



RECUEIL DE JURISPRUDENCE (RJ)

INSTANCE: TRIBUNAL FÉDÉRAL

ARRÊT: 1C_344/2023, 1C_359/2023

DATE DU JÜGEMENT: 07.11.2024

RÉSUMÉ DANS: RJ ESPACESUISSE N° 6912

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazioni per la planisaziun dal territori

ARRÊT TF 1C_344/2023, 1C_359/2023

DENSIFICATION ET JARDIN ICOMOS

Un projet de construction de deux immeubles dans la commune de Lausanne a été refusé par la municipalité au motif que les immeubles ne s'intégreraient pas à l'environnement bâti et engendrerait la disparition d'un jardin ICOMOS. Le Tribunal cantonal a, en substituant sa propre appréciation à celle de la commune, considéré que l'autorisation devait être délivrée, l'intérêt public et privé à la densification l'emportant sur le maintien du jardin et de son arborisation. Le Tribunal fédéral a considéré que cette décision violait l'autonomie communale et a dès lors admis le recours de la municipalité et des recourants.

Ein Bauprojekt für zwei Gebäude in der Gemeinde Lausanne wurde von der Gemeinde mit der Begründung abgelehnt, dass sich die Gebäude nicht in die bebaute Umgebung einfügen und zum Verschwinden eines ICOMOS-Gartens führen würden. Das Kantonsgericht setzte seine eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der Gemeinde und befand, dass die Bewilligung erteilt werden müsse, da das öffentliche und private Interesse an einer Verdichtung höher wiege als jenes am Erhalt des Gartens und seines Baumbestands. Dieser Entscheid verletzt nach Ansicht des Bundesgerichts die Gemeindeautonomie. Es hat die Beschwerde gutgeheissen.

Un progetto di costruzione di due edifici a Losanna è stato respinto dal comune, in quanto gli edifici non si sarebbero integrati nell'ambiente edificato e avrebbero causato la scomparsa di un giardino ICOMOS. Il Tribunale cantonale ha sostituito la propria valutazione a quella del Comune, ritenendo che l'autorizzazione dovesse essere rilasciata, in quanto l'interesse pubblico e privato alla densificazione prevalesse sul mantenimento del giardino e del suo patrimonio arboreo. Il Tribunale federale ha ritenuto che tale decisione ledesse l'autonomia comunale e ha quindi accolto il ricorso del comune e dei ricorrenti.

DENSIFICATION ET JARDIN ICOMOS

Résumé du: RJ EspaceSuisse N° 6912

I. et consorts sont propriétaires d'une parcelle de la commune de Lausanne. Cette parcelle est colloquée en zone mixte de forte densité selon le plan général d'affectation de la ville de Lausanne (PGA) et le règlement correspondant. Elle supporte une villa entourée d'un jardin. Un projet tendant à la démolition des bâtiments existants et la construction d'immeubles a été mis à l'enquête publique en mai 2019. Le projet a suscité les oppositions de A.A. et consorts. La déléguée à la protection du patrimoine du Service de l'urbanisme de la Ville de Lausanne a commandé une étude historique du secteur, ainsi qu'une étude paysagère. Après avoir reçu la synthèse CAMAC en février 2020, la Municipalité de Lausanne a refusé le permis de construire en retenant que le projet était réglementaire sous l'angle de la police des constructions, mais qu'il ne s'intégrait pas à son environnement bâti. Le recours de I. et consorts contre cet arrêt devant le Tribunal cantonal a été admis, le permis pouvant dès lors être délivré.

La Municipalité de Lausanne, A.A. et consorts ont avec succès fait recours contre cette décision auprès du Tribunal fédéral.

Consid. 3

La municipalité reproche à la cour cantonale d'avoir substitué son appréciation à celle de la commune en violation de son autonomie communale. Les autres recourants reprochent également à la cour cantonale d'avoir outrepassé son pouvoir d'appréciation dans le cadre de l'application de la clause esthétique.

Selon l'art. 50 al. 1 Cst., l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie consacrée lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 al. 1 let. d Cst./VD). L'instance cantonale doit faire preuve de retenue lors d'un recours contre une autorisation de construire délivrée par la commune. Son pouvoir d'appréciation n'est cependant pas limité à l'arbitraire. L'autorité de recours doit en particulier sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur, viole les principes constitutionnels d'égalité de traitement et de proportionnalité, voire lorsqu'une mesure d'aménagement paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale.

L'art. 86 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) contient une clause d'esthétique. Selon cette norme, un projet de construction peut être interdit sur la base de la règle générale d'esthétique, quand bien même ce projet satisferait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. Dans la commune de Lausanne, l'art. 69 al. 1 RPGA - qui reprend les principes énumérés à

l'art. 86 LATC - prévoit 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, culturelle ou architecturale sont interdites.

Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. 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 et irrationnelle. Tel est par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site présentant des qualités esthétiques remarquables.

La parcelle litigieuse est occupée par une villa et comprise dans l'ISOS. Les parcelles voisines ne font toutefois l'objet d'aucune recommandation de protection spécifique. Cependant, certaines villas alentours se sont fait attribuer la note 4 (objet bien intégré) dans le cadre du recensement architectural vaudois. Par ailleurs, plusieurs jardins aux alentours, ainsi que celui de la parcelle litigieuse, figurent au recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse.

