

VD_OMNI AC.2020.0282 vom 9. November 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-11-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0282

FR: VD_OMNI AC.2020.0282 du 9 novembre 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0282 del 9 novembre 2021

Regeste

A. _____ à F. _____ / Direction du logement, Direction générale du territoire et du logement, Direction générale de l'environnement DGE-DIRNA, Direction générale de l'environnement DGE-DIREV, Direction générale des immeubles et | Autorisation de démolition d'un bâtiment d'habitation et d'activités et de construction d'un immeuble de 15 logements avec parking enterré, avec abattage de 2 arbres protégés. Absence de motifs ouvrant un contrôle incident du plan, même si celui-ci est déjà ancien (1983) (consid. 3). Rejet des griefs relatifs à l'égalité de traitement (consid. 4), à la préservation du parc locatif (consid. 5), à l'accès (consid. 6), au nombre de places de stationnement (consid. 7) et à l'esthétique (consid. 8). Enfin, l'abattage d'un épicéa de 70 ans pouvait être autorisé, le résultat de la pesée des intérêts, qui retient le caractère prépondérant de l'utilisation des possibilités de construire offertes par le plan, selon l'implantation prévue, n'étant pas critiquable; en particulier, s'il constitue peut-être un "biotope-relais", il n'est pas un "biotope" au sens de la LPN (consid. 8). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

En préambule, la propriétaire s'en remet à justice s'agissant de la qualité pour recourir des recourants. Elle relève néanmoins que la qualité pour recourir de ceux des recourants qui le font à titre de locataires d'objets sis à proximité de la parcelle n° 55 paraît douteuse relativement au grief selon lequel le plan de quartier serait obsolète. a) Le Tribunal fédéral a développé une jurisprudence au sujet de la qualité pour recourir du voisin (cf. ATF 141 II 50). Souvent, la nature ou le degré de l'atteinte dépend de la distance entre l'ouvrage projeté et le bien-fonds du voisin. Le critère de l'éloignement peut aussi entrer en considération pour déterminer si l'admission du recours peut procurer un avantage pratique au voisin, lui permettant d'invoquer un intérêt digne de protection. La situation la plus courante, dans la jurisprudence, est celle où le voisin est le propriétaire d'un bien-fonds situé à proximité de l'installation litigieuse, voire le locataire d'un bâtiment situé sur une autre parcelle. En effet, selon la jurisprudence, le locataire subit de la même manière que le propriétaire les inconvénients liés à la réalisation d'un projet contesté, spécialement s'il est lié par un contrat de bail de longue durée, qui l'a amené à réaliser des investissements importants dans les locaux en cause (arrêts AC.2018.0428 du 7 juin 2019 consid. 1c et les arrêts cités). b) Il apparaît partant que le recours est également recevable en tant qu'il émane de voisins locataires. Quoi qu'il en soit, la recourante 1 est propriétaire d'une parcelle sise à proximité de la parcelle n° 55 si bien que la qualité pour recourir aurait dans tous les cas dû à tout le moins lui être reconnue. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants font valoir une irrégularité de notification au motif que la synthèse CAMAC ne leur a pas été notifiée en même temps que la décision sur leur opposition et le permis de construire. a) Le droit d'être entendu, en tant que garantie minimale énoncée à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), comporte le droit d'obtenir une décision motivée. Cela est prescrit, en droit cantonal, à l'art. 42 let. c de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), qui dispose que la décision contient les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie. Lorsque la contestation porte sur un permis de construire, une règle spécifique figure en outre à l'art. 116 al. 1 LATC: les opposants doivent être avisés de la décision accordant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires, lorsque l'opposition est écartée. L'avis à notifier aux opposants doit les informer de la décision prise par la municipalité sur la demande de permis de construire. Selon l'art. 114 al. 1 LATC, la municipalité est tenue de se déterminer dans un certain délai, après le dépôt de la demande, en accordant ou en refusant le permis de construire. La décision de délivrer l'autorisation de construire et la décision de lever les oppositions doivent en principe intervenir simultanément. L'art. 116 LATC n'est toutefois pas violé lorsque les opposants, même s'ils se sont vu communiquer les décisions levant leurs oppositions sans le permis de construire, ont été avisés de l'existence de ce dernier et ont pu, ou auraient pu, en prendre connaissance et se déterminer à ce propos; il faut alors aussi que le principe de la coordination matérielle ait été respecté, à savoir qu'il n'y ait pas de contradiction entre la décision de levée de l'opposition et le permis (cf. art. 25a al. 2 let. d de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]; arrêt AC.2020.0075 du 30 septembre 2020 consid. 3, avec référence aux arrêts AC.2019.0090 du 3 mars 2020 et AC.2017.0351 du 1^{er} octobre 2018). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que la synthèse CAMAC n'était pas annexée à la décision levant les oppositions et au permis de construire notifiés aux recourants et que ceux-ci – qui avaient néanmoins la possibilité de la consulter durant le délai d'opposition – n'en ont pris connaissance que dans le cadre de la présente procédure devant le tribunal. Cela étant, ils ont eu l'occasion de s'exprimer sur cette synthèse en cours de procédure de recours devant le tribunal de céans, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit. Leur droit d'être entendus a par conséquent été respecté. Ce grief doit partant être écarté.

E. 3

Les recourants soutiennent que le plan sur lequel se fonde la demande d'autorisation de construire paraît obsolète, ce qui doit selon eux être constaté à titre incident dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire et conduire à l'annulation du permis de construire. En relation avec ce grief, ils invoquent notamment le fait que le site de Chavannes-Renens a été inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) ainsi que le projet de Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois. a) Selon la jurisprudence, un contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies (cf. ATF 121 II 317 consid. 12c). Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1; 127 I 103 consid. 6b). L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les

circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan: si le besoin s'en fait réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1 et les références citées; 127 I 103 consid. 6b). b) S'agissant de l'ancienneté du plan d'affectation communal (PEP 28), on relève que la LAT est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1980. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsqu'un plan d'affectation a été établi sous l'empire de la LAT, il existe une présomption qu'il est conforme aux buts et aux principes de cette loi, alors que les plans d'affectation qui n'ont pas encore été adaptés aux exigences de cette loi ne bénéficient pas de cette présomption et leur stabilité n'est pas garantie (cf. art. 21 al. 1 LAT; cf. ATF 127 I 103 consid. 6b/aa; 120 Ia 277 consid. 2c). En l'occurrence, le PEP 28 est postérieur à l'entrée en vigueur de la LAT puisqu'il date de 1983. Il doit par conséquent s'appliquer, sauf si une modification sensible des circonstances justifie un contrôle incident. c) Il convient d'examiner en premier lieu l'argument relatif à l'inventaire ISOS. La jurisprudence récente retient que le contrôle préjudiciel peut se justifier quand, après l'adoption du plan général d'affectation, le village est inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Le risque existe alors que la délivrance d'une autorisation de construire, pour un projet conforme à l'affectation de la zone, altère les caractéristiques du site, qui doit être protégé par le biais de mesures fixées dans le plan d'affectation; il se justifie donc de contrôler si la réglementation de la zone est adéquate (cf. TF 1C_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.2, commune de Lignerolle). En l'espèce, Renens n'est pas référencée à l'ISOS en tant que site protégé d'importance "nationale"; elle n'y est mentionnée, en lien avec Chavannes-près-Renens (site "Chavannes-Renens"), qu'à titre de village urbanisé d'intérêt "régional", selon une fiche établie le 1^{er} janvier 2006, et n'est pas en tant que telle inscrite dans l'inventaire fédéral. Contrairement à la situation examinée par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 11 juin 2020 relatif à la commune de Lignerolle (TF 1C_87/2019 précité), on ne se trouve ainsi pas dans un site d'importance nationale inscrit à l'ISOS postérieurement à l'adoption du plan, mais dans le cas d'un site d'importance régionale. A cela s'ajoute que la parcelle litigieuse ne présente quoi qu'il en soit pas les caractéristiques qui ont été déterminantes dans le cas de Lignerolle. Dans cette affaire, le Tribunal fédéral avait relevé que le caractère non construit des parcelles concernées était précisément la composante du site mise en avant par l'ISOS, que la présence de cet espace vert était donc une caractéristique essentielle du site, qu'un objectif de sauvegarde maximum était attribué, que tant la qualité spatiale que la qualité historico-architecturale et la signification du site étaient considérées comme prépondérantes à teneur de la fiche ISOS et que toute délivrance d'autorisation de construire altérerait inévitablement les caractéristiques du site. Dans le cas présent, dans la "fiche ISOS" qui a été établie, la construction existant sur la parcelle n° 55 fait certes partie de l'ensemble 12.1 "groupement de fermes converties en habitations" qui se voit attribuer une signification prépondérante, avec un objectif de sauvegarde "B" préconisant la sauvegarde de la structure, avec 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. La construction sise sur la parcelle n° 55 s'est toutefois vue attribuer le 3 décembre 1997 la note *6* au recensement architectural cantonal, signifiant un "objet sans intérêt", c'est-à-dire que le bâtiment ne présente pas de qualités prépondérantes ni du point de vue de son intégration, ni de son architecture, ni de son histoire; il est considéré comme neutre, sans intérêt; sa présence ou son absence ne sont pas déterminantes pour l'harmonie du site; c'est souvent le cas de bâtiments annexes ou de constructions récentes élevées dans un tissu ancien. La vision

