

VD_OMNI AC.2024.0384 vom 9. Dezember 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-12-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0384

FR: VD_OMNI AC.2024.0384 du 9 décembre 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0384 del 9 dicembre 2025

Regeste

A. _____/Municipalité de Lausanne | Confirmation de la décision de la Municipalité de Lausanne refusant de délivrer le permis de construire un nouveau bâtiment de trois étages résidentiels à la place d'une maison individuelle, sur une parcelle sise dans un quartier faisant partie d'un périmètre environnant inscrit à l'ISOS. La Municipalité considère que le projet de construction contrevient aux règles en matière d'esthétique et d'intégration. Au regard des éléments pertinents du cas d'espèce, la Municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que le quartier dans lequel se trouve la parcelle concernée mérite d'être préservé dans ses caractéristiques essentielles, et que l'immeuble projeté, d'aspect trop urbain et peu qualitatif par les choix architecturaux opérés, ne s'intègre pas à l'environnement bâti. La pesée des intérêts circonstanciée à laquelle la Municipalité a procédé, au terme de laquelle elle a retenu que l'intérêt public au titre de l'esthétique et de l'intégration l'emportait sur l'intérêt public à la concrétisation complète des possibilités de construire prévue par la réglementation de la zone, échappe à la critique. Partant, la Municipalité n'a pas violé le droit en appliquant la clause d'esthétique. Rejet du recours interjeté par la propriétaire constructrice.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée, qui refuse un permis de construire, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD et suspendu pendant les fêtes judiciaires de fin d'année (art. 96 al. 1 let. c LPA-VD), le recours est intervenu en temps utile. Propriétaire de la parcelle concernée, la société recourante a qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours satisfait en outre aux conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

A titre de mesures d'instruction, la recourante requiert la mise en œuvre d'une inspection locale de la parcelle n° 3958 de Lausanne et de son environnement, ainsi que l'audition de l'architecte en charge du projet de construction litigieux, en qualité de témoin amené (cf. recours, p. 16). Elle demande également la tenue d'une audience de jugement (cf. lettre du 23 juillet 2025). a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et par l'art. 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour chaque intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision,

celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 137 II 266 consid. 3.2 et 137 IV 33 consid. 9.2). Le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1; 134 I 140 consid. 5.3; 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3; 134 I 140 consid. 5.3; 130 II 425 consid. 2.1 et les références citées). La procédure administrative est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Toutefois, lorsque les besoins de l'instruction l'exigent, le Tribunal peut tenir une audience (art. 27 al. 2 LPA-VD), recourir à une inspection locale et aux expertises (art. 29 al. 1 let. b et c LPA-VD). b) En l'occurrence, le dossier de la cause comprend notamment les divers plans de construction, photomontages et autres documents fournis dans le cadre de la demande d'autorisation de construire, ainsi que des photographies aériennes et des photographies de plusieurs immeubles présents dans les environs de la parcelle de la recourante, produites par l'autorité intimée avec sa réponse au recours, de sorte que, sur la base de l'ensemble de ces éléments, une représentation suffisamment précise des circonstances locales déterminantes et des faits pertinents peut être établie. Pour le surplus, les lieux peuvent également être observés sur les images disponibles sur les sites internet de l'Etat de Vaud (Guichet cartographique cantonal, consultable à l'adresse <https://www.geo.vd.ch>) et de Google Maps (notamment Street View), qui constituent des faits notoires (Tribunal fédéral [TF], arrêt 1C_593/2020 du 12 mai 2021 consid. 2.1). Il n'est donc pas nécessaire de compléter l'instruction par une inspection locale ni, par ailleurs, de procéder à l'audition de l'architecte du projet, celui-ci ayant déjà donné par écrit des explications circonstanciées sur le concept du projet et l'intégration du bâtiment projeté (cf. prise de position du 27 juillet 2023 figurant au dossier). La recourante a du reste pu s'exprimer par écrit sur les faits de la cause et développer ses moyens juridiques, ainsi que produire des pièces, lors de plusieurs échanges d'écritures dans le cadre de l'instruction du présent recours, de sorte qu'on ne voit pas la nécessité d'ordonner la tenue d'une audience, la procédure de recours devant le Tribunal de céans étant au demeurant écrite en principe. Partant, le tribunal s'estime suffisamment renseigné sur la base des pièces du dossier pour traiter en toute connaissance de cause des arguments soulevés par la recourante. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le tribunal considère qu'il n'y a pas lieu de donner suite aux requêtes de la recourante, lesquelles sont par conséquent rejetées.