Dans le cas présent, la commune a refusé le permis litigieux au motif que les deux immeubles envisagés impliqueraient la destruction totale du jardin et ne s'intégrerait pas à l'environnement bâti. Elle se fonde sur le préavis négatif du Service des parcs et domaines de la Ville de Lausanne (SPADOM) qui démontre que la réalisation d'une construction souterraine qui occuperait toute la surface du bien-fonds rendrait impossibles des plantations compensatoires d'une qualité esthétique et biologique comparable à la végétation existante. De plus, le préavis met un accent sur la nécessité de préserver l'un des derniers espaces importants en pleine terre dans un quartier sinon fort densifié.

Le Tribunal cantonal, après s'être rendu sur place, a considéré que l'appréciation de la municipalité selon laquelle le projet ne s'intègre pas à l'environnement bâti est insoutenable. L'instance cantonale fait en particulier valoir que le secteur concerné ne serait pas homogène et ne se distinguerait pas des secteurs voisins. Elle a également constaté que l'ensemble des jardins décrit par la fiche ICOMOS étaient en réalité des jardins privés qui étaient aménagés de manière individuelle et qui de toute façon n'étaient pas visibles depuis l'espace public en raison de la haute végétation les entourant. En conclusion, pour la cour cantonale, l'intérêt public et privé à la densification l'emportaient sur le maintien du jardin et de son arborisation.

La présente cause relève avant tout du droit communal dans la mesure où l'art. 86 al. 3 LATC charge les communes d'intégrer la problématique de la clause d'esthétique dans leur règlement. Le Tribunal cantonal a certes mis en avant l'intérêt public à densifier vers l'intérieur. Il s'agit toutefois d'un principe de portée très générale qui ne saurait l'emporter systématiquement sur la préservation particulière du caractère d'un quartier. Dans le cas présent, l'autonomie communale autorise la Ville de Lausanne de décider que le projet de construction était trop imposant et ne s'inscrivait pas dans son environnement bâti.

L'autorité cantonale ne peut pas être suivie lorsqu'elle affirme qu'il n'y aura pas de modification d'échelle entre la villa existante et les bâtiments envisagés. En effet, la surface bâtie du nouveau bâtiment est deux fois et demie la surface bâtie actuelle. L'argumentation de la cour cantonale est également critiquable sur le point de la disparition totale de la végétation du jardin existant. La commune avait souligné l'importance de préserver un îlot de verdure qui est de plus un des derniers espaces importants en pleine terre du quartier déjà fortement densifié. Le tribunal cantonal a bien mentionné la doctrine qui considère qu'il peut exister un intérêt public important pour des motifs

d'environnement notamment à permettre certaines constructions sans imposer l'aménagement de places de stationnement ou de réduire drastiquement ce nombre afin de développer des zones d'habitat sans ou avec peu de voitures. Force est de constater que cette parcelle, spécialement bien desservie en transport public, se prêtait particulièrement bien à une réduction du nombre de places de stationnement. Or, le Tribunal cantonal n'a pas critiqué la grandeur du parking souterrain planifié au simple motif que le nombre de places de stationnement prévu était conforme à la réglementation communale et qu'il ne pouvait pas s'écarter de celle-ci.

Il apparaît donc que la municipalité et les recourants pouvaient à juste titre s'opposer à la disparition totale du jardin arborisé au profit du projet des deux immeubles ne s'intégrant pas à l'environnement bâti. Le Tribunal cantonal a donc substitué sa propre appréciation des circonstances à celle de la municipalité dans un domaine où cette dernière dispose d'une grande marge de manœuvre. C'est donc en violation de l'autonomie communale retenue à l'art. 50 Cst. que le Tribunal cantonal s'est écarté de la décision de la municipalité. Il s'ensuit que le recours est admis.

JUGEMENT ORIGINAL

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C_344/2023, 1C_359/2023

Arrêt du 7 novembre 2024

Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux Kneubühler, Président,
Chaix et Haag.
Greffière : Mme Arn.

Participants à la procédure
1C_344/2023
Municipalité de Lausanne,
représentée par Me Daniel Pache, avocat,
recourante,

et

1C_359/2023
1. A.A. _____,
2. B.A. _____,
3. D.C. _____,
4. E.C. _____,
5. G.F. _____ et H.F. _____,
tous représentés par Me Lionel Zeiter, avocat,
recourants,

contre

1. I. _____, boulevard de Charmontey 11, 1800
Vevey,
2. J. _____,
3. K. _____,
toutes les trois représentées par Me Laurent Roulier,
avocat,
intimées,

Objet
Permis de construire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton
de Vaud, Cour de droit administratif et public, du 13
juin 2023 (AC.2020.0229).

Faits :

A.
Les soeurs I. _____, J. _____ et K. _____
(ci-après: les constructrices) sont propriétaires en
main commune de la parcelle n° 5436 du cadastre
de la commune de Lausanne, sise à l'angle de

l'avenue d'Ouchy et du chemin de Roseneck. D'une
surface totale de 1'624 m², cette parcelle est consti-
tuée de 1'219 m² de place-jardin, 148 m² de revête-
ment dur et 257 m² au sol de bâtiments, à savoir
une villa de 231 m² dénommée "La Printanière" et
un garage de 26 m². Cette parcelle est colloquée en
zone mixte de forte densité selon le plan général
d'affectation de la ville de Lausanne (ci-après: PGA)
et le règlement correspondant (ci-après: RPGA), mis
en vigueur le 26 juin 2006.