locale a au surplus permis au tribunal de constater le caractère hétérogène du quartier qui est composé de bâtiments représentatifs chacun de son époque, dont certains modernes. Partant, contrairement à ce qui était le cas à Lignerolle, il ne présente ainsi pas (ou plus) les caractéristiques d'un site historique dont les qualités architecturales devraient impérativement être préservées. En tous les cas, on ne se trouve pas dans l'hypothèse où la délivrance du permis de construire pourrait altérer des caractéristiques justifiant l'importance nationale d'un site, comme c'était le cas à Lignerolle. Vu ce qui précède, l'inscription du site de Chavannes-Renens dans une liste d'objets d'importance régionale et la création d'une fiche ISOS le concernant ne constituent pas un élément devant conduire à reconnaître l'obsolescence de la planification, respectivement justifiant un examen préjudiciel de celle-ci. d) Les recourants relèvent encore qu'un projet de Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois, étape qui constituerait un préalable à la révision complète du plan d'affectation communal – également en cours –, a été mis en consultation du 16 novembre au 16 décembre 2020. Le PEP 28 ne serait pas conforme à la planification directrice en consultation, ce qui viendrait soutenir le grief relatif à son obsolescence. Le nouveau Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois a été adopté durant le printemps 2021 par les conseils des huit communes concernées, soit postérieurement au dépôt du recours, puis a été approuvé par le Conseil d'Etat le 25 août 2021. Dès lors qu'aucune demande n'a été formulée durant le délai référendaire, il est considéré en vigueur depuis le 27 septembre 2021 [cf. site <https://ouest-lausannois.ch> consulté le 29 octobre 2021]). Les recourants mentionnent différentes "orientations stratégiques" figurant dans le Plan directeur intercommunal relatives à la manière de répondre à la croissance démographique et économique, à la "variété du territoire" (inclusion de la parcelle dans le noyau villageois de Renens-Village et dans un secteur de "quartier jardin"), aux principes d'intervention (notamment l'association de toute densification à un urbanisme de qualité, le renforcement de la biodiversité dans les aménagements lorsque cela est possible, la prise en compte des changements climatiques et les phénomènes d'îlots de chaleur dans tous les aménagements), à la consolidation des grands éléments paysagers de l'ouest lausannois et à la gestion de l'accueil du public, au renforcement du maillage d'espaces verts et d'espaces publics à toutes échelles (comprenant la préservation et la mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine arboré) et à la garantie de l'accessibilité tout mode à l'ensemble du territoire avec l'accélération du report modal vers la mobilité douce et les transports publics (comprenant le principe selon lequel les facteurs de réduction du stationnement selon le Plan des mesures Opair et les normes VSS doivent être appliqués, ceci également pour le logement dans les secteurs particulièrement bien desservis par les transports publics). Le Plan directeur intercommunal viserait notamment "à préserver et à créer des espaces verts, que l'urbanisation tend à restreindre", l'objectif de cette démarche étant "d'accroître la biodiversité, d'améliorer la qualité de vie des habitants et de lutter contre l'effet des îlots de chaleur". Les recourants soutiennent que le PEP 28 ne serait pas conforme à la nouvelle planification directrice, ce qui viendrait soutenir le grief relatif à l'obsolescence du PEP 28. Il est vrai que le PEP 28 ne correspond a priori pas en tous points aux "orientations stratégiques" figurant dans le projet de Plan directeur intercommunal. Ce seul élément ne justifie toutefois pas procéder à un contrôle incident de la planification en vigueur. A cet égard, on relève tout d'abord que les plans directeurs communaux ou intercommunaux ont uniquement pour but de définir la stratégie d'aménagement du territoire pour les quinze à vingt-cinq prochaines années et les mesures de mise en oeuvre ainsi que d'assurer la coordination des politiques publiques ayant un effet sur le territoire

(cf. art. 16 LATC). L'adoption d'un Plan directeur constitue généralement une étape en vue de la modification du plan d'affectation communal et ne remet pas en cause la validité des plans d'affectation en vigueur, quand bien même ceux-ci ne seraient pas conformes à la stratégie d'aménagement du nouveau plan directeur. A cela s'ajoute que, de manière générale, on ne saurait considérer que les possibilités de bâtir que confère le règlement en vigueur dans le secteur litigieux pourraient poser problème eu égard à la législation et aux conceptions actuelles en matière d'aménagement du territoire. Au contraire, le PEP 28 permet de réaliser des constructions conformes à plusieurs des buts et principes de l'aménagement du territoire tels que l'orientation du développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, la création d'un milieu bâti compact, la création et le maintien d'un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques, la répartition judicieuse des lieux d'habitation et les lieux de travail et leur planification en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics et la prise de mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat. Dans la décision attaquée, la municipalité souligne pour sa part que le PEP 28 propose une densification mesurée du milieu bâti, le respect de périmètres de jardins importants par une implantation en limite de rue et un rapport à l'espace public correspondant aux conceptions actuelles, considérations qui, pour l'essentiel ne prêtent pas le flanc à la critique. Dans la décision attaquée, la municipalité relève également que, même si le plan d'affectation communal (PACom) est en cours de révision, la localisation de la parcelle n° 55, située au cœur d'une zone d'habitation de moyenne densité déjà entièrement construite, a pour conséquence que les droits à bâtir seront très vraisemblablement maintenus dans la même proportion que ce que prévoit la planification actuelle. Le tribunal de céans n'a également pas de raison de remettre en cause ces constatations, qui apparaissent pertinentes. On peut encore relever que la planification actuelle apparaît conforme à la 4^{ème} révision du Plan directeur cantonal (PDCn) approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Le PDCn s'attache notamment à combattre le phénomène d'étalement urbain par un développement judicieux des centres, soit des quartiers disposant d'équipements, services et transports publics (cf. arrêt AC 2017.0314 du 19 juillet 2018 consid. 3c/aa). La ligne d'action A1 prescrit ainsi de localiser l'urbanisation dans les centres. Le canton, les communes et, le cas échéant, les régions doivent orienter leurs politiques pour offrir un cadre de vie de qualité à environ 940'000 habitants en 2030 et 1'040'000 habitants en 2040 en renforçant le poids démographique dans les centres. Cette ligne d'action prévoit également une priorité pour le développement à l'intérieur du tissu urbanisé, c'est-à-dire le tissu urbain déjà largement bâti (comme c'est le cas en l'espèce) avant la création de nouvelles zones à bâtir. Le potentiel inutilisé doit être valorisé et une densification adaptée au contexte doit être recherchée. La mixité et la flexibilité des usages sont encouragés. La ligne d'action B1 du PDCn confirme pour sa part que, pour jouer son rôle de moteur économique et assurer à une grande part de la population des services et équipements de proximité, le réseau des centres doit se renforcer en accueillant une partie importante du développement cantonal. La ville de Renens fait partie de l'agglomération "Lausanne – Morges" et constitue une centralité de niveau régional dans les périmètres compacts (cf. PDCn, mesure B11, p. 108), décrite dans la mesure R11 du PDCn. Il ressort de la mesure R11 qu'à l'intérieur du périmètre compact, la stratégie d'urbanisation prévoit de concentrer l'urbanisation dans dix sites stratégiques d'agglomération ainsi que dans les centralités principales que sont les villes-centre de Lausanne, Morges, Renens et Pully. Vu ce qui précède, le tribunal ne voit pas de motif de

s'écarter de l'appréciation de l'autorité intimée quand elle affirme que des droits à bâtir identiques à ceux du PEP 28 seront très vraisemblablement maintenus dans la même proportion que ce que prévoit la planification actuelle. On peut notamment relever que le secteur concerné est situé au cœur d'un milieu bâti et est par ailleurs bien relié aux transports publics et le sera encore davantage avec la mise en service du tram actuellement en cours de construction. A cela s'ajoute que Renens ne fait pas partie des "villages et quartiers hors centre devant réviser leur plan général d'affectation en raison du surdimensionnement des zones à bâtir" (voir la liste établie en juillet 2017 par le SDT, publiée sur le site vd.ch, rubrique Territoire et construction>Aménagement du territoire>Zones à bâtir d'habitation et mixtes). e) A l'appui de leur argument selon lequel il y aurait lieu de procéder à un contrôle incident du PEP 28, les recourants invoquent différents défauts dont serait affectée cette planification. Ils mentionnent le nombre de places de parc qui ne respecterait pas le plan OPair de l'agglomération lausannoise, une non-conformité aux outils modernes d'aménagement du territoire dans la mesure où ce plan date d'une époque où il s'agissait de planifier un développement de la ville par définition de périmètres d'implantation, l'absence de définition claire des surfaces devant être réservées à l'habitation et des surfaces devant être réservées aux activités, l'absence de dispositions relatives au traitement des façades et à l'intégration des bâtiments dans le milieu bâti et le fait que le PEP 28 serait empreint d'une vision non durable de la mobilité consacrant la part belle à la mobilité individuelle motorisée. Il n'y a pas lieu d'examiner en détail ces critiques formulées à l'encontre du PEP 28. Celles-ci ne sauraient en effet être considérées comme des modifications des circonstances susceptibles de justifier un réexamen du plan. Tout au plus peut-on constater que plusieurs de ces critiques apparaissent infondées comme l'absence de définition claire des surfaces devant être réservées à l'habitation et des surfaces devant être réservées aux activités, l'absence de dispositions relatives au traitement des façades et à l'intégration des bâtiments dans le milieu bâti ou la non-conformité au Plan des mesures OPair. On relève ainsi qu'il est fréquent que des règlements de plans spéciaux, même récents, ne contiennent pas de dispositions sur le traitement des façades ou de dispositions définissant spécifiquement les surfaces devant être réservées soit à l'habitation soit aux activités. Le nombre de places de parc autorisé par le PEP 28 correspond également à ce que l'on trouve dans d'autres réglementations, même récentes, et cette réglementation ne pose pas problème au regard de Plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges. Comme on le verra plus loin, le plan des mesures actuellement en vigueur ne prévoit en effet plus de renvoi aux normes VSS en ce qui concerne le stationnement privé à destination des logements. L'argument selon lequel le PEP 28 ne serait pas conforme aux outils modernes d'aménagement du territoire dans la mesure où il prévoit des périmètres d'implantation ne convainc également pas. f) Enfin, les recourants ne sauraient être suivis lorsqu'ils affirment que l'autorité intimée aurait dû refuser le permis de construire en application de l'art. 47 LATC et en lien avec la révision du plan d'affectation communal (PACom). Cette disposition prévoit en effet que la municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique; en l'espèce, la décision litigieuse a été rendue alors que les travaux relatifs au Pacom n'avaient pas encore été entamés. Il n'était dès lors pas envisageable de refuser un permis de construire alors que le contenu du futur plan n'avait pas encore été même esquissé. g) En résumé, aucun élément de fait ou de droit ne justifierait en l'espèce un contrôle incident du plan en vigueur pour la parcelle en question. Partant, c'est à tort que les recourants soutiennent que sont réunies les

conditions exceptionnelles qui permettraient de refuser le permis de construire pour un projet conforme au règlement communal en vigueur sur la base d'un contrôle incident ou préjudiciel de cette réglementation.

