des projets de planification et de construction (CDAP AC.2021.0400, AC.2021.0401 précité consid. 6a et les références à CDAP AC.2021.0012 du 15 juin 2021 consid. 8a/bb; AC.2020.0156 du 14 avril 2021 consid. 3c). L'art. 5a LLavaux prévoit que le Conseil d'Etat institue la CCL, composée d'un représentant de l'Etat, agissant comme président, de trois représentants des communes et de cinq spécialistes, dont un au moins dans le domaine de la protection de la nature et du paysage (al. 1). Tout projet de construction, à l'exception des objets de minime importance qui n'altèrent pas le site, doit être soumis à l'examen de la commission préalablement à l'enquête publique (al. 3). L'exposé des motifs et projet de loi du Conseil d'Etat précise ce qui suit (Bulletin de Grand Conseil, législature 2007–2012, Tome 22 Conseil d'Etat, p. 325): " L'avis de la commission ne lie ni l'administré, ni l'administration. Il ne constitue pas une décision susceptible de recours et les parties n'ont pas droit à être entendues par la commission (...) L'avis a un poids certain dans la mesure où l'autorité de décision doit en tenir compte dans la pesée des intérêts en présence et expliquer pourquoi elle s'en écarte ou le suit. " S'agissant du guide architectural et paysager Lavaux 2021 (ci-après: le Guide paysage), la jurisprudence souligne que celui-ci ne contient pas de règles contraignantes, cet ouvrage précisant d'ailleurs lui-même dans son préambule (ch. 1.1, p. 1) qu'il ne doit pas être compris comme un " cahier de recettes ", chaque projet étant unique et nécessitant une approche spécifique adaptée au contexte dans lequel il s'insère (CDAP AC.2022.0063 du 5 juillet 2022 consid. 2c/cc; AC.2017.0311 du 14 juin 2018 consid. 4b). cc) Au niveau cantonal, la protection du patrimoine bâti est assurée par la LPrPCI, 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 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.2023.0172 du 17 juin 2024 consid. 4b). Aux termes de l'al. 1 de l'art. 3 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 cette disposition, le patrimoine culturel immobilier comprend, en particulier, 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). 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 (à savoir le département) prend les mesures de sauvegarde appropriées, prévues notamment aux art. 9 et 10 de la loi (al. 1). Les autorités, collectivités, propriétaires ainsi que toute personne concernée veillent à prendre soin du patrimoine culturel immobilier (al. 3). La LPrPCI comprend plusieurs mesures de protection des objets du patrimoine culturel

immobilier énumérés à l'art. 3 LPrPCI, dont l'inscription à l'inventaire (art. 15 ss LPrPCI). Sont inscrits à l'inventaire les objets définis à l'art. 3 méritant d'être protégés qui nécessitent une surveillance du département (art. 15 al. 1 LPrPCI). L'art. 14 LPrPCI prévoit expressément un recensement architectural permettant de connaître, d'évaluer et de répertorier le patrimoine culturel immobilier, à l'exclusion des sites archéologiques et des objets navals lacustres (al. 1), une note étant attribuée à chaque objet recensé (al. 3). L'échelle des notes allant de 1 à 7 est maintenue dans le cadre de la LPrPCI et figure désormais dans le RLPrPCI, à son art. 8. A maintes reprises, la Cour de céans a eu l'occasion de dire que l'inscription d'un objet au recensement architectural ne constitue pas une mesure de protection. Les notes attribuées dans ce cadre ont un caractère purement indicatif et informatif. Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5 et 2.6; CDAP AC.2023.0172 précité consid. 4b et la réf. citée). Selon l'art. 8 LPrPCI, il incombe aux communes de réglementer la protection du patrimoine culturel immobilier, en particulier celui d'importance locale – soit les objets en note 3 voire 4 – ou ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection cantonale (let. a); 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'art. 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 (let. c) (CDAP AC.2023.0172 précité consid. 4b et les réf. citées). Il ressort de ce qui précède que les communes ne peuvent s'appuyer que sur la protection générale des art. 3 et 4 LPrPCI, sur l'art. 86 LATC et sur les normes communales d'esthétique et d'intégration pour refuser, au nom de la protection du patrimoine, des projets de démolition ou de transformation (CDAP AC.2023.0115 du 16 janvier 2024 consid. 9b). b) aa) 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). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Au plan communal, l'art. 24 RCAT – figurant parmi les règles générales en matière d'architecture et d'esthétique – prévoit que sont interdites toutes constructions de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque. S'agissant des règles particulières relatives à la zone ville et villages, il ressort de l'art. 68 RCAT que toute intervention doit tenir compte du recensement architectural, qui sert de base d'appréciation. Selon l'art. 69 RCAT, la municipalité édicte des directives architecturales pour les interventions aux bâtiments existants ou pour d'autres travaux, lesquelles doivent être prises en considération. L'art. 72 RCAT dispose que la municipalité s'entoure de l'avis d'une commission consultative (CCZVV) formée d'un juriste, de deux architectes et de cinq membres du Conseil communal pour l'analyse des projets dans la zone ville et village. Pour les cas spécialement complexes, elle peut être complétée par un urbaniste, un spécialiste des monuments et/ou

tout autre expert; la CCZVV émet un préavis écrit et motivé à l'intention de la municipalité. En plus de l'analyse approfondie des projets, elle procède à un contrôle d'intégration dans le site au cours d'une visite des lieux. Les dispositions suivantes sont applicables aux bâtiments à conserver B (certaines par renvois des art. 94, 95 et 104 RCAT): " Art. 77