E. 3

La municipalité ne semble pas contester que le projet de construction en cause respecte les prescriptions légales et réglementaires applicables à la zone mixte de faible densité au sens des art. 118 ss RPGA. Elle se prévaut uniquement de sa non-conformité aux exigences d'esthétique et d'intégration au sens des art. 86 LATC et 69 RPGA, ainsi qu'aux objectifs de sauvegarde de l'ISOS. Parmi ses arguments, l'autorité intimée critique le volume important du projet. Le tribunal relève à cet égard que les art. 119 et 17 RPGA prévoient un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.50 qui correspond au rapport numérique entre la SBPU et la surface constructible du terrain. Or, à teneur de la demande de permis de construire, du

14 décembre 2023, cet indice est 0.53. Le projet litigieux n'apparaît ainsi pas réglementaire sur ce point. Cette question peut quoi qu'il en soit rester indécise, vu le sort du recours.

E. 4

Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres." En l'occurrence, l'autorité intimée ne se prévaut pas de cette disposition, ni dans sa décision attaquée, ni dans ses écritures dans le cadre de la présente procédure de recours; elle n'y fait expressément application que des art. 86 LATC et 69 RPGA. En outre, il n'est pas contesté que la parcelle de la recourante, ainsi que les constructions et aménagements qui s'y trouvent, ne figurent pas dans les divers recensements cités à l'art. 73 al. 1 RPGA, si bien que l'autorité intimée n'avait pas l'obligation de requérir le préavis prévu à l'art. 73 al. 2 RPGA pour statuer sur la demande de permis de construire déposée par la recourante. Enfin, on relèvera encore que, selon la jurisprudence, la portée des art. 69 à 73 RPGA – et notamment de l'al. 4 de ce dernier –, qui concrétisent au niveau communal la clause d'esthétique prévue par l'art. 86 LATC, ne va pas au-delà de cette norme (cf. consid. 5 ci-dessous). Ce grief doit dès lors être écarté.

E. 5

Sur le fond, la municipalité considère que le projet contrevient aux règles en matière d'esthétique et d'intégration. a) aa) Aux termes de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect 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 ", 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 (sic) 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). Réunis sous le chapitre 3.8 intitulé " Esthétique, intégration des constructions et protection du patrimoine ", les art. 69 à 73 RPGA, applicables à toutes les zones, 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, arrêts AC.2024.0026 du 28 novembre 2024; 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 consid. 3b; 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 précité 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 précité 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 (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; CDAP AC.2021.0301 du 28 mars 2024 consid. 4a/bb; AC.2019.0267 du 20 octobre 2020 consid. 5a). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs et systématiques, tels que les dimensions, la composante urbanistique et le traitement architectural du projet, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises. En tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature à enlaidir le site (ATF 115 Ia 363 consid. 3b; 114 Ia 343 consid. 4b; TF 1C_465/2010 du 31 mai 2011 consid. 3.2; CDAP AC.2021.0020 du 1^{er} juillet 2021 consid. 2b; AC.2020.0054 du

E. 9

mars 2021 consid. 6a). 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. Dès lors, l'autorité doit motiver sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.2; CDAP AC.2022.0156 précité consid. 7a; AC.2019.0267 précité consid. 5a). 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 ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 115 Ia 363 consid. 3a; 101 Ia 213 consid. 6c; 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; 1C_360/2018 précité consid. 4.1.2; CDAP AC.2024.0141 du 13 janvier 2025 consid. 3a/bb; AC.2019.0267 précité consid. 5a). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.2). cc) En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (cf. art. 139 al. 1 let. d Cst-VD; voir aussi ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_144/2022 du 11 janvier 2023 consid. 2.2; 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.1; CDAP AC.2020.0054 précité consid. 6b). En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2