Un projet tendant à la démolition des bâtiments exis-
tants et la construction de deux immeubles compor-
tant 43 logements et un atelier d'artiste, avec garage
souterrain (pour 26 voitures et 6 motos) et local à
vélo, l'aménagement d'une place de jeux et d'une
zone pour conteneurs, a été mis à l'enquête pu-
blique du 24 mai au 24 juin 2019. Le projet a suscité
huit oppositions, dont celle de B.A. _____ et
A.A. _____ (propriétaires de la parcelle n° 5438),
G.F. _____ et H.F. _____ (propriétaires de la
parcelle n° 5437), D.C. _____ et E.C. _____
(propriétaire et habitants de la parcelle n° 5443) (ci-
après: B.A. _____ et consorts), ainsi que de celle
de la Fondation L. _____ (propriétaire de la par-
celle n° 5429); en outre, plusieurs pétitions, intitu-
lées notamment "Sauvez la Printanière et préservez
un îlot historique unique à Ouchy" et "Sauvez le parc
historique ICOMOS à Lausanne-Ouchy", ont recueilli
plus de 2000 signatures durant l'été 2019 et ont été
versées au dossier de la ville de Lausanne.

La déléguée à la protection du patrimoine du Ser-
vice de l'urbanisme de la Ville de Lausanne (ci-
après: la déléguée à la protection du patrimoine) a
commandé une étude historique du secteur compris
entre le chemin de Roseneck, l'avenue d'Ouchy et le
chemin de Beau-Rivage auprès de l'historienne de
l'architecture M. _____, et une étude paysagère
portant sur le même périmètre auprès de l'architecte
du paysage N. _____. Les intéressées ont rendu
leur rapport respectif au mois de novembre 2019.
Après avoir reçu la synthèse CAMAC du 10 février
2020, la Municipalité de Lausanne (ci-après: la mu-
nicipalité) a, lors de sa séance du 11 juin 2020, re-
fusé le permis de construire en retenant que le pro-
jet était réglementaire sous l'angle de la police des
constructions, mais qu'il ne s'intégrait pas à son en-
vironnement bâti. L'autorité communale a suivi les
préavis négatifs du service des parcs et domaines
de la Ville de Lausanne (SPADOM) et de la délé-
guée à la protection du patrimoine, qu'elle a repro-
duits dans sa décision avec également le préavis
positif du service d'architecture. La municipalité a
estimé, à l'issue d'une pesée des intérêts, que l'inté-
rêt à la conservation du jardin, de ses arbres et de
son mur d'enceinte était prépondérant. La décision
de la municipalité, datée du 25 juin 2020, a été com-
muniquée aux constructrices.

B.

Par acte du 27 août 2020, les constructrices ont déféré cette décision à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois qui a procédé à une inspection locale le 1^{er} septembre 2021. Par décision du 13 juin 2023, le Tribunal cantonal a admis le recours et réformé la décision municipale en ce sens que le permis de construire est délivré, à condition que les constructrices produisent, d'une part, un nouveau plan des aménagements extérieurs prévoyant la reconstruction du muret situé le long du chemin de Roseneck à l'identique qui sera relié à l'extrémité nord-ouest du nouveau bâtiment A par la construction d'un nouveau muret, de hauteur similaire, reprenant le nouvel alignement des constructions, et, d'autre part, une expertise garantissant le maintien des arbres protégés sur la parcelle n° 5437 et la possibilité pour des arbres d'essence majeure de se développer dans les fosses prévues à cet effet sur la parcelle n° 5436. En substance, la cour cantonale a considéré que, même en tenant compte de la large marge d'appréciation dont dispose la municipalité en matière d'esthétique et d'intégration, le résultat de la pesée des intérêts opérée par cette dernière - qui aboutit au rejet du projet au motif qu'il compromettrait de manière irréversible le caractère des lieux et porterait atteinte à l'équilibre du quartier - résultait d'une mauvaise appréciation des intérêts en présence et ne pouvait pas être confirmé.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, la Municipalité de Lausanne (cause 1C_344/2023) et B.A. _____ et consorts (cause 1C_359/2023) demandent en substance, sous suite de frais et dépens, au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt attaqué et de confirmer la décision municipale du 25 juin 2020 refusant d'accorder le permis de construire.

Le Tribunal cantonal renonce à se déterminer sur les recours et se réfère aux considérants de l'arrêt attaqué. Les intimées concluent au rejet des recours. Les recourants maintiennent leurs moyens et conclusions et les intimées répliquent.

Considérant en droit :

1.

Les recours sont dirigés contre le même arrêt cantonal et portent sur une question juridique identique. Il se justifie dès lors, pour des motifs d'économie de procédure, d'ordonner la jonction des causes 1C_344/2023 et 1C_359/2023 et de statuer sur les mérites des recours dans un unique arrêt (cf. art. 71 LTF et 24 PCF [RS 273]; **ATF 133 II 366**).

2.