E. 3.4

Diagnostic des recourants Dans une première détermination des valeurs naturelles et paysagères de la parcelle 55, les recourants ont mis en évidence l'importance d'un remarquable épicéa d'une hauteur de 24m âgé d'environ 70 ans ainsi que la présence d'au moins 11 espèces animales: Pie bavarde, Moineau domestique, Tourterelle turque, Mésange charbonnière, Pic épeiche, Renard roux, Ecureuil d'Eurasie, Hérisson commun, Crapaud commun, Ver luisant (probablement le Grand lampyre) ainsi que des chauves-souris non déterminées. Il est important de signaler à ce stade que la présence de vers luisants est un indicateur de haute valeur naturelle et paysagère. En effet, les 4 espèces de Suisse ne vivent que dans des milieux naturels dépourvus d'insecticides, peu marqués par les pollutions lumineuses et riches d'une mosaïque de "micro-milieux naturels". Signalons en outre que le Grand lampyre, l'espèce la plus probable à cet endroit est une espèce qui consomme des limaces et des escargots lesquels sont les premières victimes des produits phytosanitaires. (...)

E. 4

Les recourants se prévalent de l'égalité de traitement à l'égard d'un projet qui a été refusé sur la parcelle n° 180 par décision du 25 janvier 2021 après avoir été mis à l'enquête publique du 29 juillet au 27 août 2020. a) Une décision ou une norme viole le principe de l'égalité de traitement (art. 8 Cst.) lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler, ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et que ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 141 I 153 consid. 5.1 p. 157; 140 I 77 consid. 5.1 p. 80; 137 I 167 consid. 3.4 p. 175; 136 II 120 consid. 3.3.2 p. 127). b) Dans sa duplique du 26 mars 2021, l'autorité intimée s'est référée à sa réponse du 14 janvier 2021 tout en précisant qu'elle avait entamé un processus d'élaboration d'une nouvelle planification dans le courant de l'année 2020, le mandat d'urbanisme pour la réalisation du nouveau plan d'affectation communal (PACom) ayant été adjugé le 6 mai 2020. A ce titre, elle faisait remarquer que le projet sur lequel les recourants s'appuient pour comparer leur situation (parcelle n° 180) avait été mis à l'enquête du 29 juillet au 27 août 2020, soit après l'adjudication du mandat du PACom, et que la décision de refus du permis de construire sur la base de l'art. 47 LATC avait été prise le 25 janvier 2021 et notifiée le 2 février 2021, alors que l'enquête du projet litigieux avait eu lieu du 16 octobre au 14 novembre 2019, soit sept mois avant l'adjudication du mandat de révision et que la décision municipale avait été prise alors qu'aucun travail n'avait encore été effectué de la part des mandataires du PACom. En outre, la parcelle n° 180 était soumise à la planification générale datant de 1947, tandis que la parcelle litigieuse n° 55 était soumise à une planification nettement plus récente (1983). La temporalité n'était dès lors pas comparable et le critère de l'égalité de traitement relatif à l'application de l'art. 47 LATC n'était pas déterminant. c) Il ressort des explications de l'autorité intimée que les situations ne sont en effet pas comparables: d'une part, les deux projets ne sont pas soumis à la même réglementation communale; d'autre part, la décision entreprise a été rendue avant qu'un quelconque travail ait été accompli en lien avec le projet

de révision du plan d'affectation communal, alors que la décision rendue en lien avec la parcelle n° 180 a été rendue le 25 janvier 2021, soit après que l'autorité intimée a publié, le 1^{er} décembre 2020, son intention de procéder à la révision du plan. Mal fondé, ce grief doit partant être rejeté.

E. 4.1

Faune Les observations d'indices ou d'individus ont permis de confirmer 10 des 11 espèces mentionnées par les recourants. Seul le Crapaud commun n'a pas été confirmé. Cependant, sa présence est suffisamment probable pour être validée. Aux 11 espèces mentionnées par les recourants, les visites de terrain, bien que brèves ou non dédiées au recours, ont permis d'ajouter quelques observations complémentaires dont le Lucane cerf-volant une espèce protégée au niveau suisse car présentant un statut "vulnérable" sur la liste rouge. Le total des espèces déterminées se monte à 54. A ces espèces nommées, il faut ajouter de nombreuses espèces d'arthropodes, notamment de nombreux insectes volants, observés mais non déterminés. Comme le montre l'annexe 6.2, sur les 54 espèces relevées, 31 témoignent de la richesse locale en insectes volants.

E. 4.2

Epicéa de plus de 20m, d'un âge respectable L'anamnèse en 7 points pratiquée par de nombreuses communes dont celle de Lausanne donne le résultat suivant: 1) Viabilité. L'épicéa de la parcelle 55 est un individu en excellente santé. A 70 ans, il sort à peine de "l'enfance". Il deviendra "adulte", c'est-à-dire aura atteint sa taille définitive dans environ 50 à 100 ans. Il pourrait vivre jusqu'à 300 ans ou davantage. 2) Dangerosité. Cet arbre n'est pas dangereux. 3) Valeur environnementale Il s'agit d'un biotope relais de valeur élevée 4) Valeur paysagère S'intègre très bien dans le quartier 5) Valeur patrimoniale Cet arbre dont la durée de vie atteint déjà trois générations est désormais une présence incontournable pour chacun. 6) Valeur écosystémique Cet arbre accueille les visiteurs de passage comme cela a été mentionné plus haut mais héberge également pour leur reproduction de très nombreux organismes: animaux, végétaux, champignons, algues. Par ailleurs, durant toutes ses années de vie, il a tissé des milliers de kilomètres de réseaux racinaires et mycéliens. A lui tout seul, ce super-organisme représente un logement provisoire ou durable pour plusieurs centaines de milliers d'organismes vivants. 7) Valeur climatique La présence de ce gigantesque organisme protecteur atténue les extrêmes thermiques et hydriques. En résumé, pour ses qualités propres, cet épicéa devrait être épargné." Le second document produit par les recourants est un "Descriptif de l'état de lieux sur la présence d'un conifère" établi le 3 décembre 2020 par J._____ et dont on extrait ce qui suit: "Etat sanitaire: Végétation régulière avec densité allégée en tiers supérieur. Présence de quelques rameaux secs. Elongation des pousses de l'année, de l'ordre de 15cm, attestant d'une végétation régulière. Tronc marqué par une desquamation corticale assez prononcée sur l'ensemble du fût. Pleurs épars de résine en partie basale du tronc. Présence éventuelle de parasites indétectée. (...)

Considérations générales et préconisations envisageables: La présence et stature de cet arbre isolé confère au quartier une note qui, bien qu'insolite, accrédite du passé urbano-campagnard propre à l'histoire du quartier de Renens Village telle qu'elle a pu exister encore voici un demi-siècle. Dans la mesure où la description générale ci-devant porte à considérer que la notion de perte de sécurité n'est pas source d'inquiétude, l'option de soins et conservation d'un tel végétal, lors d'une mise en valeur foncière, pourrait être prise en compte selon la volonté municipale exprimée récemment dans le cadre du préavis n° 77-2020, en réponse au Postulat Anhorn. A cet effet, il serait nécessaire de garantir un

périmètre protégé de toute intervention sur une couronne de 2.00m de large dès l'aplomb des branchages. Cas échéant, des mesures de compensation hydrique devraient accompagner les travaux d'excavation. Pour le surplus, il y aurait lieu d'envisager l'installation d'un haubanage solidaire pour les trois axes sommitaux." Le dossier produit par la municipalité contient pour sa part un "Rapport d'expertise sanitaire visuelle d'un épicéa" établi en janvier 2020 par la société H. _____, dont on extrait ce qui suit: "4. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS RECUEILLIS ET PRÉCONISATIONS Cet arbre bénéficie de bonnes conditions du sol, ce qui lui a permis de bien se développer. Son ancienne cime semble avoir subi un traumatisme, casse ou étêtage par le passé. Mais l'arbre a su former 3 nouveaux axes. Comme mentionné, les insertions de ces derniers sont de mauvaise qualité. Cette analyse nous pousse à classer son état mécanique comme étant "moyen". Si cet arbre est préservé et que les cibles à proximité sont augmentées, alors nous préconisons la consolidation de ces axes par la pose de haubans dynamiques de sécurité, minimisant ainsi grandement le risque de rupture lors de fort vent ou autres intempéries. Actuellement, cet épicéa est dominant, il a l'espace disponible, tant souterrain qu'aérien, favorable à son bon développement. De ce fait, sa couronne est exposée aux divers vents. Il a su développer de très bons contreforts, lui permettant d'assurer au mieux son ancrage. Toutefois, les épicéas font partie des diverses essences qui souffrent et vont souffrir ces prochaines années suite aux multiples et longues périodes de sécheresse. Petit à petit, ces arbres vont remonter (altitude) le long du Jura et des Préalpes. Nous pouvons déjà percevoir une légère réaction de la partie sommitale de sa couronne. Légèrement plus clairsemée et fragmentée, chute d'aiguilles partielle, ces symptômes sont signes de stress hydrique. Après avoir pris connaissance du plan des futurs travaux de construction du bâtiment et du garage souterrain, nous constatons que cet arbre ne pourra en aucun cas être épargné. Le parking souterrain s'étend sous l'ensemble de l'arbre, il est donc impossible de préserver cet arbre vis-à-vis de la future construction." La municipalité a exposé dans sa décision levant les oppositions que même si elle lui reconnaissait des qualités intéressantes, l'épicéa ne constituait pas, comme le précisait l'expertise dendrologique qu'elle avait demandé, un élément "remarquable" qui devrait bénéficier d'une protection absolue, au détriment du respect de la garantie de la propriété. En outre, le respect de la planification (périmètre d'implantation des constructions et du garage souterrain) rendait totalement impossible le maintien de cet arbre. En effet, même si l'emprise du garage souterrain était réduite, l'épicéa devrait être abattu car situé trop près du périmètre d'évolution des constructions. L'autorité intimée rappelait également les objectifs de densification auxquels elle était soumise, dictés par la planification directrice et par la nouvelle législation fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire, laquelle exigeait une entière disponibilité des terrains avec épuisement des droits à bâtir. Enfin, l'autorité intimée considérait que le projet d'aménagement paysager accompagnant le projet de construction présentait de belles qualités et apporterait des repères pour la faune. Trois nouveaux arbres majeurs étaient prévus, et deux arbres plus petits mais appréciés des oiseaux seraient plantés avec des haies vives riches en essences indigènes et des bordures en prairies fleuries. Enfin, il n'est pas inutile de reproduire ici le contenu du compte-rendu d'audience en tant qu'il a trait à ce grief: "Après que le Président a expliqué brièvement le déroulement de l'audience, l'assemblée prend place au pied du grand épicéa, sis dans le quart sud-ouest de la parcelle. Le Président invite le témoin I. _____, auteur de l'expertise biologique du 21 février 2021 produite par les recourants (pièce 21), à expliciter la notion de "biotope relais". Le témoin explique que plusieurs organismes utilisent cet arbre comme un relais, soit comme un lieu d'habitation, de nourrissage ou intermédiaire, à