Éléments architecturaux et ornements de façades Les éléments architecturaux et ornements de façades de valeur sont protégés. Ils ne peuvent être enlevés, déplacés ou modifiés que pour des motifs justifiés et moyennant l'autorisation de la Municipalité, respectivement du Département des infrastructures, s'ils font l'objet d'un classement ou d'une mise à l'inventaire.

Art. 78 Niveaux Hauteurs Le nombre d'étages ne peut être modifié. Leurs niveaux et hauteurs doivent être maintenus et ne peuvent être modifiés que si les conditions d'habitation ou d'utilisation l'exigent.

Art. 86 Destruction accidentelle En cas de destruction accidentelle de tout ou partie d'un bâtiment, la reconstruction doit respecter le gabarit antérieur qui ne peut être modifié que si l'intégration dans le contexte architectural le justifie.

Art. 90 Définition Les bâtiments sont maintenus dans leur volumétrie, architecture et aspect général, à l'exception des éléments ou adjonctions disparates. Ils peuvent être transformés intérieurement et extérieurement, et agrandis dans les limites des règles qui suivent.

Art. 100 Agrandissements Sauf dans les «espaces à conserver I», les agrandissements tels que: - petits corps de bâtiments constituant des volumes fermés - jardins d'hiver - balcons - couverts - tambours d'entrée - escaliers - constructions souterraines ou semi souterraines dont une face au plus est dégagée - constructions à but professionnel sont autorisés à condition qu'ils découlent d'un besoin objectivement fondé. Ces agrandissements doivent s'intégrer parfaitement au bâtiment et aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux abords non construits, et ne pas perturber l'image du front extérieur de la ville et des villages. " bb) Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit 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'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; TF 1C_521/2018 du 3 septembre 2019 consid. 4.1.2; CDAP AC.2022.0058 du 12 décembre 2022 consid. 8a/bb). 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'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.3). 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. Selon le Tribunal fédéral, 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; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.3) 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 (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.3). A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale – au sens large – sur l'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.3, 1C_479/2017 du 1^{er} décembre 2017 consid. 7.2). Sous l'empire de l'ancien art. 47 LATC qui régissait l'objet des plans et des règlements d'affectation (la LATC a fait l'objet d'une révision, concrétisée par la nouvelle du 17 avril 2018 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018 dans le cadre de laquelle l'art. 47 a été supprimé), la jurisprudence a constaté que, en droit vaudois, la LATC attribuait aux communes la compétence d'adopter des zones à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 LAT en prévoyant à l'art. 47 aLATC que les plans d'affectation pouvaient contenir des dispositions relatives notamment aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection (art. 47 al. 2 ch. 2 aLATC). Dans sa jurisprudence, dont il n'y a pas de raison de s'écarter malgré la suppression de l'art. 47 LATC, la CDAP a considéré que de telles dispositions ont une portée plus restrictive et bien distincte de celle de la clause générale d'esthétique, en ce sens qu'elles posent des exigences spécifiques accrues d'intégration (CDAP AC.2017.0097 du 15 novembre 2017 consid. 1a/cc; AC.2014.0381, AC.2015.0174 du 27 novembre 2015 consid. 4b; AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 8d). Dans le cadre des critères d'intégration plus sévères résultant d'une zone à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 let. c LAT, l'autorité communale ne bénéficie pas alors de la même marge d'appréciation que celle résultant de l'application de la clause d'esthétique (art. 86 LATC), car les impératifs de protection s'imposent de manière plus précise et détaillée (CDAP AC.2021.0252 du 25 août 2023 consid. 12a et les réf. citées). Par ailleurs, le Tribunal fédéral a précisé que l'autorité qui fonde sa décision sur l'avis d'un expert ou d'une commission composée de spécialistes échappe en principe au grief de l'arbitraire, respectivement que seules des raisons pertinentes l'habilitent à s'écarter de cet avis (CDAP AC.2018.0135 du 4 mars 2019 consid. 5a; AC.2013.0493 du 19 mars 2015 consid. 3b/cc; AC.2005.0281 du 15 février 2007 consid. 8b). c) L'art. 85 al. 1 LATC prévoit que dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient; l'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Selon la jurisprudence, les dispositions dérogatoires, telles que l'art. 85 LATC ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une

dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou encore une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (cf. ATF 112 Ib 51 consid. 5; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 3.2; TF 1C_257/2019 du 24 avril 2020 consid. 4.1). La clause dérogatoire est une émanation du principe de la proportionnalité. Elle ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale des intérêts en présence, prenant en compte l'ensemble des circonstances. Confrontée à l'octroi ou au refus d'une dérogation, l'autorité de recours devra se limiter à sanctionner un abus ou un excès dans le pouvoir d'appréciation de la municipalité (cf. CDAP AC.2022.0194, AC.2022.0195 du 21 mars 2024 consid. 4c/aa et les réf. citées). Au plan communal, il ressort de l'art. 67 RCAT que pour ce qui est de la zone ville et villages, des dérogations ne peuvent être accordées par la Municipalité que dans la mesure précisée à l'art. 88 RCAT. L'art. 88 RCAT applicable aux bâtiments à conserver B (par renvoi de l'art. 106 RCAT) prévoit ce qui suit: " La Municipalité peut accorder des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre, la volumétrie ou l'architecture des constructions: - pour des travaux apportant une amélioration de l'aspect d'un bâtiment et de son intégration à l'ensemble - en cas de suppression d'éléments d'architecture existants qui nuisent à l'aspect du bâtiment - en cas de restitution d'anciens éléments d'architecture de valeur et pour autant que l'authenticité ou l'historicité de ces éléments repose sur une base documentée suffisante - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment classé «Monument historique», pour tenir compte de l'avis péremptoire de l'autorité cantonale compétente. (...)" d) aa) En l'espèce, l'autorité intimée a considéré qu'il se justifiait de mettre le projet au bénéfice de dérogations, bien que ces dernières n'aient pas été formellement requises et mises à l'enquête publique. Ainsi, elle a retenu qu'une dérogation à l'art. 78 RCAT (hauteur et niveaux) était nécessaire dans la perspective d'une meilleure intégration, en précisant qu'un décrochement entre toitures était souhaitable dans la mesure où le bâtiment ECA n° 288 est décalé, tant dans ses niveaux que dans ses ouvertures en façade Sud, par rapport aux constructions adjacentes. Elle a ajouté qu'il en allait de même d'une éventuelle dérogation aux art. 86 RCAT (destruction accidentelle) et 90 RCAT (agrandissement), en indiquant qu'il convenait de ne pas se référer strictement à la maison vigneronne d'origine mais plutôt de privilégier la reconstruction de volumes en adéquation avec les bâtiments voisins, dans le respect des contraintes patrimoniales. Les recourantes soutiennent que les travaux projetés n'améliorent pas l'intégration de l'immeuble, de sorte qu'on ne saurait déroger au RCAT afin d'autoriser une reconstruction dépassant largement le gabarit antérieur. Elles relèvent qu'actuellement la façade Sud du bâtiment dépareille, vu le non alignement des ouvertures par rapport à celles des immeubles voisins. Or, au lieu de remédier à ce problème, la constructrice maintient cette façade et augmente même sa hauteur, en ajoutant un espace qui apparaîtra comme un 4^{ème} étage, ainsi qu'une toiture qui surplombera les toits voisins. A cet égard, les recourantes arguent qu'il ne serait pas question d'une rénovation et d'un agrandissement, mais d'une reconstruction voire d'une nouvelle construction vu la typologie très différente du bâtiment litigieux par rapport aux immeubles voisins, ce qui nécessiterait l'élaboration d'un plan de quartier préalable au sens de l'art. 127 RCAT. Elles critiquent également, à l'intérieur, le décrochement du plafond du 1^{er} étage. Elles soulignent encore qu'on ne pourrait pas se prévaloir de l'amélioration de l'aspect par l'ajout d'une toiture dès lors que le défaut d'esthétique résulterait des carences des propriétaires dans l'entretien de l'immeuble. bb) L'argument des recourantes selon lequel un plan de quartier devrait préalablement être établi au sens de l'art. 127 RCAT n'est