Les recours sont dirigés contre une décision prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des

constructions (art. 82 let. a LTF) et aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'est réalisée. L'arrêt cantonal réforme la décision de la municipalité en ce sens que le permis de construire est délivré, sous réserve de la production par les constructrices, d'une part, d'un nouveau plan des aménagements extérieurs prévoyant la reconstruction du muret situé le long du chemin de Roseneck d'une hauteur similaire et reprenant le nouvel alignement des constructions et, d'autre part, d'une expertise garantissant le maintien des arbres protégés sur la parcelle n° 5437 et la possibilité pour des arbres d'essence majeure de se développer dans les fosses prévues par le projet. En l'occurrence, peut rester indéterminée la question de savoir si, au vu de la jurisprudence (cf. arrêt 1C_12/2024 du 1^{er} juillet 2024 consid. 2.2 et 2.2.2, destiné à la publication aux ATF; **ATF 149 II 170** consid. 1.6 et 1.8), la décision attaquée constitue une décision finale (dès lors qu'elle ne laisse aucune marge de manoeuvre à la municipalité en lien avec les conditions ou charges assortissant le permis de construire) - ou une décision incidente ne pouvant faire séparément l'objet d'un recours qu'aux conditions prévues à l'art. 93 al. 1 LTF. En effet, la municipalité se trouve dans la même situation que si elle était contrainte d'octroyer le permis de construire assorti de charges ou conditions alors qu'elle considère cette décision comme fautive et qu'elle ne pourrait plus contester par la suite; en pareil cas, la jurisprudence admet qu'il peut en résulter un préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF pour la commune (cf. **ATF 141 V 330** consid. 1.2; **134 II 124** consid. 1.3; arrêt 1C_119/2023 du 25 juillet 2023 consid. 1.1). La municipalité, qui fait valoir une violation de l'autonomie communale dont elle bénéficie en matière d'aménagement du territoire et en droit des constructions, a qualité pour recourir en vertu de l'art. 89 al. 2 let. c LTF (cf. **ATF 142 I 26** consid. 3.3; arrêt 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 1). La recevabilité du recours de la commune commande, sans autre examen en lien avec l'éventuel caractère incident de l'arrêt attaqué, d'entrer en matière sur le recours parallèle formé par B.A. _____ et consorts (cf. **ATF 133 II 409** consid. 1.2), pour peu que les autres conditions de recevabilité soient remplies, à l'instar notamment de la qualité pour agir au sens de l'art. 89 LTF. Tel est le cas en l'espèce, ces derniers étant propriétaires de parcelles voisines. Les autres conditions de recevabilité des recours sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

3.

La municipalité recourante reproche à la CDAP d'avoir substitué son appréciation à la sienne en violation de son autonomie communale et, ce faisant, d'avoir arbitrairement appliqué les art. 86 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) et art. 69, 70 et

73 RPGA. Les autres recourants invoquent des griefs similaires, reprochant à la cour cantonale d'avoir outrepassé son pouvoir d'examen dans le cadre de l'application de la clause d'esthétique. En substance, la municipalité et les recourants estiment que les bâtiments prévus ne s'intégreront pas dans leur environnement bâti et végétal et que la suppression du jardin et des murs qui l'entourent compromettra le caractère des lieux et portera atteinte à l'équilibre entre les pleins et les vides. Ils soulignent l'importance du large patrimoine arboré ancien du quartier et la nécessité de préserver cet îlot de verdure, ajoutant que le SPADOM avait relevé l'importance de conserver des espaces de pleine terre afin de lutter contre le réchauffement climatique. Enfin, ils font grief à la cour cantonale de ne pas avoir pris correctement en considération la valeur du "Chalet" (monument d'importance régionale), réduisant ce dernier à un édifice pittoresque tirant sa valeur de son caractère insolite en ville de Lausanne.

3.1.

3.1.1. Selon l'art. 50 al. 1 Cst., l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie consacrée lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 al. 1 let. d Cst./VD [BLV 101.01]; **ATF 146 II 367** consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Une commune reconnue autonome dans un domaine spécifique peut dénoncer tant les excès de compétence d'une autorité cantonale de recours que la violation par celle-ci des règles du droit fédéral, cantonal ou communal qui régissent la matière (**ATF 146 I 36** consid. 3.1; **143 II 120** consid. 7.2).

Le Tribunal fédéral revoit librement l'interprétation et l'application du droit fédéral et du droit constitutionnel cantonal (art. 95 LTF), dont fait partie le respect de l'autonomie communale. Il examine en revanche sous l'angle restreint de l'arbitraire l'interprétation et l'application des autres règles du droit cantonal ou communal (**ATF 147 I 433** consid. 4.2; **146 II 367** consid. 3.1.5). Il contrôle librement si l'autorité judiciaire a respecté la latitude du jugement découlant de l'autonomie communale (**ATF 145 I 52** consid. 3.1).

3.1.2. Lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (art. 2 al. 3 LAT). 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. Elle ne doit cependant pas seulement intervenir lorsque l'appréciation de l'instance précédente

est insoutenable, auquel cas l'étendue de son pouvoir d'examen s'apparenterait à un contrôle limité à l'arbitraire, ce qui serait contraire à l'art. 33 al. 3 let. b LAT. L'autorité de recours doit en particulier sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur, viole les principes constitutionnels d'égalité de traitement et de proportionnalité, voire lorsqu'une mesure d'aménagement paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (**ATF 146 II 367** consid. 3.1.4; **145 I 52** consid. 3.6; cf. art. 46 et 49 Cst.).

