

# VD\_OMNI AC.2024.0026 vom 28. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2024.0026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0026)

FR: VD\_OMNI AC.2024.0026 du 28 novembre 2024

IT: VD\_OMNI AC.2024.0026 del 28 novembre 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Lausanne, B. \_\_\_\_\_ | Confirmation du refus de la municipalité d'autoriser la construction, après démolition de la villa existante (en note \*4\*), d'un bâtiment de 17 logements: exploitant la constructibilité du site dans une mesure maximale, le projet rompt considérablement avec la structure du tissu bâti et paysager en dénaturant l'intégrité parcellaire initiale et péjore la situation existante ainsi que celle préconisée par l'objectif de sauvegarde ISOS "B"; il porte atteinte aux caractéristiques urbaines et architecturales du quartier. Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté dans le délai de trente jours dès la notification de la décision par la destinataire de la décision ayant manifestement un intérêt digne de protection et qui a pris part à la procédure devant l'autorité précédente (art. 75 al. 1 let. a, 92, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; BLV 173.36), le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

### E. 2

La recourante considère que l'autorité intimée n'aurait pas dû refuser la démolition du bâtiment ECA n° 7903. La décision attaquée se fonde certes, s'agissant de la démolition du bâtiment existant, sur le préavis négatif de la délégation à la protection du patrimoine bâti. L'autorité intimée précise ainsi qu'elle estime que ce préavis est justifié, puisque le projet impliquerait la destruction d'un bâtiment récemment recensé au profit d'un nouveau bâtiment dont l'intégration est lacunaire. Cela étant, lors de l'audience, elle a relevé ne pas s'opposer à la démolition du bâtiment ECA n° 7903 mais qu'il convenait de trouver un équilibre satisfaisant entre le retrait plus ou moins important par rapport à la rue, le nombre de niveaux et la qualité architecturale; implicitement, elle reprochait au projet de ne pas présenter un tel équilibre. Ayant eu l'occasion de se déterminer sur le compte rendu de l'audience dans lequel ces déclarations avaient été protocolées, elle ne les a pas contestées. Il y a donc lieu de constater que l'autorité intimée ne s'oppose plus à la démolition du bâtiment ECA n° 7903 et que ce grief est donc devenu sans objet.

### E. 3

Le refus d'autoriser le projet litigieux se fonde également sur les dispositions relatives à l'esthétique et à l'intégration des constructions. a) aa) Aux termes de l'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et

s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Au plan communal, l'art. 69 RPGA, intitulé " Intégration des constructions " et applicable à toutes les zones, dispose quant à lui que 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 (al. 1); 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 (al. 2). Les art. 69 et 73 RPGA concrétisent au niveau communal la clause d'esthétique prévue par l'art. 86 LATC. Leur portée ne va pas au-delà de cette norme (CDAP AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 7a; AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2b; AC.2012.0114 du 26 février 2013; AC.2008.0324 du 15 novembre 2010 consid. 9). Il convient donc de se référer à la jurisprudence du tribunal relative à la clause générale d'esthétique (CDAP AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 7a; AC.2017.0093 précité consid. 2b; AC.2013.0308 du 4 septembre 2014 consid. 3a/bb). bb) Selon la jurisprudence, une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité (TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4, rappelée dans l'arrêt cantonal AC.2018.0177 du 11 décembre 2018 consid. 1c). Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent pour ce faire d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3; CDAP AC.2018.0177 du 11 décembre 2018 consid. 1c ). Dans ce contexte, l'autorité doit néanmoins prendre garde à ce que l'application d'une clause d'esthétique n'aboutisse pas à ce que 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 (arrêt TF 1C\_234/2020 du 5 février 2021 consid. 7.2, 1C\_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 5.2, 1C\_610/2018 du 12 juin 2019 consid. 5.1.2, avec des références à d'anciens arrêts publiés ATF 115 Ia 114 consid. 3d, ATF 115 Ia 363 consid. 3a, ATF 101 Ia 213 consid. 6c). cc) 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 (art. 2 al. 3 LAT). 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. Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et sur une pesée soignée des intérêts, l'instance de recours doit la respecter (AC.2023.0182 du 3 octobre 2024 consid. 2). En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si

celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (TF 1C\_92/2015 du 18 novembre 2015 consid.3.1.3). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, sur des éléments susceptibles de heurter le droit supérieur, il appartient à la commune de motiver soigneusement sa décision. La prise en considération adéquate d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict. Il incombe à l'autorité cantonale de recours d'intervenir non seulement lorsque la mesure d'aménagement retenue par la commune est insoutenable, mais aussi lorsqu'elle paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4, ATF 145 I 52 consid. 3.6; voir aussi AC.2020.0276 du 18 mars 2021 consid. 2d). A cet égard, le Tribunal fédéral a retenu que, si, pour des raisons esthétiques, l'autorité communale des constructions exige une réduction de l'indice brut d'utilisation de masse en principe admissible, cette réduction doit être justifiée par des intérêts publics prépondérants. L'utilisation de l'indice maximal correspond en principe à un intérêt public, puis que la politique suisse d'aménagement du territoire poursuit l'objectif important de concentrer le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti en créant des agglomérations compactes, de façon à garantir une utilisation mesurée du sol. Si le plan d'affectation admet la construction d'un certain nombre d'étages, on ne peut pas de manière générale dans un quartier exiger que le nombre d'étages soit réduit d'une unité, pour des motifs esthétiques, à moins que cela soit justifié par des intérêts publics prépondérants, comme la préservation de bâtiments ou d'ensembles bénéficiant de mesures de protection des monuments historiques (ATF 145 I 52 consid. 4.4). Les intérêts à la réalisation des objectifs d'aménagement du territoire de la Confédération, tels qu'ils sont énoncés dans la LAT depuis la révision entrée en vigueur en 2014, doivent donc être pris en considération, singulièrement l'intérêt à la densification (développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti), face aux intérêts à la protection des monuments historiques. Le poids accordé à l'exigence de densification dans la pesée des intérêts dépend de l'importance de l'objet protégé concerné (cf. art. 1 al. 1 al. 2 let. a bis et art. 3 al. 3 let. a bis LAT; arrêt TF 1C\_128/2019 du 25 août 2020 destiné à la publication, consid. 9). dd) 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<sup>er</sup> avril 2009 consid. 2.1). 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.2019.0130 consid. 3b/aa; AC.2017.0298 du 10 décembre 2018 consid. 4). 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\_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4; 1C\_578/2016 du 28 juin 2017 consid. 3.1). b) En l'espèce, Lausanne figure à l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse, où elle est inscrite en tant que ville. Lorsque l'inscription intervient à l'échelle d'une ville, les objectifs de protection se déduisent des éléments qui