al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et sur une pesée soigneuse des intérêts, l'instance de recours doit la respecter (CDAP AC.2023.0182 du 3 octobre 2024 consid. 2). Elle peut cependant s'écarter d'une solution communale qui procède d'un abus ou d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. Il n'en va pas uniquement ainsi lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement à l'interdiction de l'arbitraire, également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente. En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux. 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 (art. 1 et 3 LAT) (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_104/2020 précité consid. 2.2 et les références; 1C_360/2018 précité consid. 4.1.3; CDAP AC.2020.0054 précité consid. 6b). Parmi les intérêts d'ordre supérieur à prendre en considération figurent les intérêts à la réalisation des objectifs d'aménagement du territoire de la Confédération, tels qu'ils sont énoncés dans la LAT depuis la révision entrée en vigueur en 2014, singulièrement l'intérêt à la densification (développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti), face aux intérêts à la protection des monuments historiques. 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 et al. 2 let. a bis, art. 3 al. 3 let. a bis LAT; ATF 147 II 125 consid. 9; TF 1C_344/2023 et 1C_359/2023 du 7 novembre 2024 consid. 3.5; CDAP AC.2020.0229 du 13 juin 2023 consid. 6b; AC.2021.0299 du 12 mai 2022 consid. 2a). C'est pourquoi, lorsque des constructions d'un certain volume sont autorisées, une réduction de leur volume ne peut être imposée que si elle est justifiée par des intérêts publics prépondérants, comme en présence de bâtiments ou d'ensembles protégés en tant que monuments (ATF 145 I 52 consid. 4.4; TF 1C_116/2018 du 26 octobre 2018 consid. 5.3). Il n'est ainsi pas admissible, sous prétexte d'une meilleure intégration, d'exiger systématiquement un étage de moins que ce que le règlement autorise, ni d'utiliser la clause d'esthétique à la manière d'une zone réservée pour abroger les règles en vigueur et garantir une future réglementation nouvelle (TF 1C_349/2018 du 8 février 2019 consid. 4.2; CDAP AC.2021.0301 précité consid. 4a/bb; AC.2018.0281 du 6 mai 2019 consid. 1b). Cela étant, le Tribunal fédéral a également jugé que l'intérêt à la bonne intégration dans l'environnement bâti, respectivement à une utilisation raisonnable des possibilités de construire réglementaires peut l'emporter sur l'intérêt à densifier les centres urbains et justifier un refus du permis de construire. Ceci a notamment été le cas dans une affaire concernant la Commune de Lausanne, dans laquelle le Tribunal fédéral a relevé que l'application de la clause d'esthétique et/ou d'intégration n'est pas réservée à des sites protégés ou présentant des qualités esthétiques remarquables, même si ces critères peuvent entrer en ligne de compte; il faut et il suffit que l'installation apparaisse déraisonnable compte tenu de son environnement (TF 1C_360/2018 précité consid. 4.2.3; cf. aussi CDAP AC.2024.0026 précité). b) L'art. 5 LPN prévoit