3.1.3. En droit vaudois, un projet de construction peut être interdit sur la base de la règle générale d'esthétique et d'intégration des constructions contenue à l'art. 86 LATC, quand bien même ce projet satisferait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. En effet, selon cet article, 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). Enfin, cette disposition prévoit que les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Dans la commune de Lausanne, l'art. 69 al. 1 RPGA - qui reprend les principes énumérés à l'art. 86 LATC - prévoit 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, culturelle ou architecturale sont interdites. L'alinéa 2 de cette disposition dispose que 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.

Selon l'art. 70 al. 1 RPGA, les aménagements extérieurs privés bordant les rues participent à l'identité de celles-ci lorsqu'un caractère d'unité peut être identifié. Leur traitement fait l'objet d'une attention particulière. La municipalité veille à ce que les aménagements projetés respectent le caractère de la rue. Selon l'alinéa 2 de cette disposition, lorsqu'une construction, transformation ou démolition est susceptible de compromettre les aménagements existants bordant les rues ou des éléments de transition de qualité, tels que mur, muret, clôture ou différence de niveaux qui en font partie, la municipalité peut imposer une solution visant au maintien de tout ou partie desdits aménagements.

Enfin, à teneur de l'art. 73 al. 1 RPGA, la direction des travaux tient à disposition la liste des bâtiments, des objets, des sites et des ensembles figurant au recensement architectural, au recensement des

jardins d'intérêt historique et au recensement des ensembles bâtis. Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations (al. 2). Sur la base de ce préavis, la municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions (al. 3). 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 (al. 4).

3.1.4. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant 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 et irrationnelle (**ATF 115 la 363** consid. 3a; arrêt 1C_234/2020 du 5 février 2021 consid. 7). 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 la 213** consid. 6c; arrêt 1C_391/2023 du 8 août 2024 consid. 6.1).

3.2. La parcelle litigieuse n° 5436, située à l'angle de l'avenue d'Ouchy et du chemin de Roseneck, est occupée par la villa "La Printanière". Cette parcelle est comprise dans le périmètre n° 29 de l'ISOS, avec un objectif de sauvegarde C; les bâtiments sis de part et d'autre du chemin de Roseneck, ne font toutefois l'objet d'aucune recommandation de protection spécifique, contrairement à d'autres ensembles ou édifices. La villa "La Printanière" n'a reçu aucune note au recensement architectural du canton de Vaud. Immédiatement à l'est se trouvent la villa "L'Oasis" sur les parcelles n° 5437 et 5438 et la villa "Les Rocailles" sur la parcelle n° 5439, auxquelles des notes de 4 (désignant un objet bien intégré), respectivement de 3 (désignant un objet intéressant au niveau local), ont été attribuées dans le cadre du recensement architectural vaudois. Par ailleurs, les jardins sur les parcelles n° 5436, 5437, 5438 et 5439 figurent au recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse (fiche n° 195) en tant

qu'un "ensemble de jardins de villas, 1900, situés dans une rue tranquille, proche du lac", dont le caractère a été préservé et la substance plus ou moins conservée. La Ville de Lausanne leur a attribué une note de 4 dans la catégorie "jardins d'intérêt historique". Les parcelles formant le jardin historique sont délimitées par un mur d'enceinte en pierre le long de l'avenue d'Ouchy et le long du chemin de Roseneck. Au sud, la parcelle n° 5436 est également bordée par un mur de soutènement en pierre, qui se poursuit le long des parcelles n° 5437 et 5438. De l'autre côté du chemin de Roseneck (au nord) se dresse le "Chalet" sur la parcelle n° 5443, laquelle est aussi délimitée par un mur d'enceinte au sud et à l'ouest. Érigé sur un socle, ce bâtiment marque l'angle de l'avenue d'Ouchy et du chemin de Roseneck par son architecture singulière typique des régions de montagne; il est inscrit à l'inventaire des monuments historiques non classés avec une note de 2 (désignant un monument d'importance régionale). À côté du "Chalet", se trouve un parking d'une centaine de places. La parcelle n° 5436 jouxte, au sud, la parcelle n° 5429 sur laquelle se trouve un immeuble d'habitation à toit plat ayant reçu une note de 4 au recensement architectural. Du côté ouest de l'avenue d'Ouchy, les parcelles nos 5396 et 5397 accueillent deux grandes barres locatives orientées nord-sud.

3.3. Pour refuser le permis litigieux, la municipalité s'est fondée sur les préavis négatifs du SPADOM et de la déléguée à la protection du patrimoine; elle ne s'est pas opposée à la destruction de la villa "La Printanière", mais a estimé, à l'issue d'une pesée des intérêts, que les deux immeubles envisagés, qui impliquaient la destruction totale du jardin, ne s'intégreraient pas à l'environnement bâti et végétal. Dans son préavis, le SPADOM se plaint de la disparition de la quasi-totalité de l'arborisation de la parcelle (la demande d'abattage portant sur 25 arbres) et de son mur périphérique, éléments de valeur du jardin contribuant à l'identité du quartier. Le SPADOM critique par ailleurs le concept d'aménagement paysager proposé, estimant notamment que la distance entre les deux bâtiments projetés et la réalisation d'une construction souterraine occupant pratiquement toute la surface du bien-fonds rendent impossibles des plantations compensatoires d'une qualité esthétique et biologique comparable à la végétation existante; le parking souterrain mettrait en danger le cèdre présent au sud de la parcelle n° 5437. Le SPADOM relève enfin, la nécessité de préserver l'un des derniers espaces importants de pleine terre dans un quartier déjà fortement densifié, en invoquant l'urgence climatique et le maintien d'espaces verts en ville. Lors de la vision locale, les représentantes de ce service ont expliqué que les arbres avaient été pris en considération dans leur ensemble, avec leurs volumes et leurs couronnes, et qu'ils présentaient les uns avec les autres une "valeur significative", précisant toutefois que le jardin

des intimes ne comportait pas d'arbre individuellement "remarquable", hormis le châtaignier au bas du jardin et le pin à l'entrée au nord.