l'exemple des oiseaux, qui y nichent, s'y nourrissent ou s'y arrêtent au cours de leurs migrations. En abattant l'épicéa, ces organismes seraient certes, selon ses dires, à même de s'adapter, mais leur capacité globale de survie s'amoinerait. A la question de l'assesseuse Dominique von der Mühl de savoir si les arbres prévus en remplacement pourraient pallier ce problème, I. _____ répond que l'épicéa doit avoir à peu près 40 ans (70 ans selon le rapport d'expertise) et qu'il ne remplira pleinement sa fonction de biotope que lorsqu'il aura atteint l'âge adulte, à savoir 180 ou 200 ans. La plantation de nouveaux arbres aurait donc pour conséquence de perdre toutes ces années de vie. Il précise que les biotopes relais disparaissent rapidement et que cet arbre a déjà un grand intérêt, sa fourche irrégulière étant particulièrement précieuse. Il ajoute qu'environ 25 espèces d'oiseaux y ont été aperçues, de même que des chauves-souris, d'innombrables sortes d'insectes et beaucoup de champignons. Lorsque Me Dessemontet lui demande si les nouveaux arbres de compensation pourraient atteindre leur maturité plus vite, le témoin affirme que les blessures des arbres (chutes de branches, impacts de foudre ou grêle notamment) créent des micro-habitats, qui ne peuvent se former en seulement 40 ans, et que la mort de l'épicéa serait irréversible. Me Thiéry demande au témoin quelle est la place de cet épicéa dans le réseau de biotopes relais (cf. ch. 3.2.1 du rapport d'expertise). I. _____ répond qu'en comparaison avec les autres arbres, il s'agit de l'une des rares espèces indigènes. Il estime qu'il a sa place ici et que les autres plantations alentour n'ont pas cette même qualité. L'assesseuse Dominique von der Mühl s'enquiert de l'étendue des racines. Le témoin indique que la surface racinaire est au minimum équivalente à l'arbre lui-même et qu'elle s'étend probablement sous l'entier de la parcelle. Il distribue aux comparants une brochure de l'OFEV intitulée "Le sol est vivant – reflets d'un monde méconnu". Il soutient que les interactions entre les racines et les organismes sont innombrables. Le Président cherche à savoir si une réduction des dimensions du garage souterrain suffirait à maintenir l'arbre litigieux. Le témoin I. _____ n'a pas la réponse. Il précise néanmoins que le sol est ici âgé de 20'000 ans et qu'il déborde de vie grâce à cet arbre. [Le représentant de la municipalité] affirme pour sa part que le maintien de l'arbre condamne l'entier du parking souterrain, dès lors qu'il est très proche de la façade du bâtiment et que les racines d'un épicéa s'étendent plutôt horizontalement. Il précise que protéger l'arbre pendant le chantier ne garantit pas forcément qu'il survivra par la suite. [La représentante de la municipalité] ajoute que les experts internes à la municipalité sont très clairs: pour eux, les périmètres constructibles empêchent malheureusement la préservation de l'arbre. Elle fait observer qu'en plus de sa proximité du bâtiment et de ses racines horizontales, sa couronne est très large, de sorte que non seulement le parking souterrain mais aussi l'immeuble lui-même seraient irréalisables. Elle estime néanmoins qu'une compensation maximale intéressante a été envisagée. L'assesseuse Dominique von der Mühl exprime l'hypothèse qu'au moment de l'élaboration du plan d'extension partiel "P 28" (ci-après: le P28), l'épicéa avait déjà été condamné. La municipalité confirme que, dans les faits, les périmètres d'implantation sont incompatibles avec cet arbre. La recourante et son conseil ne partagent pas cet avis. Selon eux, quand bien même le projet actuel ne permettrait pas le maintien de l'arbre, un autre projet conforme au P 28 serait faisable, s'il n'utilise pas tout le potentiel constructible. Ils rappellent qu'ils ont produit un bref avis dendrologique du 3 décembre 2020 (cf. pièce 22), lequel arrive à la conclusion qu'en laissant une distance de 2m à la couronne et en prévoyant diverses mesures de protection durant le chantier, l'épicéa pourrait être sauvegardé. L'assesseuse Dominique von der Mühl demande à la municipalité si des taxes de compensation sont prévues lorsque les besoins en stationnement ne peuvent être atteints. La

municipalité répond que oui, pour autant que cela fonctionne. Elle répète que de son point de vue, plus exactement de celui du chef du service du développement durable, le projet entier de construction est menacé par le maintien de l'arbre. Elle souligne que la commune préfère réduire les besoins en stationnement et qu'elle est sensible à l'arborisation, si bien que s'il suffisait de diminuer les dimensions du parking pour sauver l'épicéa, elle l'aurait fait. Elle soutient cependant que tel n'est pas le cas et qu'elle doit aussi tenir compte de la protection de la propriété. Me Dessemontet fait savoir que le projet de construction actuel n'est pas le premier qui a été soumis à la municipalité, mais que cette dernière a au contraire exigé de nombreux redimensionnements et autres modifications, allant même jusqu'à imposer les espèces des plantations de compensation. [L'administrateur de la propriétaire] précise que des places de stationnement sont importantes ici, du fait que les appartements sont prévus pour des familles et qu'il y a peu de possibilités de parcage dans la rue. Il déclare qu'il en aurait même souhaité davantage et qu'il a réfléchi avec son architecte à d'autres configurations du parking, sans en trouver de meilleure. Il explique notamment qu'il n'a pas été possible de déplacer le garage au nord-est, puisque la rampe d'accès aurait alors débouché sur la fontaine qui se trouve sur le domaine public, solution qui lui aurait pourtant permis d'agrandir les jardins à l'ouest. Les représentants de la propriétaire soutiennent avoir ainsi cherché avec la commune le projet le moins dommageable. [La représentante de la municipalité] répète que la municipalité n'a pas la volonté d'abattre les arbres et qu'elle doit pondérer les différents intérêts en présence, parmi lesquels compte aussi celui d'assurer un rapport de qualité avec le domaine public. Elle convient que l'épicéa en question est protégé, mais souligne que cette protection n'est pas absolue et ne l'emporte pas, selon l'appréciation de la commune, sur la possibilité de déplacer la fontaine (pourtant prévue par le P28). Elle ajoute que la commune est en train de faire un recensement des arbres majestueux de son territoire, avec un mandataire indépendant, et que cet épicéa n'a pas été retenu. Me Thiéry demande à I._____ si l'épicéa litigieux est important pour le lucane cerf-volant, espèce vulnérable protégée. Le témoin répond que cette espèce n'a pas besoin de l'épicéa, mais d'un biotope et d'un équilibre. Il revient sur le fait que le sol a une valeur remarquable ici et que c'est la qualité de ce sol qui est déterminante. L'assesseur Miklos Ferenc Irmay invite I._____ à préciser ce qui rend cet arbre particulier en termes de biotope, outre sa fourche déjà évoquée. Le témoin montre un rameau à l'assemblée présentant un encroûtement de surface, remplissant selon lui la tâche essentielle de protéger et de purifier les sols nus et l'eau. Il désigne du doigt, plus haut sur le tronc, les lichens et mousses qui s'y sont développés, ainsi que là où l'écorce se décolle, dont il déduit des signes de vie. Il dit avoir pu observer personnellement la présence de merles et de corneilles. Toujours sur demande de l'assesseur Irmay, le témoin indique encore que l'épicéa n'est pas en station et que si on laissait la nature se développer à cet endroit ce ne sont pas des épicéas qui pousseraient. Il indique que l'épicéa en cause vient du jura. Il confirme que la qualité de l'arbre vient de la qualité du sol. A la question du Président de savoir si d'autres épicéas ou arbres comparables se trouvent dans le quartier, les représentants de la municipalité n'ont pas de réponse précise. Ils rappellent toutefois qu'en vertu du recensement en cours dans la commune, aucun épicéa n'aurait un intérêt biologique méritant d'être pris en compte. Sur requête du Président, ils s'engagent à produire le cahier des charges de cette étude. Répondant aux dernières interrogations, le témoin I._____ estime qu'en évitant toute construction à moins de 2m de la couronne, l'épicéa devrait pouvoir survivre. Quant à son état sanitaire, il déclare que c'est encore un adolescent qui va bien vieillir, avec une excellente vitalité et une longévité de plus de 200 ans." dd) En l'espèce, l'épicéa litigieux,

protégé au sens de la législation communale en lien avec la LPNMS, se situe approximativement au milieu de la parcelle n° 55. Il se trouve au-dessus du parking souterrain projeté et il n'est pas contesté que sa survie est compromise avec le projet tel qu'il a été autorisé, la réalisation du parking souterrain rendant son maintien impossible. Au vu de son système racinaire horizontal et de sa couronne très large, il a même été évoqué en audience que le bâtiment principal lui-même ne pourrait être construit tel qu'autorisé tout en garantissant la survie de cet arbre. Il n'est par ailleurs pas véritablement contesté que cet arbre, âgé de 70 ans selon l'expertise et le sol environnant, accueillent de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et d'insectes; l'arbre est également l'hôte de champignons, lichens et mousses. Toute une vie s'est ainsi organisée sur et autour de cet arbre. Bien qu'il ne soit pas véritablement en station - comme l'a expliqué en cours d'audience le témoin I. _____, auteur de l'expertise biologique du 21 février 2021 produite par les recourants (pièce 21) -, il constitue néanmoins un des arbres les plus imposants du quartier et de ses alentours. L'intérêt à son maintien est ainsi important. Cela étant, l'intérêt à sa suppression est également important. Situé quasiment au centre de la parcelle, il en compromet manifestement l'utilisation rationnelle, voire sa constructibilité. Il est en particulier condamné depuis des années, dès lors que le "périmètre d'implantation des zones de garage + caves (enterrés)" prévu par le PEP 28, en 1983, pour cette parcelle englobe le tronc et une partie de sa couronne, ce qui est du reste contradictoire avec le fait que le PEP 28 le fait figurer comme un "arbre existant conservé", sans toutefois que lui soit attribué un numéro d'immatriculation du plan communal de classement des arbres. Il a été confirmé en cours d'audience par les représentants de la municipalité que son système racinaire et sa couronne empêchent la réalisation du projet litigieux. Quant à la propriétaire, son représentant a expliqué à cette occasion avoir cherché d'autres implantations, notamment du parking souterrain, sans trouver de solution réalisable. Par ailleurs, s'il constitue selon l'explication du témoin I. _____ un "biotope-relais", c'est-à-dire un relais pour la faune, on a vu que cette notion doit être distinguée de celle de biotope au sens de la législation fédérale sur la protection de la nature et du paysage et elle ne bénéficie pas d'une protection en tant que telle. Du reste, la vision locale a permis de constater que l'arbre en question n'est pas un des seuls arbres majeurs (indigène ou pas) du périmètre qu'on peut observer depuis son emplacement, ce qui implique selon l'assesseur spécialisé du tribunal (ingénieur forestier) qu'il ne s'agit pas véritablement d'un "biotope-relais". On relève en outre que la suppression de l'arbre ne signifierait encore pas l'extinction de la faune qu'il abrite actuellement: celle-ci serait en effet à même de s'adapter, quand bien même sa capacité globale de survie s'amoinerait. Sur ce point, l'autorité intimée considère que le projet d'aménagement paysager accompagnant le projet de construction présente de belles qualités et apportera des repères pour la faune. Trois nouveaux arbres majeurs sont ainsi prévus, et deux arbres plus petits mais appréciés des oiseaux seront plantés avec des haies vives riches en essences indigènes et des bordures en prairies fleuries. S'il est vrai que ces arbres, jeunes, ne pourront remplacer l'épicéa âgé de 70 ans ainsi que le second arbre à abattre, il est également vrai que ces deux arbres seront remplacés par trois arbres majeurs d'espèces indigènes ainsi que deux plus petits. On relève encore que la constructrice a produit une autre expertise, apparemment à la requête de l'autorité intimée, intitulée "Rapport d'expertise sanitaire visuelle d'un épicéa" et établie en janvier 2020 par la société H. _____ dont il ressort que les épicéas font partie des essences qui souffrent et vont souffrir ces prochaines années suite aux multiples et longues périodes de sécheresse; petit à petit, ces arbres vont remonter (altitude) le long du Jura et des Préalpes. Enfin, il convient