pas fondé. On peut en effet considérer que la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation dans l'interprétation du règlement communal en considérant qu'on ne se trouvait pas en présence d'une "rénovation contemporaine", ceci quand bien même le projet comprend certains éléments contemporains (notamment au niveau de la façade Nord). cc) On constate ensuite que le projet respecte l'art. 78 RCAT en ce qui concerne le nombre de niveaux puisque celui-ci ne sera pas modifié après travaux, bien qu'on puisse visuellement avoir l'impression qu'un niveau supplémentaire a été apporté. Le bâtiment comportera en effet toujours, comme à l'origine, deux niveaux sur rez ainsi qu'un étage de combles (les surcombles étant liés aux combles), la seule différence étant que ces combles sont ici rendus habitables. dd) Il n'est en revanche pas contesté que le projet aura pour conséquence de modifier la hauteur de ces étages, ainsi que la volumétrie du bâtiment, raison pour laquelle l'autorité intimée a octroyé des dérogations s'agissant des art. 78 RCAT et 90 RCAT, voire de l'art. 86 RCAT. Elle justifie celles-ci en expliquant que les travaux apportent une amélioration de l'aspect du bâtiment et de son intégration à l'ensemble au sens de l'art. 88 RCAT, dans la mesure où le projet permet de conserver la façade Sud, qui comprend l'ouverture gothique, tout en complétant le bâtiment de manière harmonisée avec l'environnement bâti, avec une hauteur et toiture adéquates. Le tribunal partage cette appréciation, spécialement dans la mesure où les éléments ayant dû faire l'objet de dérogations (modification de la hauteur des niveaux et de la volumétrie du bâtiment) découlent en définitive du strict respect, dans la conception du projet, d'exigences formulées par la CCZVV et la DGIP-MS. La constructrice a en effet soumis à la CCZVV huit projets successifs pour répondre aux diverses exigences posées par cette dernière. Or, parmi celles-ci, deux ont considérablement conditionné voire dicté le projet au plan structurel et volumétrique. Il s'agit d'une part de l'obligation de conserver, à son emplacement actuel, la fenêtre gothique située au 2^{ème} niveau de la façade Sud du bâtiment (cf. préavis 08/2020 et 3/2021), requête qui a également été formulée la DGIP-MS. D'autre part, la CCZVV a insisté sur la nécessité d'éviter une hauteur à la corniche et au faîte qui s'alignerait sur celle des bâtiments voisins (préavis 12/2021, 14/2021 et 16/2021), en soulignant que " l'examen des différentes toitures de la rue Friporte, et du bourg de Lutry en général, démontre des différences de hauteurs qui participent à la typicité des lieux et des constructions d'époque. (...) Les auteurs du projet doivent profiter de la liberté qui leur est laissée pour prévoir des niveaux de corniche et de faîte différents, en pan sud de toiture, par rapport aux bâtiments voisins. " (préavis 14/2021). L'intégration de ces deux contraintes dans l'élaboration du projet a ainsi eu des répercussions directes sur la disposition et la configuration des différents niveaux (qui présentent il est vrai une hauteur sous plafond supérieur à celle qu'on retrouve généralement dans les habitations situées en vieille-ville) et par conséquent sur la hauteur même du bâtiment. La conservation de la fenêtre gothique implique en effet une surélévation de la façade d'origine pour disposer d'un 2^{ème} niveau suffisamment haut. Sans cette exigence, on aurait pu concevoir un projet comportant des ouvertures organisées différemment et un 2^{ème} étage plus bas, ce qui aurait permis d'abaisser la hauteur à la corniche et au faîte du bâtiment, tout en conservant le même volume habitable. Quant au décrochement du plafond du 1^{er} étage, mis en cause par les recourantes, cet élément constructif découle là aussi du maintien de l'ouverture historique à son emplacement actuel. En outre, et quand bien même la CCZVV a exprimé un certain désaccord à ce propos (préavis 03/2023), la nécessité de conserver la dalle en béton du 1^{er} étage doit en l'espèce être admise selon les assesseurs spécialisés du tribunal – pour les motifs exposés de manière convaincante par l'architecte à l'audience – et prise en considération comme une contrainte

supplémentaire dans la conception du projet, en tant qu'elle participe également au décalage de tous les niveaux avec pour même conséquence une surélévation du bâtiment. Dès lors que la CCZVV n'a cependant pas formulé de recommandations précises à ce sujet, on ne saurait retenir que l'autorité intimée se serait écartée sans raisons pertinentes de l'avis de sa commission. Il convient quoi qu'il en soit de constater que si la volumétrie du projet s'avère certes plus importante que celle du bâtiment d'origine, elle demeure toutefois dans le gabarit des immeubles voisins, en particulier des deux constructions adjacentes et permet des volumes en adéquation avec les bâtiments voisins, comme l'a notamment relevé la CCZVV. Le fait que le nouveau bâtiment projeté présente une toiture légèrement plus élevée que celles des bâtiments mitoyens (alors qu'historiquement le toit du bâtiment d'origine devait être un peu inférieur à ceux des bâtiments voisins, cf. préavis de la CCZVV 08/2020) ne signifie pas pour autant que sa hauteur serait excessive. Pour le reste, on doit constater que les modifications apportées au bâtiment en cause, actuellement en grande partie démoli, vont dans le sens d'une amélioration de son aspect et d'une meilleure intégration de celui-ci dans son environnement bâti, sans nuire aux objectifs de protection du bâtiment, que ce soit sous l'angle de la LPrPCI, de l'ISOS ou de la LLavaux. Tant la CCZVV que la CCL ont ainsi préavisé favorablement le projet, attestant par là qu'il ne porte pas atteinte au caractère de la zone. Consulté dans le cadre de la synthèse CAMAC, la DGIP-MS a pour sa part estimé que l'intervention était bien intégrée et respectait la substance patrimoniale, qui était intégralement conservée. C'est dans ce contexte à tort que les recourantes se plaignent du fait que les ouvertures du 2^{ème} étage n'aient pas été retravaillées de telle manière à s'intégrer dans l'enfilade des ouvertures des immeubles voisins (cf. recours, p. 17). Ceci répond en effet à une demande de la CCZVV, qui a exposé que le décalage des fenêtres des 1^{er} et 2^{ème} niveaux du bâtiment par rapport à celles des constructions mitoyennes constituait une originalité du bâtiment litigieux qui participait à l'esthétique de la rue Friporte (préavis 08/2020). Vu ce qui précède, compte tenu des circonstances très particulières du cas (bâtiment en grande partie démoli), qui justifient une solution adaptée, et sur la base des préavis favorables de la CCL et de la CCZVV (cette dernière ayant expressément avalisé l'octroi d'une dérogation pour permettre la reconstruction de volumes en adéquation avec les bâtiments voisins, cf. préavis 08/2020), le tribunal considère que c'est sans abuser de son pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée a retenu que les conditions de l'art. 88 RCAT étaient en l'espèce réunies pour octroyer des dérogations aux art. 78, 86 et 90 RCAT, aux motifs que les travaux apportent une amélioration de l'aspect du bâtiment et de son intégration à l'ensemble (art. 88 1^{er} tiret RCAT) et compte tenu de l'exigence de conserver la fenêtre gothique en façade Sud (art. 88 3^{ème} tiret RCAT). On relèvera encore que la situation très exceptionnelle que présente l'immeuble en cause, en raison de son état de vétusté avancé, ne se retrouve actuellement nulle part ailleurs dans le secteur selon les constatations qui ont pu être faites lors de la vision locale. Dans ces conditions, des craintes liées à la création d'un précédent qui pourrait inciter d'autres propriétaires à formuler eux-aussi des demandes de surélévation de leur bâtiment n'ont en l'état pas lieu d'être. Les griefs formulés en lien avec les dérogations accordées par l'autorité intimée doivent partant être écartés.