Quant à la déléguée à la protection du patrimoine, elle expose dans son préavis négatif que, par son implantation sur la parcelle, la villa litigieuse témoigne du développement historique du quartier à la fin du XIX^e siècle qui se caractérise par la construction le long du chemin de Roseneck de villas jouissant de vastes jardins dont les aménagements extérieurs participent à l'identité de celui-ci par leurs murs, murets ou clôtures agrémentées de végétation. La déléguée à la protection du patrimoine critique la destruction du jardin historique constituant un petit îlot de verdure avec une riche arborisation le long de l'avenue d'Ouchy. Elle estime que la disparition du jardin et des murs qui l'entourent (vraisemblablement des murs de vignes tels qu'ils existaient jusqu'au milieu du XIX^e siècle le long de ce tracé historique) constituerait une atteinte très sensible à l'identité de ce petit quartier et entrerait en contradiction avec les objectifs du plan d'affectation communal en cours d'élaboration (révision de l'actuel PGA). Elle soutient que le gabarit des deux immeubles projetés, et en particulier celui implanté au nord (acrotère à 19.90 m), porterait atteinte de manière significative aux abords du "Chalet" de la parcelle n° 5443 et à l'équilibre entre constructions nouvelles, entre pleins et vides.

L'étude paysagère du 18 novembre 2019 constate que la parcelle n° 5436 comporte un jardin mature et de caractère intéressant par ses spécimens anciens. Elle relève notamment l'existence d'un très beau châtaignier au fond du jardin qui rivalise avec l'échelle bâtie, soulignant qu'il s'agit d'un arbre peu courant dans la région et du seul spécimen de valeur dans le quartier.

3.4. Le Tribunal cantonal a considéré que n'était pas soutenable l'appréciation de la municipalité selon laquelle le projet ne s'intègre pas à l'environnement bâti et porte une atteinte majeure à l'identité du site (murs et jardins). En se basant sur ses propres constatations locales, le Tribunal cantonal a estimé qu'on ne se trouvait pas dans un secteur homogène qui se distinguerait clairement des secteurs voisins. Si l'environnement bâti immédiat auquel se référerait la municipalité était composé de quelques villas - cinq au total -, il comportait également des immeubles aux dimensions parfois très imposantes (parcelles situées au nord du chemin de Roseneck, à l'ouest de l'avenue d'Ouchy, ainsi que de part et d'autre du chemin de Beau-Rivage) et ne présentait pas une identité propre méritant d'être sauvegardée. Quant au "Chalet", inscrit à l'inventaire des monuments historiques non classés avec une note de 2, il constituait un édifice pittoresque, qui tirait avant tout sa valeur de son histoire et de son caractère insolite en ville de Lausanne et ne participait donc pas particulièrement à l'unité des immeubles construits le long du chemin de Roseneck. Pour la cour

cantonale, l'ensemble de jardins historiques décrit par la fiche ICOMOS restait assez théorique; il s'agissait en réalité de jardins privés, qui étaient aménagés de façon individuelle et distincte et cloisonnés par la haute végétation les entourant, qui n'étaient pratiquement pas visibles depuis l'espace public et qui ne profitaient qu'aux habitants des lieux. Le Tribunal cantonal a en revanche reconnu que les murs d'enceinte, qui atteignaient environ deux mètres de hauteur, étaient effectivement très présents dans l'espace public et a considéré que les murs le long du chemin de Roseneck participaient à l'identité du quartier, plus particulièrement à l'angle de ce chemin et de l'avenue d'Ouchy. Il a considéré que le projet devait être modifié dans le sens du maintien du mur au nord le long du chemin de Roseneck. En revanche, les murs construits le long de l'avenue d'Ouchy (bordant à l'ouest la parcelle) étaient déjà interrompus à plusieurs endroits le long de celle-ci et ne présentaient pas d'unité de style (en amont et en aval du chemin de Beau-Rivage), étant relevé que le mur existant le long de la parcelle n° 5436 serait reconstruit et réinterprété au niveau de la rue, dans un traitement plus contemporain. Le Tribunal cantonal a ensuite considéré que le projet ne créerait pas une rupture brutale d'échelle dans le quartier et s'intégrerait dans le front bâti de l'avenue d'Ouchy, en direction du sud. Pour la cour cantonale, les intérêts public et privé à la densification (43 logements supplémentaires) l'emportaient sur le maintien du jardin et son arborisation; quant aux plantations compensatoires, elles respectaient le droit communal et cantonal, sous réserve des compléments d'expertise requis concernant notamment la viabilité du projet de fosses prévues pour quatre des arbres d'essence majeure projetés; la cour cantonale a souligné dans ce contexte que les arbres à abattre n'avaient pas de valeur hormis un pin au nord et un châtaignier au sud, lequel était situé à l'emplacement du futur parking souterrain. S'agissant des arbres d'essence majeure présents sur la parcelle voisine n° 5437, à savoir le cèdre à l'angle nord-ouest et le pin à l'angle sud-ouest, des mesures avaient été prises par les architectes des constructrices pour protéger ces arbres: un retrait du parking souterrain était prévu à l'angle nord-est pour préserver les racines du pin, ainsi qu'un décrochement de la façade est dudit parking sur une largeur de 2 m et une longueur de 10 m pour préserver les racines du cèdre au sud-est. Enfin, le Tribunal cantonal a considéré que l'intérêt à la préservation de cet espace vert de pleine terre devait céder le pas devant l'intérêt à l'aménagement d'un nombre de places de stationnement conforme au règlement communal.