l'établissement d'inventaires des objets d'importance nationale. L'ordonnance du 13 novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS; RS 451.12) contient la réglementation afférente à l'ISOS. L'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral tel que l'ISOS indique que cet 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 (art. 6 al. 1 LPN). Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle selon laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation (art. 6 al. 2 LPN). Cette règle ne s'applique que si une tâche de la Confédération est en cause, comme l'art. 6 al. 2 LPN l'indique clairement. En cas de tâches cantonales ou communales, la protection des sites construits est assurée par le droit cantonal ou communal pertinent, notamment par le plan directeur et les plans d'affectation communaux. Les cantons et les communes ont ainsi 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). 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.2024.0026 précité; AC.2024.0141 précité consid. 3a/dd; AC.2021.0301 précité consid. 4a/dd; AC.2019.0130 du 16 janvier 2020 consid. 3b/aa; AC.2017.0298 du 10 décembre 2018 consid. 4a/dd). 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; CDAP AC.2024.0026 précité). 6. a) En l'espèce, dans sa décision attaquée, l'autorité intimée considère en substance que le quartier dans lequel se trouve la parcelle de la recourante, inscrit à l'ISOS, mérite d'être préservé dans ses caractéristiques essentielles, et que l'immeuble projeté, "d'aspect trop urbain et peu qualitatif" par les choix architecturaux opérés, ne s'intègre pas à l'environnement bâti. Se référant au préavis négatif de l'Office des permis de construire communal, elle met en avant l'atteinte portée au site. Pour sa part, la recourante fait valoir en substance que son projet de construction n'altérerait pas le site. Elle conteste que le quartier présente une identité digne de protection, tant le bâti y serait selon elle hétéroclite. Elle soutient que son projet de construction semble au contraire devoir "calmer le développement" et marquer une identité qualitative du développement futur. Il n'y aurait ainsi pas d'usage excessif et déraisonnable de la capacité constructive de sa parcelle. b) aa) Depuis le 1^{er} janvier 2006, l'annexe de l'OISOS mentionne Lausanne parmi les sites construits d'importance nationale à protéger, en tant que ville. Lausanne a ensuite été inventoriée au moyen de la méthode ISOS et son relevé est en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2015. 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 à la lettre A de l'état de fait du présent arrêt, la parcelle n° 3958 se trouve dans le périmètre environnant (PE) LXXII de l'ISOS de Lausanne, décrit ainsi: " Entité résidentielle composée de maisons individuelles, jardins, dès fin 19 e /début 20 e s., nombreux objets venus s'ajouter à partir des années 1990 conférant au lieu un caractère hétérogène. " Ce PE dispose d'une catégorie d'inventaire "b", qui indique qu'il s'agit d'une partie sensible pour l'image du site, souvent construite. Il bénéficie également d'un objectif de sauvegarde "b", qui préconise la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site. Les suggestions générales de sauvegarde suivantes s'appliquent: prescriptions concernant les constructions nouvelles, les plantations, etc. (cf. Explications relatives à l'ISOS). Par ailleurs, la qualité spatiale et la qualité historico-architecturale du PE sont évaluées comme "peu évidentes"; la signification dans le périmètre ou dans le site est quant à elle évaluée comme "évidente". La décision attaquée retient que le projet litigieux est situé à l'extrémité nord-est du quartier de Chailly, plus précisément le long du chemin du Village et à la limite de la Commune de Pully, séparée par une zone boisée bordant un cours d'eau. Le site est majoritairement entouré de villas résidentielles disposées le long du chemin précité. Ces habitations sont implantées en retrait, permettant de dégager un espace de jardin en façade avant ou d'espaces verts à l'entrée du bâtiment. L'échelle urbaine est modeste et homogène. Un seul bâtiment se démarque de cette régularité, mais sa faible hauteur, limitée à un seul niveau, lui permet de rester discret. Le bâtiment existant sur la parcelle de la recourante suit la logique d'implantation du quartier. La recourante note que le PE LXXII de Lausanne ne comporte aucun bâtiment inventorié ou classé, et qu'il n'identifie pas de site construit ou d'échappée méritant d'être protégés, ni même de jardins historiques; selon elle, le bilan est donc minimal. Elle relève que sa parcelle se situe à l'extrémité sud-est de cette zone, dans sa partie la plus basse, et qu'elle est entièrement entourée de végétation; elle ajoute que la parcelle s'étend jusqu'au cours d'eau Le Riolet et offre de généreuses surfaces dont l'aménagement paysager est totalement naturel et figé par sa nature de forêt. La recourante soutient par ailleurs que la qualité des bâtisses voisines est sans intérêt, voire très médiocre; en particulier, les bâtiments sis sur les parcelles n os 3959 et 3960 de Lausanne situées au nord de la sienne présentent selon elle des formes, des compositions et des toitures difficiles à décrire tant ils sont atypiques et incongrus. Elle soutient également plus généralement que le bâti du quartier et la surface des parcelles est hétérogène, que le volume des constructions ne présente aucune unité ni rythme, pas même en front de rue, et que les toitures sont hétéroclites, plusieurs présentant des formes totalement incongrues. Dans ces conditions, la recourante considère que l'analyse de l'autorité intimée est arbitraire puisqu'elle cherche à imposer la sauvegarde d'une identité qui n'existe pas. Dans sa réponse au recours, l'autorité intimée précise sa description du site de la manière suivante: "[...] le quartier est très verdoyant, avec majoritairement des villas résidentielles implantées en retrait par rapport aux chemins, dans de généreux jardins comportant de nombreux arbres ou arbustes. La grande majorité des villas ont des toitures à pans recouvertes de tuiles et présentent un aspect traditionnel. Ponctuellement, des constructions d'aspect plus moderne ou de taille supérieure se sont ajoutées (comme le signale l'ISOS). C'est le cas sur la parcelle n° 3939 par exemple. Sur la parcelle n° 3954, au nord-ouest du projet litigieux, une grande demeure tranche par sa taille avec le tissu bâti, tout en conservant une toiture à pans recouverte de tuiles. Il s'agit toutefois d'un objet architectural très particulier, qui ne saurait donner le ton pour le reste du quartier. Sur les parcelles n os 3959 et 3960 directement au nord du projet, deux villas disposent de toitures