E. 6

Les recourantes font valoir que le bandeau vitré projeté en façade Sud n'est pas conforme à l'art. 92 RCAT. a) Selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (CDAP AC.2023.0201 du 21 décembre 2023 consid. 2a; AC.2020.0059 du 2 février 2021 consid.

2c). 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 (CDAP AC.2022.0371 du 13 décembre 2023 consid. 4c; AC.2019.0262 du 19 février 2021 consid. 5b). 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. 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 (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 115 Ia 114 consid. 3d; CDAP AC.2023.0191 du 25 janvier 2024 consid. 5a). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (CDAP AC.2022.0417 du 2 novembre 2023 consid. 3a/bb).

b) aa) L'art. 92 RCAT intitulé "Façades" et applicable aux bâtiments à conserver B prévoit ce qui suit: " Les transformations extérieures ne sont pas autorisées sur les façades ou parties de façades «à conserver», marquées d'un front sur le plan, sous réserve de l'art. 106. Sur les autres façades ou parties de façades, des percements nouveaux (fenêtres et portes) ou des modifications de percements existants sont autorisés, pour autant qu'ils respectent les matériaux, le style du bâtiment et un rapport équilibré des pleins et des vides. Toute transformation de façade doit également s'harmoniser avec les façades des bâtiments voisins. En outre, sur les façades qui ne sont pas « à conserver », la Municipalité peut autoriser l'adjonction d'éléments tels que tambours d'entrée, auvents, balcons et escaliers, pour autant qu'ils s'intègrent correctement à l'architecture du bâtiment. Ces adjonctions sont interdites sur les façades implantées sur la limite du domaine public. Au surplus, des ouvertures de plus grandes dimensions en relation avec les activités viticoles sont autorisées, à condition qu'elles découlent d'un besoin objectivement fondé et qu'aucune autre solution acceptable ne permette de faire face à ce besoin ; la solution proposée doit être compatible avec l'architecture du bâtiment et des bâtiments voisins. Les nouvelles entrées pour véhicules lourds sont interdites. " bb) Sur la base de l'art. 69 RCAT, la municipalité a élaboré des directives à l'appui du règlement de la zone ville et village. Celles-ci comprennent une représentation graphique des types de façades et de leurs variantes résumant les analyses faites sur plus de 200 maisons, en mettant en évidence les éléments essentiels qui entrent dans la composition des façades. Y figurent notamment des croquis de bâtiments comportant trois étages et des combles qui comptent deux fenêtres aux 1^{er} et 2^{ème} étages, ainsi que deux petites fenêtres ou une porte haute (destinée à faciliter le dépôt de marchandises dans les combles) au 3^{ème} étage (cf. p. 2 s.). c) Les recourantes relèvent que si la façade Sud du bâtiment ECA n° 288 ne constitue pas une façade à conserver au sens de l'art. 92 al. 1 RCAT, la pose sur le haut de celle-ci d'une baie vitrée sur toute la longueur doit néanmoins respecter les autres dispositions de l'art. 92 RCAT, ce qui ne serait pas le cas. A cet égard, elles font valoir que l'art. 92 al. 2 RCAT n'entre pas en considération vu qu'il n'existe actuellement pas de façade là où la baie vitrée est projetée. Elles ajoutent que cette baie vitrée n'est pas non plus conforme à l'art. 92 al. 4 RCAT dès lors qu'il ne s'agit pas d'un tambour d'entrée, d'un haut-vent, d'un balcon ou d'escaliers, et qu'elle ne peut pas davantage être autorisée en vertu de l'art. 92 al. 5 RCAT puisqu'elle n'a aucun lien avec la viticulture. S'appuyant sur les directives sur la zone ville et villages, elles ajoutent que l'ouverture en cause ne s'intègre pas au bâti du bourg de Lutry, que cette solution est hétérogène au village de Lutry et au territoire de Lavaux, qu'elle ne respecte pas