3.5. La présente cause relève avant tout du droit communal dans la mesure où l'art. 86 al. 3 LATC charge les communes d'intégrer la problématique de la clause d'esthétique dans leur règlement. Le Tribunal cantonal a certes mis en avant l'intérêt public à

densifier vers l'intérieur (cf. art. 1 al. 2 let. abis et let. b et art. 3 al. 3 abis LAT; **ATF 147 II 125** consid. 9); il s'agit toutefois d'un principe de portée très générale qui ne saurait l'emporter systématiquement sur la préservation particulière du caractère d'un quartier, d'un site ou d'une rue (cf. art. 86 al. 2 LATC et 69 al. 1 RPGA; cf. **ATF 147 II 125** consid. 9.3). Dans le cas d'espèce, il apparaît que l'autonomie communale autorisait la Ville de Lausanne à décider que le projet de construction était trop imposant et qu'il ne s'inscrivait pas dans l'environnement bâti et végétal constitué par le chemin de Roseneck. Tant la loi que le règlement visent en effet à assurer une intégration au niveau de la "rue", soit à une échelle très restreinte. Dans sa décision, la municipalité a minutieusement exposé les raisons objectives pour lesquelles elle considère que le projet est de nature à compromettre le caractère du lieu et à modifier le rapport à cette rue. Le Tribunal cantonal est, quant à lui, parvenu à une appréciation différente de celle de la municipalité dès lors qu'il a examiné l'intégration des deux immeubles projetés au regard d'un périmètre plus large s'étendant notamment aux immeubles situés à l'ouest de l'avenue d'Ouchy, ainsi que de part et d'autre du chemin de Beau-Rivage. En l'occurrence, le chemin de Roseneck est caractérisé par la présence de murs en pierre (en particulier à l'angle de ce chemin et de l'avenue d'Ouchy) et de villas possédant de grands jardins arborisés au sud. Ces caractéristiques ont été mises en évidence par la municipalité, la déléguée à la protection du patrimoine et le SPADOM. La cour cantonale a également constaté l'existence de ces murs en pierre et de ces villas donnant sur de grands jardins arborisés inscrits à l'ICOMOS. Sur ce point, on peut donc objectivement constater qu'il y a une modification d'échelle entre la situation actuelle (villa "Printanière" et son vaste jardin arborisé) et le projet de construction de deux immeubles, tant s'agissant des hauteurs que de l'emprise au sol. Le nouveau bâtiment au nord aura en effet une hauteur à l'acrotère de 19.90 m et la surface bâtie sera de 647 m², soit deux fois et demie la surface bâtie actuelle de 257 m². L'autorité cantonale ne peut dès lors être suivie lorsqu'elle affirme qu'il n'y aura pas de "rupture brutale d'échelle", puisque le projet tend à remplacer une villa individuelle par deux immeubles locatifs de "deux niveaux de sous-sols et sept étages". Comme exposé ci-dessus, la municipalité pouvait, au vu de la loi et du règlement communal, examiner l'intégration des bâtiments litigieux au regard des caractéristiques du chemin de Roseneck. La municipalité pouvait également tenir compte de l'aspect historique du chemin de Roseneck, témoin du développement historique du quartier à la fin du XIX^e siècle. La municipalité a en particulier critiqué la disparition totale de la végétation du jardin existant (la demande d'abattage porte sur 25 arbres), soulignant l'importance de préserver un îlot de verdure et, comme relevé par le SPADOM, un des derniers espaces importants de pleine terre du quartier déjà