composent le site (périmètres, ensembles construits, périmètres environnants, échappées dans l'environnement). Comme exposé (ci-dessus let. A), la parcelle n° 3216 se trouve dans le périmètre ISOS 76, décrit ainsi: " Secteur résidentiel s'étendant le long d'une légère pente, délimité par l'avenue de Beaumont à l'O et l'avenue Victor-Ruffy à l'E, reliées entre elles par des rues secondaires, ess. immeubles de cinq à sept niveaux assez cossus, rares maisons locatives, espaces intermédiaires très verts, origine fin 19 e s.-princ. années 1939, jusqu'aux années 1980 ". Ce périmètre bénéficie d'un objectif de sauvegarde "B", préconisant la sauvegarde de la structure avec la " conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres; sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure ". Immédiatement à l'ouest de la parcelle n° 3216, de l'autre côté de l'avenue de Beaumont, se trouve le site hospitalier du CHUV. Il fait l'objet du périmètre 75 de l'ISOS qui est décrit ainsi: " Cité hospitalière constituée princ. du CHUV; série de bâtiments entourés de verdure s'échelonnant le long du versant, ess. parallèlement aux courbes de niveaux, formant une sorte de structure en épi s'appuyant sur la rue du Bugnon, origine 1883, développement au cours du 20 e s., édifices représentatifs de l'architecture de chaque époque, dont l'imposant Bâtiment hospitalier, inauguré en 1982 ". Ce périmètre bénéficie d'un objectif de sauvegarde "C". Dans sa pesée des intérêts, l'autorité intimée a pris en considération le préavis de l'Office des permis de construire du 3 janvier 2023 pour retenir que le projet ne s'intégrait pas dans son environnement et que son esthétique n'était pas satisfaisante. L'autorité intimée s'est déclarée consciente que, dans le périmètre de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM), il existait un intérêt public à la densification, auquel elle accordait une grande importance. Toutefois, elle a considéré que le projet constituait une densification trop brutale compte tenu de la structure urbaine du quartier et de ses qualités intrinsèques en lien avec les espaces de respiration garantis par des constructions de plus petites dimensions. Elle résumait au final sa position en ce sens que ce projet de simple densification sans réelle démarche qualitative portait une atteinte excessive aux caractéristiques urbaines et architecturales du quartier, dont la protection constituait également un intérêt public. Dans son préavis du 3 janvier 2023, après une analyse critique et approfondie du projet et de ses environs, l'Office des permis de construire a considéré que, si le projet avait évolué, tenant compte de ses remarques sur les aspects esthétiques et liés à l'intégration - notamment: passage d'un attique à une toiture mansardée habitable, suppression du parking souterrain, intégration de l'ascenseur dans le volume bâti et choix de loggias pour les espaces extérieurs privés -, de nouveaux éléments discutables étaient apparus dans la dernière proposition soumise à enquête publique. Il s'agissait ainsi du traitement élémentaire et pauvre des façades induit par la répétition des étages, le manque d'un socle marqué et d'une lecture horizontale ou verticale prépondérante, de l'absence de modénature pour les ouvertures, de la volumétrie mal définie de la toiture (sans saillie ni avant-toit) et cassée par les balcons, du style peu pertinent des lucarnes de toit et enfin de l'intégration à peine soignée des panneaux solaires. Le projet a été modifié après ce préavis, sans toutefois emporter l'adhésion de l'autorité intimée dans sa décision. Dans sa réponse au recours, l'autorité intimée a précisé les éléments qui ont selon elle été modifiés favorablement: le nombre d'arbres abattus a été réduit, le sous-sol se limite à l'emprise bâtie, les différents niveaux de la construction ont gagné en définition (le socle par l'usage d'un revêtement différent du fond de façade, les étages par une ornementation soulignant les ouvertures et la toiture par l'ajout d'une corniche saillante), le nombre d'ouvertures a été réduit, elles ont été nouvellement disposées dans les brisis, des panneaux photovoltaïques passifs ont été ajoutés au niveau des terrassons, la trame des ouvertures a

été revue, participant à une lecture plus homogène du bâtiment, et enfin des modénatures verticales décoorent le rythme donné par les ouvertures (vitrages et loggias) illustrées sur toute la hauteur du bâtiment. Selon l'autorité intimée, ces adaptations ont été jugées favorables, certes, mais néanmoins insuffisantes sur le plan architectural et esthétique. Elles n'apportent que des solutions cosmétiques qui ne résolvent pas les problèmes fondamentaux du projet, consistant en l'utilisation maximaliste des droits à bâtir en termes de superficie (distances aux limites de propriété voisines et alignement sur la limite des constructions) et de hauteur (hauteur maximale de façade utilisée et toiture comblant les gabarits admissibles). S'agissant de l'implantation prévue, le tribunal a pu constater lors de l'inspection locale que depuis son débouché sur l'avenue Victor-Ruffy à l'est, le chemin des Allières, au bout duquel est visible le bâtiment principal du CHUV (à l'ouest du chemin des Allières), présente à gauche (au sud) un alignement de bâtiments situés en léger retrait de la rue, dont ils sont séparés par des murets et/ou des clôtures avec végétation basse; à droite (au nord de la rue), les bâtiments sont situés plus en retrait du front de rue et de la limite des constructions et sont pour certains presque entièrement dissimulés derrière une végétation continue composée d'arbres et de buissons. Il s'en dégage une organisation particulière des bâtiments sur les parcelles en ce sens que des surfaces de dégagement (jardins) sont préservées le long des façades sud, entraînant un retrait du front de rue plus important du côté nord de la rue et, de manière symétrique, un retrait minimum du côté sud. Comme le relève l'autorité intimée, cet alignement en retrait des bâtiments et ces jardins généreux séparés du trottoir, en limite de propriété, par des murets généralement surmontés de grilles, représentent une caractéristique essentielle de cette rue, et plus généralement du quartier, et le maintien de cette structure du tissu bâti est protégé par l'objectif de sauvegarde "B" de l'ISOS. Or la parcelle concernée est située du côté nord du chemin des Allières et le bâtiment qu'elle supporte actuellement - voué à la démolition selon le projet litigieux - présente un retrait important par rapport à la rue, ainsi qu'un volume limité. Si l'on examine la hauteur au faite du bâtiment projeté dans l'axe nord-sud correspondant à l'avenue de Beaumont, cette hauteur est certes dans la continuité de celle présentée par les deux immeubles implantés de part et d'autre du projet le long de cette avenue. L'analyse est toutefois toute autre sur le chemin des Allières, auquel le bâtiment projeté offre sa plus longue façade sur rue. Lors de l'inspection locale, il a été ici constaté que les gabarits du projet litigieux sont bien visibles au bout du chemin des Allières où ils forment un angle saillant et élevé, ce notamment en raison de leur proximité avec la chaussée. Ainsi, le bâtiment prévu contraste nettement avec l'ordonnancement général de la rue du fait du cumul de plusieurs facteurs, à savoir à la fois sa hauteur élevée, qui rompt avec celle plus réduite des autres immeubles du chemin, et son alignement très proche du trottoir, qui ne respecte pas l'aire de dégagement formé par les jardins et ne correspond pas à la structure du quartier. Son implantation au croisement de deux rues accentue encore son impact visuel. Sur le chemin des Allières et dans le quartier, les bâtiments présentent globalement un nombre d'étages inférieur à celui proposé ici, et par conséquent une moins grande élévation. Que ce soit donc en termes de hauteur ou d'implantation, le projet contraste nettement avec le caractère et l'aspect du reste du chemin des Allières. A cet égard, il s'inscrit à l'encontre de l'objectif de sauvegarde de l'ISOS dès lors qu'il ne tend pas à favoriser la conservation de la disposition des constructions et des espaces libres constitutive de la structure spécifique du quartier. La comparaison avec le secteur voisin du CHUV et en particulier son bâtiment principal visible depuis le chemin des Allières ainsi que la tour de la Haute école de santé (HESAV) située légèrement au sud, n'est pas pertinente. En effet, ces constructions font