le style du bâtiment et des bâtiments alentour et qu'elle ne présente pas un rapport équilibré entre les pleins et les vides, puisqu'il est uniquement question de vides. d) C'est en premier lieu en vain que les recourantes invoquent un déséquilibre entre les pleins et les vides au sens de l'art. 92 al. 2 in fine RCAT. L'art. 92 RCAT ne trouve en effet pas à s'appliquer en l'espèce (comme les recourantes le relèvent d'ailleurs elles-mêmes), dès lors que le bandeau vitré contesté est projeté dans une partie de la façade (juste en dessous de la toiture) qui sera nouvelle et non pas dans une partie de celle-ci qui serait existante et transformée. Il est vrai que, de par son aspect plus contemporain, l'ouverture litigieuse se distancie de la typologie des percements des niveaux inférieurs. Ceci se justifie toutefois au motif que ce bandeau vitré prend place non pas dans la façade d'origine, mais dans sa partie surélevée nouvelle. A cet égard, la CCZVV a ainsi clairement admis " qu'une certaine liberté pouvait (...) être laissée pour la partie nouvelle située au-dessus de la corniche ", en proposant elle-même la création d'un bandeau vitré à cet endroit (préavis 10/2020), considérant visiblement qu'une telle ouverture était visuellement préférable à de petites fenêtres du type de celles qu'on retrouve plus bas, comme le souhaiteraient les recourantes. A cela s'ajoute que la configuration de ce bandeau vitré a fait l'objet de diverses remarques tant de la CCZVV que de la CCL, qui ont fixé des conditions précises s'agissant du nombre de vitrages et de séparations, de l'insertion d'éléments en bois, ainsi que du retrait que devaient présenter les éléments vitrés (préavis de la CCZVV 14/2021, préavis de la CCL 04/2022), exigences qu'intègre le projet final avalisé. On peut en particulier constater que l'ajout à cette ouverture d'éléments en bois confère à la façade une certaine cohérence, étant relevé que ce sont surtout ces éléments qui seront visibles pour l'observateur extérieur (à la manière d'un claustra) dès lors que les vitrages se trouveront en retrait de la façade d'environ 0.60 m. La DGIP-MS plaide également pour une matérialité en bois, garante de la logique constructive (cf. observations du 21 novembre 2023). Doit enfin être pris en compte le fait que l'ajout de ce bandeau vitré s'impose pour éclairer correctement le 2^{ème} niveau, l'éclairage apporté par la petite gothique – qui doit être maintenue dans ses dimensions – n'étant à lui seul pas suffisant. Vu ce qui précède, on ne voit pas que l'autorité intimée aurait dû se distancer des avis concordants de la CCZVV et de la CCL selon lesquels le bandeau vitré ne pose pas de problème particulier d'intégration par rapport aux façades des bâtiments voisins. Quoiqu'il en soit, on peut admettre que la municipalité est restée dans le cadre de son pouvoir d'appréciation dans l'interprétation du règlement communal en considérant que le bandeau vitré prévu en haut de la façade Sud ne posait pas de problème au regard de l'art. 92 RCAT. Les griefs formulés à ce propos par les recourantes doivent ainsi également être écartés.

E. 7

Les recourantes critiquent le traitement de la façade Nord du bâtiment, non conforme selon elles aux art. 61, 90 et 92 al. 2 in fine RCAT. a) aa) Intitulé "Protection", l'art. 61 RCAT prévoit que la ville et les villages sont protégés en tant qu'ensembles urbanistiques de grande valeur esthétique, artistiques et historique. Le caractère architectural des éléments qui les composent, soit les bâtiments, les ouvrages d'art, la configuration générale du sol, les rues, les places et les espaces libres doit être sauvegardé. Les fonctions dont l'exercice porte atteinte au caractère de l'ensemble ou à l'architecture d'un bâtiment ou d'un espace extérieur sont interdites. Toute intervention doit tenir compte de ces paramètres. b) Les recourantes font valoir que la façade Nord du bâtiment, actuellement détruite, ne peut être reconstruite en s'affranchissant de tous les codes et obligations d'intégration découlant du RCAT. Elles soutiennent que le traitement moderne réservé à cette façade, comprenant des baies vitrées, des éléments structurants verticaux et une rambarde, fait fi des façades