d'une forme très particulière, sans lien avec le reste du quartier. La vision de ce quartier pour une personne se déplaçant sur le chemin du Village présente certaines nuances par rapport à une vision depuis le ciel. On constate que les haies et les arbres protègent souvent les habitations de la vue. S'y ajoutent le dénivelé et l'implantation des bâtiments en retrait, qui contribuent à ce que les habitations un peu éloignées du chemin soient peu perceptibles. Ainsi, même si la grande demeure sur la parcelle n° 3954 a un aspect marquant vu du ciel, elle n'a pas d'impact sur l'aspect du chemin du Village lorsqu'on le parcourt. Il en va de même des toitures des bâtiments sur les parcelles n os 3959 et 3960, lesquels sont très en retrait ". A l'appui de sa position, l'autorité intimée produit également un dossier d'images photographiques représentant les bâtiments visibles depuis le chemin, le long du trajet depuis la parcelle de la recourante jusqu'à l'intersection du chemin du Village avec l'avenue de l'Esplanade à l'ouest. En l'occurrence, il ressort des pièces versées au dossier (notamment les photographies) ainsi que des images disponibles sur les sites du Guichet cartographique cantonal et de Google Maps, que la parcelle concernée se trouve dans un secteur qui présente une identité propre reconnaissable, d'ailleurs relevée par l'ISOS. Il s'agit en effet d'un quartier résidentiel composé majoritairement de maisons individuelles de taille moyenne variable, implantées en relatif retrait de la chaussée, fréquemment dissimulées en partie par des haies, au sein de terrains fortement végétalisés sous forme de jardins ou espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes. Cette disposition des constructions donne une densité bâtie moindre au quartier. Par ailleurs, les bâtiments sont orientés dans la même direction par rapport à la chaussée et la pente du terrain, et ils présentent aussi un certain alignement le long des voies de circulation à l'intérieur du quartier. Sans être identique, le style architectural des maisons, marqué notamment par des toits à pans en tuiles, des façades de couleur claire et des fenêtres munies de volets, appartient principalement à la tendance traditionnelle de la fin du 19^{ème} siècle et du début du 20^{ème} siècle. Des constructions d'aspect plus moderne – venues s'ajouter à partir des années 1990 selon la fiche ISOS – sont également présentes sur le site, lui conférant une certaine hétérogénéité. L'appréciation de la municipalité quant au quartier environnant échappe à la critique. Elle a non seulement pris en considération l'architecture existante, en relevant également les constructions plus récentes hétéroclites qui ne modifient toutefois pas l'aménagement général des constructions et de leurs espaces jardins qu'elle entend préserver. C'est également à juste titre qu'elle n'a pas tenu compte, dans l'analyse du quartier, des immeubles situés sur le territoire de la Commune de Pully à l'est, dès lors que celui-ci n'est pas compris dans le périmètre environnant LXXII de l'ISOS, et que, comme le fait remarquer l'autorité intimée dans sa réponse, ces immeubles se trouvent dans un quartier distinct, nettement séparé par un cordon boisé, un ruisseau et une différence de niveau du terrain, et qu'ils tournent le dos au quartier dont fait partie le chemin du Village et sont orientés vers une autre voie de circulation, le chemin de la Bruyère. bb) La parcelle de la recourante est située à l'extrémité est du quartier ainsi que du périmètre défini à l'ISOS. Le projet de construction contesté prévoit la démolition de la maison existante et la construction, essentiellement dans la moitié ouest de la parcelle, d'un bâtiment d'habitation de forme semi-rectangulaire de 4 niveaux comprenant 3 logements (1 par étage résidentiel au-dessus du sous-sol). Il s'agira d'un immeuble de 9 m de hauteur, à toiture plate de couleur grise supportant des panneaux solaires, et aux façades revêtues de panneaux en béton préfabriqué de couleur blanc cassé, au-dessus d'un socle – formé par la partie du sous-sol qui se trouve en dessus du terrain – pourvu d'un revêtement en pierre de couleur foncée. Deux de ses quatre côtés forment un angle droit, la façade sur le grand côté à l'est présente plusieurs décrochements, et le dernier