de laisser à la municipalité une liberté d'appréciation importante dans l'application de son règlement sur la protection des arbres étant donné que l'arbre en question ne fait pas l'objet d'une mesure de protection ciblée, mais uniquement d'une protection générale. Il ne figure au demeurant pas dans le recensement communal des arbres remarquables, actuellement en cours. Dans cette situation, on peut admettre que l'abattage d'un épicéa soit autorisé, étant relevé qu'il est prévu de replanter trois arbres majeurs d'espèces indigènes, ainsi que deux arbres plus petits mais appréciés des oiseaux, avec des haies vives riches en espèces indigènes et des bordures en prairies fleuries (cf. plan des aménagements extérieurs). Sur ce point, on peut encore noter que l'épicéa est une essence très répandue en Suisse, sur le Plateau et dans les Alpes. Le résultat de la pesée des intérêts, qui retient le caractère prépondérant de l'utilisation des possibilités de construire offertes par le plan d'extension partiel, selon l'implantation prévue, n'est en définitive pas critiquable.

E. 5

Les recourants font valoir une violation des règles relatives à la préservation et la promotion du parc locatif. a) En vertu de l'art. 5 al. 1 let. a de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; BLV 540.15), sont soumis à autorisation du département en charge du logement les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués. Selon l'art. 3 let. a LPPPL, les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements sont exclus du champ d'application des dispositions relatives à la préservation du parc locatif b) En l'espèce, il ressort du dossier que le bâtiment existant comporte un logement de 5.5 ou 6.5 pièces (selon les sources) ainsi qu'un studio. La propriétaire a en outre produit le 29 avril 2021 un bordereau de pièces dont la pièce 25 comporte cinq baux à loyer portant chacun sur une "chambre en colocation au 1^{er} étage avec séjour-cuisine et salle de bain commune". L'inspection locale a ainsi permis de constater l'existence, au premier étage de la maison, de cinq chambres disposant d'équipements communs, soit une salle d'eau avec douche et WC ainsi qu'une kitchenette munie d'un lave-linge. Le représentant de la propriétaire a alors expliqué que ces locaux abritaient précédemment des bureaux loués en open space, que la propriétaire avait négocié une résiliation anticipée des baux en 2018 et qu'en attendant de pouvoir réaliser les travaux litigieux, elle avait choisi de poser des cloisons et de conclure provisoirement des baux à loyer limités dans le temps; elle n'avait pas requis de permis de construire, qu'elle n'estimait pas nécessaire pour un simple cloisonnement. Il ressort des déterminations de la DGTL, autorité cantonale spécialisée, que selon une pratique constante qui avait déjà cours sous l'ancienne LDTR, des chambres (chambres individuelles, chambres de bonne, etc.) ne constituent pas des logements au sens du droit public cantonal visant la préservation du parc locatif dès lors qu'il s'agit de locaux qui ne sont pas habitables de manière "indépendante" faute de disposer par exemple d'un local sanitaire et d'un coin cuisine /kitchenette privatifs, à la différence d'un studio qui serait doté de tels équipements et serait lui un logement au sens de la LPPPL. En application de cette pratique constante, que le tribunal de céans n'a pas de raison de remettre en cause, force est de constater que les cinq chambres sises au 1^{er} étage ne constituent pas des logements dès lors qu'elles ne disposent pas d'un local sanitaire et d'un coin cuisine/kitchenette privatifs. Il y a ainsi lieu de retenir que le bâtiment ECA n° 153 comporte deux logements, si bien qu'il entre dans la catégorie des immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements que l'art. 3 let. a LPPPL exclut du champ d'application des dispositions relatives à la préservation du parc locatif (art. 2 à 26 LPPPL). c) Après l'inspection locale, les recourants ont encore fait valoir que la DGTL n'avait pas connaissance du "troisième logement" constitué par ces chambres,

étant donné que les travaux n'avaient pas fait l'objet d'une demande de permis de construire; les recourants ont ainsi requis que cette autorité complète son préavis en tenant compte de la situation effective une fois qu'elle aurait pris connaissance du procès-verbal de l'audience, et indique si elle considère que la démolition du bâtiment existant est soumise à autorisation en vertu de la LPPPL. Or, c'est méconnaître que le préavis de la DGTL reproduit dans la synthèse CAMAC se prononçait déjà expressément sur ces chambres, qu'elle excluait du champ d'application de la LPPPL. Il n'y a donc pas lieu de donner suite à cette réquisition des recourants. d) Finalement, il y a lieu de retenir que le bâtiment existant comporte deux logements en tout et qu'il n'entre par conséquent pas dans le champ d'application des dispositions relatives à la préservation du parc locatif. Il en découle que le grief relatif à une violation de la LPPPL, mal fondé, doit être rejeté.

E. 6

Les recourants considèrent que les accès sont inadéquats et dangereux, s'agissant plus précisément du débouché de la rampe d'accès au parking souterrain sur le chemin *****. a) Aux termes de l'art. 22 LAT, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Selon l'art. 19 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers – celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier – soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. La loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts TF 1C_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 3.1; 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités). Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1C_246/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2 et les références citées). Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (TF 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1; arrêts AC.2019.0270 du 17 août 2020 consid. 3b; AC.2019.0273 du 17 août 2020 consid. 8a et AC.2019.0223 du 25 mai 2020 consid. 4a). La question de savoir si, malgré son étroitesse, un accès est admissible dépend notamment du nombre de logements desservis et de la configuration des lieux (arrêts AC.2016.0219 du 19 janvier 2017 consid. 3a et AC.2013.0342 du 18 août 2014 consid. 6b/bb). Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales disposent d'une importante marge d'appréciation, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances

locales (cf. arrêt du TF 1C_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités). Les autorités peuvent se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Union des professionnels suisses de la route (normes VSS), étant précisé que ces normes, non contraignantes, doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (cf. arrêts du TF 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1; 1C_157/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.1). b) Les recourants font valoir que le débouché de la rampe d'accès au garage, sur le chemin *****, est dangereux d'une part par l'endroit où est positionnée cette rampe, à angle droit sur le chemin ***** avec une mauvaise visibilité pour la sortie et pour la circulation montant le chemin – un mur masquant la sortie –, et d'autre part par le fait que ledit chemin a été passé en circulation à double sens avec la mise en zone 30 et qu'au droit du débouché de la rampe deux véhicules ne peuvent à l'heure actuelle déjà pas se croiser. Le chemin ***** ne disposerait en outre pas de ce côté d'un trottoir mais seulement d'un cheminement pour piétons si bien que les véhicules s'engageant ou sortant de la rampe d'accès au parking devront nécessairement couper ce chemin piétonnier. L'autorité intimée quant à elle se réfère dans la décision attaquée à un plan modifié des aménagements extérieurs, daté du 23 juin 2020 et annulant et modifiant un précédent plan, sur lequel il apparaîtrait que la rampe a été reculée afin que la visibilité soit améliorée. Dans sa réponse au recours, elle précise que le débouché se ferait ainsi à plat, contrairement à deux rampes déjà existantes sur le même chemin. En outre, le mur auquel se réfèrent les recourants aurait été reculé avec la modification de la rampe d'accès et ne constituerait ainsi plus un obstacle visuel; l'absence de trottoir ne serait pas un élément qui en soi augmenterait le danger pour les piétons. Enfin, la vitesse limitée à 30 km/h sur le chemin ***** réduirait notablement les risques pour les piétons alors que l'impossibilité de croiser devant le futur immeuble constituerait justement une des mesures de modération du trafic préconisée dans les rues à 30 km/h pour assurer une conduite respectueuse. c) En l'espèce, selon les constatations faites sur place et sur la base des plans au dossier, l'accès à la parcelle n° 55, et plus spécifiquement à son parking souterrain, se fera par une rampe située en limite de parcelle à l'angle nord-ouest de celle-ci et qui débouchera à angle droit sur le chemin *****, sur lequel la vitesse de circulation est limitée à 30 km/h; d'autres rampes du même type que celle à construire existent le long de cette voie d'accès, à la différence que contrairement à celles-ci, le débouché prévu se fera à plat. En outre, le mur actuellement existant, qui se trouverait au bord de la rampe d'accès, sera supprimé et remplacé par une haie; quant à la palissade en bois prévue du côté ouest, soit en direction de l'aval du chemin ***** (palissade renfermant des containers), elle sera reculée de manière à améliorer la visibilité; enfin, la place de stationnement pour vélos initialement prévue à proximité a été déplacée au sous-sol, si bien que ceux-ci non plus n'entraveront pas la visibilité au débouché de la rampe sur le chemin ***** . S'agissant enfin de la sécurité des piétons, qui disposent d'un cheminement piétonnier situé de ce côté de la voie publique, elle n'apparaît pas problématique du fait, d'une part, que le débouché se fera à plat, les véhicules pouvant ainsi plus facilement s'arrêter en haut de la rampe puis redémarrer à plat avant de s'engager sur le chemin ***** et que, d'autre part, les obstacles à la visibilité depuis le sommet de la rampe - et donc aussi en direction de celui-ci - ont été supprimés ou déplacés. Si la personne débouchant sur le chemin ***** bénéficie d'une bonne visibilité, celle cheminant le long de ce chemin bénéficiera de la même bonne visibilité sur la rampe et son débouché. On relèvera encore que, dès lors qu'on se trouve en présence d'une situation existante avec certaines contraintes liées à la