fortement densifié. Les représentants du SPADOM ont en outre constaté l'existence de deux arbres protégés selon le règlement communal, à savoir un pin au nord et un châtaignier au sud, ce dernier étant en outre un arbre peu courant dans la région et le seul spécimen de valeur dans le quartier (cf. étude paysagère de novembre 2019). Sur ce point, l'argumentation du Tribunal cantonal apparaît également critiquable. Celui-ci a en effet expressément reconnu la nécessité de préserver des espaces verts de pleine terre pour lutter contre les îlots de chaleur en ville, à l'instar de ce qu'a indiqué le SPADOM dans son préavis. Le Tribunal cantonal a toutefois retenu que la conception d'un jardin sur dalle - à la place de la pleine terre - était dictée par la réalisation d'un parking souterrain de 26 places pour voitures, tout en admettant pourtant qu'il aurait été concevable de réduire la taille dudit parking afin de préserver plus d'espace vert de pleine terre; le Tribunal cantonal s'est sur ce point référé à une directive municipale interne récente permettant de réduire le nombre de places de stationnement, mais également à la doctrine qui considère qu'il peut exister un intérêt public important pour des motifs d'environnement notamment à permettre certaines constructions sans imposer l'aménagement de places de stationnement ou de réduire drastiquement ce nombre afin de développer des zones d'habitat sans voiture ou, simplement, avec peu de voitures (cf. ELOI JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Zurich 2016, N. 42 ad art. 19 LAT). Force est de constater que cette parcelle, spécialement bien desservie en transport public, se prêtait particulièrement bien à une réduction du nombre de places de stationnement. Or, nonobstant ces éléments, le Tribunal cantonal a rapidement écarté l'intérêt public à la préservation d'espace vert de pleine terre, ainsi que celui au maintien du châtaignier protégé - condamné en raison de la réalisation du parking souterrain - au simple motif que le nombre de places de stationnement prévu était conforme à la réglementation communale (cf. art. 61 RPGA relatif à l'évaluation du nombre de places de stationnement) et qu'il ne pouvait pas s'écarter de celle-ci. Le Tribunal cantonal a sur ce point méconnu que le parking souterrain déroge aux règles sur les distances aux limites et entre bâtiments et qu'une telle dérogation n'est possible qu'à condition que la construction souterraine ne porte pas atteinte à un intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (cf. art. 81 al. 2 let. d RPGA).

Le Tribunal cantonal ne peut par ailleurs pas non plus être suivi lorsqu'il affirme que la réduction du mur existant le long de l'avenue d'Ouchy permettra d'établir une large percée sur le nouveau jardin entre les deux bâtiments et qui apportera donc une amélioration aux passants empruntant l'avenue d'Ouchy. En effet, il apparaît, à la lecture des plans (cf. plan "bâtiments A&B_élévations ouest"), que si le nouveau mur contemporain est certes plus bas au niveau du bâtiment A, il s'élève progressivement pour

atteindre, au niveau du nouveau jardin (sur dalle), une hauteur de plus de 2 mètres. On ne saurait dès lors parler d'une amélioration pour les passants, ce d'autant moins que le projet réduit à une portion congrue le jardin actuel existant, composé de nombreux arbres anciens dont notamment le châtaignier protégé selon les indications du SPADOM, sis au sud de la parcelle et qui, selon l'étude paysagère, est un arbre peu courant dans la région et le seul spécimen de valeur dans le quartier.

Compte tenu des éléments précités, il apparaît que la municipalité et les recourants pouvaient à juste titre s'opposer à la disparation totale du jardin arborisé au profit d'un projet de deux immeubles ne s'intégrant pas à l'environnement bâti et végétal circonscrit autour du chemin de Roseneck.

3.6. Au vu de ce qui précède, il faut constater que le Tribunal cantonal a substitué sa propre appréciation des circonstances du cas d'espèce à celle de la municipalité, dans un domaine - l'esthétique d'un projet - où celle-ci dispose d'une grande marge de manoeuvre (cf. consid. 3.1.2 et 3.5 ci-dessus). Les juges cantonaux ont procédé à une appréciation des circonstances locales différente de celle de l'autorité communale, dans un domaine régi par le droit communal et qui n'est pas contredit par des normes spécifiques de droit supérieur dont le Tribunal cantonal serait alors le gardien de la bonne application. Ce faisant, la cour cantonale n'a pas respecté la latitude de jugement découlant de l'autonomie dont dispose la commune dans l'évaluation de l'esthétique d'un projet de construction et, par voie de conséquence, a outrepassé son pouvoir d'examen.

En d'autres termes, c'est en violation de l'art. 50 Cst. que le Tribunal cantonal s'est écarté de la décision rendue par la municipalité recourante dans un domaine dans lequel celle-ci bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation. Le grief de violation de l'autonomie communale est ainsi fondé.

4.

Il s'ensuit que les recours sont admis et l'arrêt attaqué annulé. La décision de la municipalité du 25 juin 2020 est confirmée.

Les intimées, qui succombent, supporteront les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Elles verseront en outre des dépens aux recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un avocat (art. 68 al. 1 LTF). La municipalité, qui a agi dans l'exercice de ses attributions officielles, n'a en revanche pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF). La cause est renvoyée au Tribunal cantonal pour qu'il procède à une nouvelle répartition des frais et dépens de la procédure qui s'est déroulée devant lui (art. 68 al. 5 in fine LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes 1C_344/2023 et 1C_359/2023 sont jointes.

2.

Les recours sont admis et l'arrêt attaqué annulé. La décision de la Municipalité de L ausanne du 25 juin 2020 est confirmée.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 francs, sont mis à la charge solidaires des intimées I. _____, J. _____ et K. _____.

4.

Une indemnité de 4'000 francs est allouée à B.A. _____ et A.A. _____, G.F. _____ et H.F. _____, D.C. _____ et E.C. _____ à titre de dépens pour la procédure fédérale, à la charge solidaire des intimées I. _____, J. _____ et K. _____.

5.

La cause est renvoyée au Tribunal cantonal pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure devant lui.

6.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 7 novembre 2024

Au nom de la I re Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Kneubühler

La Greffière : Arn