côté au sud est asymétrique par rapport aux autres. La nouvelle construction sera positionnée essentiellement dans la moitié ouest de la parcelle. Le bâtiment projeté comporte diverses portes vitrées et fenêtres à tous les étages de chacune de ses façades nord, sud, ouest et est; de même, il comprend des balcons aux garde-corps en verre à chacun des étages aux façades est et sud. Son parking souterrain accueillera deux places de parc pour voiture, une place de parc pour deux-roues motorisés et treize places de parc pour vélo. Des aménagements extérieurs seront par ailleurs réalisés sur la parcelle, notamment un accès piétons en dallettes et la plantation de plusieurs arbres. L'autorité intimée considère que le bâtiment projeté est trop massif par rapport à son environnement et la taille de la parcelle, et qu'il nécessite une réduction pour mieux s'intégrer aux constructions existantes et éviter un contraste trop marqué. Elle ajoute que l'implantation prévue du bâtiment, assez proche de la route et sur un remblai, le rendra particulièrement visible depuis le chemin du Village, avec un effet d'écrasement compte tenu de la pente, effet qui sera de surcroît augmenté par le niveau de sous-sol qui se traduit, côté aval, par un socle très important, surélevant le "rez-de-chaussée" (muni d'un balcon) bien au-dessus du jardin et du chemin du Village. Tout en admettant que la constructrice doit composer avec la situation de sa parcelle et le terrain existant, l'autorité intimée considère que l'implantation du bâtiment projeté augmente l'impact négatif causé par le volume du bâtiment et son architecture. En rapport avec le volume du bâtiment, l'autorité intimée met également en cause l'aménagement projeté de l'espace jardin, espace qu'elle estime traité comme une "zone résiduelle" entourant le bâtiment et non comme un espace extérieur cohérent et appropriable; elle tient ce choix pour contraire à la situation du quartier, dans lequel la superficie des jardins prédomine généralement par rapport à celle des bâtiments. Enfin, l'autorité intimée formule des critiques à l'encontre de l'architecture du bâtiment projeté. Ainsi, si elle admet que la forme de ce dernier découle principalement des contraintes réglementaires, elle considère toutefois que ses nombreux décrochements créent une volumétrie fragmentée, en contradiction avec les constructions existantes pour la plupart de forme rectangulaire; elle ajoute que les façades du bâtiment comportent une diversité élevée de types et de modes d'ouvertures (avec une disposition qui n'est pas entièrement régulière), générant une complexité visuelle accentuée par les décrochements, qu'il serait nécessaire de simplifier pour apaiser l'ensemble; en outre, elle estime que le langage architectural du projet, marqué par des dalles, des éléments en béton préfabriqué et des garde-corps en verre, s'apparente davantage à un contexte urbain et ne correspond pas à la réalité du lieu ni au contexte encore très végétalisé et naturel prévalant dans le quartier; pour finir, elle relève que la toiture plate proposée ne s'intègre pas dans le paysage environnant, où les toits à pans prédominent. Selon l'autorité intimée, l'analyse qui précède vaut également sur le plan de l'ISOS: trop urbain et peu qualitatif, le projet de construction litigieux perturberait l'aspect du quartier. Le tribunal ne voit pas de raison de s'écarter de cette appréciation circonstanciée. La parcelle de la recourante se trouve le long de la route, dans un virage, en surplomb dans la pente, et la maison qui y est présente est visible depuis la rue. Le nouveau bâtiment projeté, par ses dimensions supérieures à celle de la maison existante, en particulier sa hauteur, ainsi que son implantation plus étendue et surtout plus proche du bord de la parcelle (l'angle extérieur ouest des balcons en façade sud affleure à la distance réglementaire de 5 m à la limite de propriété [art. 122 RPGA]), sera davantage visible, malgré la végétation ceignant le terrain, et pourra susciter une impression importante d'écrasement comme décrit par l'autorité intimée. Le volume du bâtiment et son changement d'emplacement modifieront également le rapport actuel entre espace construit et jardin sur