configuration des lieux, on ne saurait exiger que le débouché sur le chemin ***** respecte strictement toutes les exigences de la norme VSS 40273a en matière de visibilité ou celles du tableau 2 de la norme VSS 40 050 en matière de rayon de raccordement. Quoi qu'il en soit, il ressort des éléments qui précèdent que la visibilité sera suffisante. En résumé, la rampe d'accès, dont la pente n'apparaît pour le reste pas problématique, débouchera à plat sur le chemin ***** sur lequel d'autres rampes d'accès débouchent par ailleurs, parfois en pente, et sur lequel la vitesse de circulation est limitée à 30 km/h, et où enfin aucun accident n'a été constaté selon les affirmations faites par l'autorité intimée lors de l'audience et non contredites par les recourants; la visibilité au débouché de la rampe d'accès a par ailleurs été rendue suffisante en ce sens que tous les obstacles visuels initialement prévus (mur, palissade, emplacement pour vélos) ont été supprimés ou déplacés. L'accès projeté est ainsi conforme aux principes posés par la jurisprudence. S'il n'est peut-être pas idéal, l'autorité intimée pouvait néanmoins considérer que cet accès est suffisant et ne présente pas de danger pour la sécurité de ses usagers ainsi que des autres usagers du chemin ***** (piétons, cyclistes, automobilistes, etc.). Mal fondé, ce grief doit également être rejeté.

E. 7

Les recourants font valoir que le nombre de places de stationnement autorisé est excessif au regard de la situation urbaine de la commune. a) L'art. 21 PEP 28 prévoit ce qui suit: "Les constructeurs réaliseront des places de parc à raison de 1 place par appartement jusqu'à 3 pièces, et 1,5 places par appartement de 4 pièces et plus, sous forme de garages collectifs souterrains dont les périmètres de même que les accès figurent à titre indicatif sur le plan. Les places en plein air seront réservées aux livreurs et visiteurs. Les garages seront obligatoirement construits en même temps que les immeubles." L'art. 141bis RPE; approuvé par le Conseil d'Etat le 23 septembre 1988, prévoit ce qui suit: "Le nombre limite de places de stationnement sera calculé selon la norme USPR en vigueur. Il sera compté à 100% pour les constructions neuves, les changements d'affectation et les agrandissements et à 50% pour les rénovations. Le nombre limite de places de stationnement sera, pour les immeubles ou partie d'immeubles réservés à l'habitation, augmenté de 15%. Ces places supplémentaires seront réservées aux visiteurs et devront être désignées comme telles." Comme le fait valoir la propriétaire, le RPE, en tant que *lex generalis*, ne peut primer le PEP 28 qui constitue une *lex specialis*, si bien que le règlement communal applicable ne renvoie pas aux normes VSS en vigueur; quant à l'art. 40a du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1), qui dispose que la réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteur et les deux-roues légers non motorisés, dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports et en fonction de l'importance et de la destination de la construction (al. 1), soit les normes VSS, et qu'à défaut de réglementation communale conforme aux normes en vigueur, celles-ci sont applicables aux véhicules motorisés et aux deux-roues légers non motorisés (al. 2), le Tribunal cantonal a jugé qu'il ne disposait pas d'une base légale suffisante dans la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions et que les normes VSS ne pouvaient être appliquées que si le règlement communal y renvoyait directement (arrêt AC.2014.0157 du 16 avril 2015 consid. 3c et les références), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Il sied encore de relever que bien que la commune de Renens soit située dans le périmètre du Plan des mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges, lequel a fait l'objet d'une révision en 2018, adoptée le 6 février 2019 par le Conseil d'Etat (Plan des

mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges 2018, ci-après: Plan des mesures OPair 2018), celui-ci, contrairement à son prédécesseur de 2005, ne prévoit plus de renvoi aux normes VSS en ce qui concerne le stationnement privé à destination des logements (cf. mesure MO-3 p. 75 et explications relatives à cette mesure figurant en p. 37; arrêts AC.2020.0085 du 26 novembre 2020 consid. 5b; AC.2019.0210 du 27 février 2020 consid. 3b); la norme VSS en vigueur fournit toutefois pour le stationnement privé à destination des logements "des valeurs indicatives correspondant souvent à l'offre nécessaire, indépendamment du type de localisation. S'il est souhaitable d'encourager une réduction du taux de motorisation, notamment dans les centres urbains et les quartiers bien desservis par les transports publics, il convient toutefois d'éviter un sous-dimensionnement de l'offre prévue pour les logements, susceptible d'impliquer des reports de demande sur le stationnement public, une pression sur les espaces publics et les parcelles privées situées à proximité, ainsi qu'un trafic de recherche de places indésirable" (Plan des mesures 2018, p. 37). Cela étant, l'autorité intimée a exposé appliquer la norme VSS SN 640 281, alors que les recourants, qui ne l'ont pas contesté sur le principe, ont relevé que cette norme était applicable par renvoi du RPE, tout en considérant que les cases ainsi dimensionnées demeuraient en nombre encore trop élevé. b) La norme VSS 640 281 prévoit à son chapitre 9 régissant l'offre en cases de stationnement pour les affectations au logement, que cette offre correspondra aux valeurs indicatives suivantes pour le cas normal: pour les habitants, 1 case par 100 m² de surface brute de plancher ou une case par appartement; pour les visiteurs, il faut ajouter 10% du nombre de cases pour les habitants étant précisé que le nombre de cases établi avec ces valeurs indicatives correspond en règle générale à l'offre nécessaire, indépendamment du type de localisation (ch. 9.1) et que ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, qu'interviendra l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (ch. 9.3). La municipalité reste libre de s'écarter lorsqu'elle l'estime nécessaire des normes VSS qui n'ont pas force de loi, même si la réglementation communale y renvoie (ATF 132 III 285 consid. 1.3; TF 1C_90/2011 du 20 juillet 2011 consid. 4.2 et 1C_477/2009 du 17 juin 2009 consid. 5.3). Il résulte par ailleurs du ch. 9.4 de la norme VSS 640 281 qu'il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives mentionnées ci-dessus afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement, en particulier lorsque l'habitation se situe en ville et à proximité d'une desserte de transports publics (arrêts AC.2020.0085 du 26 novembre 2020 consid. 5b; AC.2018.0157 du 21 mars 2019 consid. 2a; AC.2017.0031 du 4 mai 2018 consid. 5c). c) En l'espèce, le projet contesté comporte 15 logements et l'autorité intimée a autorisé 15 places de stationnement, soit 13 places pour les logements et deux places pour les visiteurs. En application de la norme VSS précitée, ce sont 14 (calcul selon SBP de 1'250 m², soit $12.5 + 1.25 = 13.75$ arrondi à 14), respectivement 17 places (calcul selon nombre de logements, soit $15 + 1.5 = 16.5$ arrondi à 17) qui doivent être prévues. Avec 15 places autorisées, l'autorité intimée s'est conformée à ce que prescrit la norme VSS tout en demeurant dans la partie inférieure de la fourchette indicative et surtout en autorisant un nombre inférieur à ce qui aurait pu l'être sur la base du PEP 28 par son art. 21, qui aurait admis la réalisation de 18 places (9 x 1 places pour 9 logements jusqu'à 3 pièces + 6 x 1.5 places pour 6 logements de 4 pièces et plus, soit 9 + 9 places) pour les 15 logements prévus, sans compter des places en plein air réservées aux livreurs et visiteurs. En tant que les recourants font valoir que le nombre de places de stationnement est trop élevé, leur grief doit ainsi être rejeté.

Les recourants soulèvent le grief d'esthétique. a) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (art. 86 al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou 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 (art. 86 al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (art. 86 al. 3). Au plan communal, l'art. 17 RPEP prévoit que la municipalité est en droit de refuser tout projet dont les qualités architecturales insuffisantes seraient de nature à compromettre le site ou à nuire à l'aspect général du quartier visé par cette réalisation. L'art. 1 al. 2 RPEP prévoit en outre que le caractère villageois de la zone doit être respecté. b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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_521/2019 du 3 septembre 2019 consid. 4.1.2; 1C_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.2 et 1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4; arrêts AC.2018.0434 du 10 février 2020 consid. 3b; AC.2019.0113 du 4 février 2020 consid. 4c/dd et AC.2019.0092 du 23 janvier 2020 consid. 4a). Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 142 I 162 consid. 3.2.2 ; 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_639/2018, 1C_641/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1; arrêts AC.2019.0284 du 7 octobre 2020 consid. 5b/bb; AC.2017.0226, 2017.0229 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b; AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, 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 (ATF 115 Ia 363 consid. 3a; 115 Ia 118 consid. 3d; 114 Ia 345 consid. 4b; 101 Ia 213 consid. 6c); 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 145 I 52 consid. 4.4 et 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_521/2018 précité consid. 4.1.2; 1C_610/2018 du 12 juin 2019 consid. 5.1.2 et 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd., Bâle 2010, n. 2.1.1 ad art. 86 LATC). L'autorité doit motiver sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 345 consid. 4b; TF 1C_521/2019 précité consid. 4.1; arrêts AC.2017.0226, 2017.0229 précité consid. 7b; AC.2016.0151 du 28 novembre 2017 consid. 14b). En tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature ou non à enlaidir le site (TF 1C_80/2015 du 22 décembre 2015