voisines et traduit une volonté claire de s'en démarquer, quitte à dépareiller, en violation des art. 61 et 90 RCAT. Le fait de vitrer entièrement cette façade serait en outre contraire à l'exigence d'un "rapport équilibré des pleins et des vides" selon l'art. 92 al. 2 in fine RCAT. Elles ajoutent que l'architecture envisagée ne serait de surcroît pas conforme aux recommandations figurant dans le Guide Paysage, qui préconise d'éviter au rez les grandes ouvertures horizontales, ainsi que la suppression aux étages des volets et/ou des encadrements de fenêtres "tendant à un appauvrissement du langage architectural vernaculaire". c) Là encore, doit d'emblée être écarté l'argument des recourantes consistant à soutenir que le rapport équilibré des pleins et des vides au sens de l'art. 92 al. 2 in fine RCAT ne serait pas respecté, cette disposition ne trouvant pas à s'appliquer en présence de nouvelles ouvertures réalisées dans une façade (actuellement démolie) qui sera construite et non pas transformée (cf. consid. 6d ci-dessus). Pour le reste, il y a lieu de souligner que la CCZVV a indiqué à propos de la façade Nord " qu'une plus grande liberté peut être laissée aux auteurs du projet, dans la mesure où le front des bâtiments donnant sur la route de Vevey est d'ores et déjà très disparate. Ainsi, la substance historique a très largement disparu " (préavis 10/2020), ou encore que " les auteurs du projet jouissent d'une certaine liberté puisqu'il s'agit d'une façade nouvelle qui s'insère entre des bâtiments qui ont des volumes et des styles différents " (préavis 14/2021). En l'espèce, sur la base des constatations effectuées lors de la vision locale, il y a lieu de constater que les choix opérés s'agissant de la façade Nord, certes plus contemporains, ne prêtent pas le flanc à la critique et sont justifiés. S'agissant en particulier des ouvertures, on constate que leur traitement rappelle celui réservé aux ouvertures projetées en façade Sud, avec une typologie plutôt verticale et l'insertion d'éléments en bois, ceci conférant une certaine cohérence à l'ensemble. Il y a ainsi lieu d'admettre que, globalement, le traitement de la façade Nord ne pose pas de problème d'intégration par rapport aux bâtiments voisins et, plus largement, à la typicité du bourg. Les griefs formulés en lien avec une prétendue violation des art. 61, 90 et 92 RCAT doivent ainsi être écartés.

E. 8

Les recourantes mettent en cause les lucarnes et la verrière projetées. a) S'agissant des toitures des bâtiments à conserver B, l'art. 81 RCAT (applicable par renvoi de l'art. 98 RCAT) prévoit ceci: " Les toitures à pans doivent être conservées et entretenues; elles ne peuvent subir aucun percement nouveau, hors des règles ci-dessous. L'inclinaison et l'orientation des pans de toits, la hauteur du faîte, la saillie et la forme des avant-toits ne doivent pas être modifiées. L'utilisation des combles à des fins d'habitation ou d'activités est admise. Leur éclairage se fait en priorité par les ouvertures existantes, telles que les fenêtres, dômes, lucarnes, tabatières, verrières et lanterneaux. L'éclairage complémentaire se fait par les façades pignon et par les parties de façades dégagées en raison d'un décalage de toits et/ou d'un décalage de plancher par rapport à la corniche. Si ces moyens d'éclairage s'avèrent insuffisants, voire inexistantes, des percements nouveaux en toiture sont exceptionnellement admis, sous forme de châssis rampants, de lucarnes ou de verrières: a) Les châssis rampants sont de petites dimensions, au maximum 80 x 100 cm, saillants de 15 cm au plus et parallèles au pan de la toiture, la plus grande dimension dans le sens de la pente. b) Les nouvelles lucarnes doivent rester l'exception, être de petites dimensions, ne pas présenter de caractère dominant sur le pan de toiture et ne pas interrompre l'avant-toit. Leurs toits sont exécutés de façon uniforme sur le même pan de toiture, soit pris dans la pente, soit à deux pans. La présence d'un dôme existant sur un pan de toiture exclut la création de nouvelles lucarnes; seuls sont autorisés les châssis rampants. c) L'installation de