la parcelle, étant précisé que la surface en nature de forêt n'est quant à elle pas touchée par le projet. A cela s'ajoute que, par ses caractéristiques propres (notamment son toit plat, ses nombreuses ouvertures vitrées de dimensions variées sur les façades, ses balcons avec garde-corps en verre et ses multiples décrochements complexifiant la forme de l'édifice), l'immeuble projeté contrastera de manière importante avec la typologie du quartier. Les particularités du nouveau bâtiment seront en outre plus visibles en raison de son implantation. Dans de telles circonstances, le fait que l'autorité intimée émette des exigences particulières sur la qualité de l'intégration de la construction projetée dans l'environnement bâti échappe à la critique. L'autorité intimée était aussi fondée à considérer que tel que conçu, le projet litigieux ne permet pas d'assurer une coexistence architecturale satisfaisante avec le contexte bâti environnant, lequel mérite une protection conforme à l'objectif de sauvegarde préconisé par l'ISOS. Cette appréciation est défendable compte tenu du large pouvoir d'appréciation dont bénéficie l'autorité intimée dans l'application de la clause d'esthétique. c) Enfin, la municipalité a procédé à une pesée des intérêts circonstanciée dans la décision attaquée à laquelle il peut être renvoyé: elle ne s'oppose en définitive pas à toute nouvelle construction sur la parcelle, ni à une densification qualitative, mais considère que le projet dans son état actuel présente une qualité architecturale lacunaire et une intégration au quartier nettement insuffisante, de sorte que l'intérêt privé de la propriétaire à construire et l'intérêt public à la densification ne l'emportent pas. Ce faisant, elle a correctement mis en balance l'intérêt privé de la constructrice et l'intérêt public à la densification vers l'intérieur du milieu bâti avec les objectifs de protection du patrimoine bâti. Au vu de ce qui précède, la municipalité n'a pas violé le droit en appliquant la clause d'esthétique (art. 86 LATC et 69 RPGA), en retenant que l'intérêt public au titre de l'esthétique et de l'intégration l'emporte ici sur l'intérêt public à la concrétisation complète des possibilités de construire prévues par la réglementation de la zone. 7. La recourante fait enfin grief à l'autorité intimée d'avoir fait référence aux principes exprimés tant dans le nouveau Plan directeur communal adopté en 2022 (ci-après: PDCom) que dans la récente modification du Plan général d'affectation communal mise à l'enquête publique en juin 2024 (ci-après: PGA 2024) pour apprécier l'intérêt à la bonne intégration des constructions et à l'esthétique des bâtiments dans le cadre de la pesée d'intérêts à laquelle elle a procédé en l'espèce. Elle relève que le PDCom n'est pas opposable aux tiers. Elle reproche en outre à l'autorité intimée d'invoquer de façon illégale l'effet anticipé négatif du plan au sens de l'art. 49 LATC en se fondant sur le PGA 2024, quand bien même la modification du plan et de son règlement mise à l'enquête publique ne porte pas sur la zone mixte de faible densité dans laquelle se situe son immeuble. En l'occurrence, à la lecture des considérants de la décision attaquée mis en cause et des déterminations de l'autorité intimée, il apparaît que l'autorité intimée n'a fait qu'affirmer " la volonté [des autorités communales] de renforcer la protection du patrimoine bâti, d'améliorer la qualité des constructions et de préserver l'identité des quartiers dans le cadre de l'effort de densification ", en citant les textes du PDCom et du PGA 2024 dans lesquels cette volonté est exprimée, afin d'illustrer celle-ci, mais sans invoquer ces planifications comme instruments contraignants. On ne voit rien de critiquable dans cette déclaration de l'autorité intimée, étant donné que la volonté dont cette dernière fait part doit de toute manière se conformer au cadre juridique tel qu'il s'applique en matière d'esthétique et d'intégration des constructions. Quant au grief portant sur l'effet anticipé négatif du plan, il est dépourvu de fondement, l'autorité intimée n'ayant pas fait usage d'une mesure conservatoire au sens des art. 46 ss LATC pour faire obstacle au projet de la recourante (voir en particulier l'art. 49 al. 1 LATC permettant de refuser tout permis de

construire allant à l'encontre d'un projet de plan d'affectation dès sa mise à l'enquête publique). Au contraire, elle s'est exclusivement fondée sur le droit en vigueur, singulièrement sur les art. 86 LATC et 69 RPGA, comme déjà relevé plus haut. Ce dernier grief est rejeté. 8. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. En application des art. 91 et 99 LPA-VD, le Tribunal statue sur les frais et les dépens de la cause. En l'occurrence, la recourante, qui succombe, supporte les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD; art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, l'autorité intimée ayant procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 55 al. 1 LPA-VD a contrario).

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