consid. 2.5.1; 1C_36/2014 du 16 décembre 2014 et les références citées). Le tribunal s'impose dès lors une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation. L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, 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 (cf. notamment arrêts AC.2019.0155, AC.2019.0351 du 24 novembre 2020 consid. 3a/cc; AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc et les références). c) Les recourants reprochent au projet de dénaturer complètement le caractère villageois de l'ensemble formant l'objet du PEP 28; ainsi, la façade nord, en relation avec le chemin *****, comporterait un minimum d'ouvertures, l'escalier extérieur, massif et monumental, occuperait de manière brutale et disproportionnée l'espace de transition entre l'immeuble et la rue, le reste étant séparé de la rue par une haie, si bien que les échanges entre l'immeuble et la rue resteraient très fortement limités. En outre, le projet ne permettrait pas la mixité requise et contribuant au caractère villageois du secteur en ne prévoyant que des logements et en se voyant attribuer un degré de sensibilité au bruit II, typique des zones consacrées exclusivement à l'habitat, au lieu d'un degré de sensibilité III typique des zones mixtes. Les recourants invoquent encore le non-respect de principes figurant dans le Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois, plus particulièrement en ce qui concerne la préservation des espaces verts. L'autorité intimée relève quant à elle que le projet litigieux, de conception contemporaine, ne présente pas des qualités architecturales exceptionnelles mais offre avant tout une très bonne intégration au site, alors que ce dernier, qui présente une urbanisation hétérogène, est composé de plusieurs bâtiments modernes dont l'architecture est comparable à celle du projet. On ne se trouverait pas dans le cas d'un bourg historique présentant des qualités architecturales qui devraient être préservées, puisque le PEP 28 prévoit sur tout son périmètre des zones d'implantation pour des constructions nouvelles et qu'un seul bâtiment est indiqué comme devant être maintenu dans le périmètre. Quant à la mixité de destination, la municipalité souligne que le RPEP 28 prévoit la possibilité d'implanter des activités mais ne les impose pas, si bien que le projet, qui prévoit quinze logements, y est conforme. Afin de permettre une mixité sociale, elle a exigé de la propriétaire une diversité de typologie d'appartements - ce qui permettrait également de répondre aux objectifs de densification des centres urbains. Enfin, le projet de Plan directeur intercommunal n'a pas encore été adopté et n'est ainsi pas encore en vigueur; cela étant, l'autorité intimée estime que le projet litigieux correspond en tous points aux objectifs indiqués dans les Principes d'intervention, étant rappelé que le bâtiment voué à être démoli ne bénéficie non seulement d'aucune protection particulière au regard de la LPNMS mais qu'il est encore classé en note *6* signifiant qu'il est "sans intérêt". d) En l'espèce, on relève que le projet litigieux respecte l'implantation, le volume, la hauteur et la typologie autorisés par le PEP 28 - à noter que les griefs soulevés par les recourants se recoupent ainsi partiellement avec ceux dirigés contre le PEP 28 lui-même au titre de son obsolescence. Pour le surplus, l'inspection locale a permis de constater le caractère hétérogène du quartier qui est composé de bâtiments représentatifs chacun de son époque, dont certains modernes et sans qualité particulière. L'intégration du bâtiment projeté dans son environnement bâti ne soulèvera par conséquent pas de problème particulier. La vision locale a également permis de constater que le quartier

ne présente pas les caractéristiques d'un site historique dont les qualités architecturales devraient impérativement être préservées; le bâtiment qui sera démolé, en note *6*, n'a lui non plus pas à être préservé pour ses caractéristiques. Certes, les critiques des recourants relatives à l'esthétique de l'escalier extérieur et à la manière dont il occupe l'espace de transition entre l'immeuble et la rue n'apparaissent pas dénuées de tout fondement. Cela étant, on ne saurait considérer que la municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et d'intégration en autorisant cet élément, dont la réglementarité n'est pas en cause. On relève enfin que, s'agissant de l'esthétique et de l'intégration, les principes posés dans le Plan directeur intercommunal en matière de préservation des espaces verts ne sont pas pertinents. e) Il convient encore d'examiner si la municipalité a considéré à juste titre qu'est respectée l'exigence selon laquelle le caractère villageois de la zone doit être respecté (art. 1 al. 2 RPE). aa) 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, s'agissant de l'aménagement local du territoire, par l'art. 139 al. 1 let. d Cst./VD (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; ATF 115 Ia consid 3d). On l'a vu, l'art. 86 LATC confie à la municipalité le rôle de veiller à l'aspect architectural et à l'intégration des constructions dans l'environnement. Le droit cantonal ne contient aucune disposition relative au respect du "caractère villageois" d'un quartier. Ce domaine ressortit par conséquent du droit communal qui, dans cette mesure, peut être qualifié d'autonome. Selon la jurisprudence, lorsqu'en réponse à une demande d'autorisation de construire l'autorité communale interprète son règlement en matière de construction et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT; ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; TF 1C_639/2018, 1C_641/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1.3). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4 et les références). 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 (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; ATF 145 I 52 consid. 3.6). Conformément aux art. 46 et 49 Cst., l'autorité de recours doit en particulier sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; ATF 145 I 52 consid. 3.6). Sur des éléments susceptibles de heurter le droit supérieur, il appartient à la commune de motiver soigneusement sa décision (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Le contrôle de l'opportunité s'exerce donc avec retenue sur des points concernant principalement des intérêts locaux tandis que, au contraire, la prise en compte adéquate d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict. L'autorité intervient ainsi 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). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2018.0424 du 28 août 2019 consid. 4a; AC.2018.0091 du 5 décembre 2018 consid. 2b; AC.2018.0123 du 3 décembre 2018 consid. 3b/bb). bb) Il n'est pas aisé de déterminer ce qu'il faut entendre par "caractère villageois" de la zone au sens de l'art 1 al. 2 RPEP. Cela étant, on peut d'emblée relever que vu le bâti environnant, on ne saurait considérer qu'il existe, au plan urbanistique,

un "caractère villageois" auquel le projet litigieux pourrait porter atteinte. On ne saurait également déduire une telle atteinte de l'absence de surfaces dévolues aux activités dans le projet. On relève à cet égard que la plupart des bâtiments du quartier sont apparemment exclusivement destinés à l'habitation. Quoi qu'il en soit, le règlement communal prévoit expressément à son art. 1 que des "activités artisanales et commerciales, non préjudiciables pour le voisinage, sont autorisées dans les rez-de-chaussée donnant sur le chemin *****". Il n'en fait ainsi pas une obligation mais une possibilité et les recourants ne peuvent rien tirer de cette disposition. Interpellés lors de l'audience sur la manière dont la municipalité comprenait la notion de "caractère villageois de la zone", ses représentants ont indiqué que sont déterminantes la typologie de logements (soit le fait qu'il y ait différentes sortes de logements, pouvant également accueillir des familles) ainsi que la manière de traiter le rapport à la rue, deux aspects qui seraient respectés selon elle. Il s'agit d'une interprétation admissible de la disposition en cause, étant précisé que, comme on l'a vu plus haut, aucun intérêt dépassant la sphère communale n'est en jeu. Le tribunal de céans n'a par conséquent pas de raison de mettre en cause cette interprétation de l'art. 1 al. 2 RPEP 28 ainsi que son résultat. f) Mal fondé, le grief relatif à l'esthétique et à l'intégration ainsi qu'au respect de l'art. 1 al. 2 RPE doit également être rejeté.

E. 9

Enfin, les recourants s'en prennent à l'autorisation d'abattage d'un épicéa protégé. a) En relation avec ce grief, il convient d'examiner en premier lieu si le projet de construction litigieux est susceptible de porter atteinte à un biotope, ce qui implique qu'une autorisation spéciale cantonale aurait dû être délivrée en application des art. 4a de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; BLV 450.11) et 22 de la loi cantonale du 28 février 1989 sur la faune (LFAune; BLV 922.03). aa) L'art. 18 LPN prévoit notamment ce qui suit: " Protection d'espèces animales et végétales 1 La disparition d'espèces animales et végétales indigènes doit être prévenue par le maintien d'un espace vital suffisamment étendu (biotopes), ainsi que par d'autres mesures appropriées. Lors de l'application de ces mesures, il sera tenu compte des intérêts dignes de protection de l'agriculture et de la sylviculture. 1bis Il y a lieu de protéger tout particulièrement les rives, les roselières et les marais, les associations végétales forestières rares, les haies, les bosquets, les pelouses sèches et autres milieux qui jouent un rôle dans l'équilibre naturel ou présentent des conditions particulièrement favorables pour les biocénoses. 1ter Si, tous intérêts pris en compte, il est impossible d'éviter des atteintes d'ordre technique aux biotopes dignes de protection, l'auteur de l'atteinte doit veiller à prendre des mesures particulières pour en assurer la meilleure protection possible, la reconstitution ou, à défaut, le remplacement adéquat. (...)" Selon l'art. 14 al. 3 de l'ordonnance fédérale du 16 janvier 1991 sur la protection de la nature (OPN; RS 451.1), les biotopes sont désignés comme étant dignes de protection sur la base: "a. de la liste des milieux naturels dignes de protection figurant à l'annexe 1, caractérisés notamment par des espèces indicatrices; b. des espèces de la flore et de la faune protégées en vertu de l'art. 20; c. des poissons et écrevisses menacés, conformément à la législation sur la pêche; d. des espèces végétales et animales rares et menacées, énumérées dans les Listes rouges publiées ou reconnues par l'OFEV; e. d'autres critères, tels que les exigences des espèces migratrices ou la connexion des sites fréquentés par les espèces." Il ressort de la jurisprudence du Tribunal fédéral que les exigences de l'art. 18 LPN ne s'appliquent pas à tout milieu biotique offrant à un peuplement animal et végétal bien déterminé des conditions d'habitat relativement stables; le concept de biotope auquel se réfère la