nouvelles verrières est admise pour assurer l'éclairage de cages d'escalier et de cours intérieures ou pour créer des puits de lumière zénithale destinés à éclairer des locaux situés dans le volume intérieur de bâtiments ayant une grande profondeur. Les verrières doivent être constituées de vitrages séparés par des structures métalliques de faible largeur. En règle générale, les surfaces vitrées sont subdivisées en panneaux rectangulaires, la plus grande dimension étant parallèle à la pente du toit. La saillie formée par les verrières doit être conforme aux règles de l'art. Les verrières doivent être situées dans la partie sommitale de la toiture. Dans certains cas, elles peuvent être placées à l'extrémité d'un toit accolé à un mur pignon, pour constituer des « fentes de lumière » ne portant qu'une faible atteinte à l'intégrité du toit. La somme des largeurs de toutes les ouvertures ne doit pas dépasser le tiers de la moyenne des longueurs du faîte et de la corniche du pan de toit correspondant ; la mesure des ouvertures est prise dans le plan des jours, hors tout pour les lucarnes et vide de jour pour les châssis rampants. Le bord extrême de la pénétration de l'élément nouveau doit être à une distance minimum de 2.50 m du faîte, de 1.50 m de l'arêtier et de 0.50 m de la noue, mesures prises dans le plan horizontal. Ces distances peuvent être réduites de cas en cas pour les pans de petites dimensions. Ces percements ne doivent pas porter atteinte à l'unité de la toiture ni constituer des éléments perturbant la silhouette ou l'image de la ville ou des villages, tant par leurs formes que par leurs dimensions, matériaux et couleurs. Pour les bâtiments classés «Monuments historiques» ou portés à l'inventaire des «Monuments non classés mais protégés», l'application de la LPNMS est réservée. La Municipalité peut, lors d'une situation particulière et sur préavis de la commission prévue à l'art. 72, déroger aux règles qui précèdent: - lorsque l'application stricte d'une prescription irait à l'encontre du but visé, notamment au regard des ouvertures des toits voisins ou de caractéristiques des lieux (dérogation restrictive); - lorsque l'application stricte d'une prescription causerait au propriétaire un préjudice excessif ou irait à l'encontre d'un intérêt prépondérant et s'il n'en résulte pas d'inconvénient majeur ni aucune atteinte esthétique. L'entente entre voisins n'est pas indispensable et l'octroi d'une dérogation ne fonde aucun droit ultérieur à un traitement égal. " Pour ce qui concerne spécifiquement les verrières, l'art. 82 RCAT (applicable par renvoi de l'art. 99 RCAT) dispose que celles-ci, qui constituent des éléments marquants et typiques des toitures des bâtiments anciens, peuvent être restaurées et faire l'objet d'adaptations aux contraintes physiques du bâtiment. Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul de la proportion fixée par l'art. 81 al. 7 RCAT. Selon les directives concernant la zone ville et villages (cf. p. 13), la construction de lucarnes doit être analysée en tenant compte de l'aspect d'ensemble des toitures et pas seulement du bâtiment où la lucarne devrait être construite car c'est l'harmonie générale de la rue et de la ville qui est en cause, la règle essentielle étant la discrétion. Ces directives mentionnent aussi que s'il n'est pas conseillé de faire la copie d'une lucarne ancienne, la construction d'une lucarne de style "contemporain" destinée à s'imposer par son étrangeté et à rompre ainsi l'harmonie des toitures doit être évitée sans hésitation. Elles précisent encore qu'il ne faut pas oublier que les combles des maisons de Lutry n'ont pas été conçus pour l'habitation, que celui qui veut utiliser cette partie de son bâtiment doit admettre une relative imperfection dans le confort des locaux et qu'il ne doit pas, pour chercher à y remédier, abîmer la maison et presque certainement la beauté d'une partie de la vieille ville. b) aa) Les recourantes se réfèrent à l'art. 81 RCAT selon lequel les nouvelles lucarnes doivent demeurer l'exception et de petites dimensions sans présenter de caractère dominant sur le pan de toiture. Elles arguent que tel n'est pas le cas des lucarnes projetées, qui augmentent encore le volume des combles. bb) Contrairement à ce que soutiennent les recourantes, il y a lieu de constater que les deux

lucarnes projetées au Nord et au Sud respectent les exigences posées par l'art. 81 al. 6 let. b RCAT notamment s'agissant de leurs dimensions, étant relevé que la présence de lucarnes d'un gabarit plus important sur des immeubles voisins a pu être constatée lors de la vision locale. c) aa) Les recourantes soutiennent que la verrière projetée sur le pan Nord du toit ne respecte pas les exigences de l'art. 81 al. 6 RCAT dès lors qu'elle ne se situe pas sur la partie sommitale de la toiture. On ne verrait en outre pas quels seraient les motifs esthétiques ou d'intégration qui permettraient de l'autoriser sur la base d'une dérogation. La municipalité répond que cette verrière, si elle n'est pas stricto sensu sommitale, respecte néanmoins les conditions posées par l'art. 81 al. 6 let. c RCAT en tant qu'elle est située "dans la partie sommitale" de la toiture, notion qui doit être considérée comme plus large que le dessin purement indicatif figurant dans le RCAT. Elle souligne que cette appréciation entre dans le cadre de sa marge d'appréciation. bb) En l'espèce, l'interprétation donnée par la municipalité à la notion de "partie sommitale", selon laquelle celle-ci peut être comprise plus largement comme étant la partie située sur la partie supérieure de la toiture sans nécessairement coïncider avec son sommet, est admissible compte tenu de la latitude de jugement qui revient à cette autorité dans l'interprétation de la réglementation communale. A cet égard, quoi que semblent en penser les recourantes, l'illustration reproduite dans le RCAT ne revêt qu'un caractère illustratif et non pas contraignant. Il en découle que la verrière litigieuse projetée sur le pan Nord du toit, destinée à éclairer une cage d'escalier, respecte les exigences de l'art. 81 al. 6 let. c RCAT sans qu'une dérogation doive être accordée. d) Il s'ensuit que les griefs des recourantes en lien avec les percements projetés en toiture doivent être rejetés.

E. 9

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Succombant, les recourantes supporteront les frais de la cause et n'ont pas droit à des dépens. Elles verseront en outre des dépens à la Commune de Lutry et à la constructrice qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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