partie d'un quartier différent, présentant à ce titre des caractéristiques urbanistiques et architecturales tout à fait particulières; le secteur fait d'ailleurs l'objet d'un autre périmètre ISOS, à savoir celui de la "cité hospitalière". La Cour, composée d'assesseurs architectes, estime que c'est sans abus ni excès de son pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée a considéré que le projet litigieux, exploitant la constructibilité du site dans une mesure maximale, rompt considérablement avec la structure du tissu bâti et paysager en dénaturant l'intégrité parcellaire initiale et péjore la situation existante ainsi que celle préconisée par l'objectif de sauvegarde ISOS "B"; en ce sens, le projet de densification porte atteinte aux caractéristiques urbaines et architecturales du quartier. L'intérêt à la densification des constructions doit céder le pas devant celui à une bonne intégration dans un ensemble bâti digne d'être conservé. Même s'il existe un intérêt public important à densifier les centres urbains, conformément à ce que prescrit la loi sur l'aménagement du territoire (art. 3 al. 3 let. a bis LAT; TF 1C\_360/2018 du 5 mai 2019 consid. 4.2.3), l'utilisation maximale des possibilités de construire que consacre le projet litigieux, qui vient s'implanter sur la limite des constructions, presque au droit du trottoir, apparaît déraisonnable (cf. ég. CDAP AC.2019.0155 du 24 novembre 2020 consid. 4). A cet égard, l'autorité intimée a relevé que l'on n'était de surcroît pas en présence d'un projet de grande ampleur ayant un impact significatif en termes de logements et donc de densification. Elle a du reste confirmé ne pas être, sur le principe, opposée à tout projet de densification sur cette parcelle. Elle estime toutefois que, pour accepter la destruction d'une villa en note 4 et un changement de l'aspect de ce carrefour exposé, un projet de taille plus raisonnable est nécessaire, devant bénéficier d'un traitement particulièrement soigné de son intégration en rapport avec le tissu bâti existant dont la structure est protégée par l'ISOS. L'autorité intimée a donc mis en balance l'intérêt privé du constructeur et l'intérêt public à la densification vers l'intérieur du milieu bâti avec les objectifs de protection du patrimoine bâti. Elle a souligné que le nouveau plan directeur communal adopté en décembre 2022 (PDCom) accordait une importance particulière à l'intégration du patrimoine dans la valorisation du territoire prévoyant que les spécificités historiques de Lausanne ne devaient ni disparaître ni s'estomper durant la période de mutation urbaine (PDCom, mesure A.1, p. 62). 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, elle a établi de façon circonstanciée l'existence d'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.

#### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, la recourante supportera les frais de justice. Il n'est pas alloué de dépens (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.