législation fédérale en la matière se rapporte en effet à "un espace vital suffisamment étendu" (cf. ATF 121 II 161 consid. 2a/bb; 116 Ib 203 consid. 4b). Dans l'ATF 116 Ib 203 (consid. 4b), le Tribunal fédéral a ainsi relevé que si, de manière générale, un biotope peut être de dimensions très petites comme la surface inférieure d'une pierre ou une flaque d'eau, il ne s'agit toutefois pas d'un biotope au sens de l'art. 18 LPN vu la référence à un "espace vital suffisamment étendu". La LPN distingue les biotopes d'importance nationale (art. 18a LPN) et les biotopes d'importance régionale et locale (art. 18b LPN). Le Conseil fédéral désigne les biotopes d'importance nationale après avoir pris l'avis des cantons (art. 18a al. 1 LPN). Selon l'art. 18a al. 2 LPN, les cantons règlent la protection et l'entretien de ces biotopes. Ils prennent à temps les mesures appropriées et veillent à leur exécution. L'art. 18b al. 1 LPN charge les cantons de veiller également à la protection et à l'entretien des biotopes d'importance régionale et locale. Selon le Tribunal fédéral, s'agissant des biotopes d'importance régionale et locales cantons disposent d'une importante marge d'appréciation pour déterminer quels sont les "espaces vitaux suffisamment étendus" dignes de protection, car le droit fédéral n'implique pas – comme il le fait pour les forêts – la protection de l'ensemble des biotopes (ATF 121 II 161 consid. 2a/bb; 118 Ib 485 consid. 3a; 116 Ib 203 consid. 4b et 5g; Thierry Largey, La protection des biotopes dans la zone à bâtir – Commentaire des arrêts du Tribunal fédéral 1C_126/2020 du 15 février 2021 et 1C_653/2019 du 15 décembre 2020, in DEP 2021 p. 356ss). bb) Dans le canton de Vaud, l'art. 4a LPNMS relatif à la protection des biotopes dispose que toute construction ou installation portant atteinte à un biotope doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département de la sécurité et de l'environnement (al. 2), cette autorisation pouvant être déléguée aux communes selon les circonstances (al. 3). S'agissant de la faune, l'art. 21 al. 1 LFaune prévoit que le Conseil d'Etat prend toutes mesures pour maintenir les biotopes propres aux diverses espèces indigènes, notamment par la conservation d'un nombre suffisant de haies vives, boqueteaux, buissons, rideaux de verdure, clairières, zones marécageuses et roselières. Selon l'art. 22 LFaune, toute atteinte à un milieu qui risque de porter préjudice à la faune locale doit faire l'objet d'une autorisation du service qui fixe dans chaque cas les mesures conservatoires à prendre. Ces principes posés aux art. 4a LPNMS et 22 LFaune en font des dispositions cantonales qui assurent la mise en œuvre de la protection des biotopes au sens des art. 18 al. 1 bis et 18b LPN. Elles constituent ainsi des dispositions d'exécution des art. 18 ss LPN et 14 OPN (CDAP, arrêt AC.2019.0366, 2019.0366. 0367 du 17 septembre 2020 consid. 6d; Tribunal administratif, arrêt AC.1999.0027 du 30 septembre 2005). Le Canton de Vaud n'a pas réglementé la procédure de désignation des biotopes, comme le lui commande l'art. 14 al. 5 OPN (cf. arrêts arrêt AC.2019.0366, 2019.0366. 0367 du 17 septembre 2020 consid. 6d AC.2018.0390 du 3 juin 2019 consid. 6b; AC.2016.0219 du 19 janvier 2019 consid. 5a/bb; AC.2005.0260 du 18 décembre 2006 consid. 5b). Si les cantons ne satisfont pas à cette exigence, cela ne signifie pas que la protection voulue par le législateur fédéral ne s'applique pas. Les autorités sont simplement privées de l'instrument de coordination permettant de prévenir les éventuelles atteintes à des biotopes qui n'ont pas été répertoriés ni identifiés comme étant dignes de protection et soumis à la protection du droit fédéral. Dès lors, nonobstant le fait que les cantons n'ont pas délimité de manière anticipée des zones à considérer comme biotopes d'importance régionale ou locale, c'est lors de la procédure de planification ou encore au stade de la procédure d'autorisation de construire que leur existence et leur emplacement doivent être déterminés au moyen d'une pesée des intérêts en jeu (ATF 121 II 161 consid. 2b/bb, 118 Ib 485 et les références citées). Lorsque la réalisation d'une

construction ou d'une installation pourrait porter atteinte à un biotope protégé, la pesée des intérêts prévue à l'art. 18 al. 1 ter LPN peut ainsi s'effectuer dans le cadre de la procédure d'autorisation ordinaire (ATF 121 II 161 consid. 2b/bb et les références citées). cc) En l'espèce, les recourants soutiennent que l'épicéa dont l'abattage est prévu constitue un biotope au sens de l'art. 18 LPN et que son abattage nécessitait par conséquent la délivrance d'une autorisation spéciale cantonale en application des art. 4a LPNMS et 22 LFaune, ce qui n'a pas été le cas. Comme le relève Thierry Largey dans son commentaire des arrêts 1C_126/2020 du 15 février 2021 et 1C_653/2019 du 15 décembre 2020 (DEP 2021 p. 358), le droit fédéral expose de manière détaillée à l'art. 18 al. 1bis LPN complété par l'art. 14 al. 3 OPN les critères pour définir les biotopes soumis au régime de protection générale de l'art. 18 al. 1ter LPN. En l'occurrence, on relève que l'épicéa litigieux ne fait pas partie des éléments mentionnés expressément à l'art. 18 al. 1bis LPN (rives, roselières, marais, associations végétales forestières rares, haies, bosquets, pelouses sèches). Cet arbre ne fait également pas partie des biotopes propres aux diverses espèces indigènes énumérés à l'art. 21 al. 1 LFaune (haies vives, boqueteaux, buissons, rideaux de verdure, clairières, zones marécageuses et roselières). De manière générale, il apparaît douteux qu'un arbre isolé puisse constituer un biotope au sens de l'art. 18 LPN. D'une part, il ne répond pas à l'exigence d'un "espace vital suffisamment étendu" au sens de l'art. 18 al. 1 LPN. D'autre part, un végétal unique, sans lien direct avec d'autres biotopes, par exemple un cours d'eau, ne peut pas constituer un élément important du réseau écologique. C'est probablement ce qu'a voulu dire le service cantonal spécialisé en matière de protection de la nature (DGE BIODIV) lorsque, après avoir rappelé la jurisprudence du Tribunal relative à la notion de biotope au sens de l'art. 18 LPN, il a relevé dans ses déterminations sur le recours qu'on était en présence d'un bel arbre méritant protection de par sa taille et son emplacement dans le quartier, mais qu'il ne s'agissait pas d'un biotope au sens de la législation. Il n'est pas contesté que l'arbre litigieux constitue un habitat pour toute une série d'animaux. Toutefois, on a vu qu'il ressort de la jurisprudence du Tribunal fédéral que les exigences de l'art. 18 LPN ne s'appliquent pas à tout milieu biotique offrant à un peuplement animal et végétal bien déterminé des conditions d'habitat relativement stables. Partant, le fait que la DGE ait considéré qu'on ne se trouvait pas en présence d'un biotope nécessitant une autorisation de sa part en application des art. 4a LPNMS et 22 LFaune ne prête pas le flanc à la critique et il n'est pas nécessaire de lui soumettre l'expertise biologique établie en janvier 2020 par I._____ afin qu'il se prononce à nouveau. b) Il convient encore d'examiner si l'autorisation d'abattre l'épicéa est conforme à la législation cantonale et communale sur la protection des arbres. aa) La LPNMS ainsi que son règlement d'application du 22 mars 1989 (RLPNMS; BLV 450.11.1) instaurent une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt qu'ils présentent (art. 4 LPNMS). Selon l'art. 5 LPNMS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement au sens de l'art. 20 LPNMS (let. a), ou encore de ceux que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent (let. b). L'art. 6 LPNMS autorise l'abattage des arbres protégés comme suit: " 1 L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). 2 L'autorité communale peut

exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. 3 Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage ". L'art. 15 RLPNMS est libellé comme suit: " 1 L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque: 1. la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive; 2. la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles; 3. le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation; 4. des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. 2 Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage ". En application de ces dispositions, la commune de Renens a adopté le 8 mai 2014 le règlement communal sur la protection des arbres (ci-après: le RPA), approuvé le 25 juin 2014 par le département compétent. Selon son art. 3 al. 2, sont protégés tous les arbres de 20 cm de diamètre et plus, mesurés à 1.30 m du sol, ainsi que les cordons boisés, les boqueteaux et les haies vives (premier tiret), de même que les compensations d'arbres protégés abattus quel que soit leur diamètre (deuxième tiret). S'agissant de l'arborisation compensatoire, l'art. 7 RPA prévoit notamment que l'autorisation d'abattage sera assortie de l'obligation pour le bénéficiaire de procéder, à ses frais, à une arborisation compensatoire déterminée d'entente avec la Municipalité (al. 1). Le nombre, l'essence, la surface, la forme et l'emplacement sont convenus avec la Municipalité (al. 2), et les essences indigènes adaptées à la station sont privilégiées et sont choisies en fonction des contraintes du site, notamment de l'espace à disposition (al. 3). bb) Selon la jurisprudence, les conditions énumérées tant à l'art. 6 LPNMS qu'à l'art. 15 RLPNMS ne sont pas exhaustives; l'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression (cf. arrêts AC.2019.0091 du 8 octobre 2019 consid. 4c; AC.2018.0394 du 20 juin 2019 consid. 2c et les références citées). Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage et sur les oppositions éventuelles (cf. art. 21 RLPNMS), l'autorité communale procède à une pesée complète des intérêts en présence et détermine si l'intérêt public à la protection des arbres en cause l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs. Doit notamment être pris en considération l'intérêt public, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (cf. TF 1C_559/2016 du 28 août 2017 consid. 6; 1C_883/2013 du 10 juin 2014 consid. 3.3; 1C_477/2009 du 17 juin 2010 consid. 4.5 et la référence citée); autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. arrêts AC.2017.0261 du 21 janvier 2019 consid. 2d; AC.2018.0238 du 20 décembre 2018 consid. 1; AC.2018.0177 du 11 décembre 2018 consid. 5a; AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 7a/bb et les références citées). cc) Dans le dossier de la cause figurent trois rapports ou expertises relatifs aux arbres ou plus

généralement relatifs à la flore, à la faune ou aux milieux naturels présents sur la parcelle n° 55. Les recourants ont ainsi produit deux documents, le premier étant une "Expertise biologique relative à la flore, à la faune, aux milieux naturels, aux sols et à la protection de la nature" établie en janvier 2020 par I. _____ et dont on extrait les passages suivants: "

3.2.1 L'épicéa de la parcelle 55 au cœur d'un réseau de biotopes relais Selon cette carte, l'épicéa de la parcelle 55 est un arbre isolé présentant une valeur biologique tout comme 276 autres arbres isolés présents sur le territoire de la commune de Renens et alentours. Au-delà de ses caractéristiques propres qui sont évoquées ci-dessous, cela lui donne une valeur particulière dans un réseau d'arbres, il est un biotope relais. Les biotopes-relais sont indispensables à la survie de toutes les espèces qui se déplacent. Lors de déplacements saisonniers (les migrations) ou lors des déplacements journaliers, ces lieux sont utilisés par leurs hôtes comme abris ou comme lieux de nourrissage. A ce titre les arbres isolés ne sont pas équivalents et de fait, les biotopes relais ont une valeur différente. L'épicéa de la parcelle 55 est un arbre qui offre de nombreuses possibilités d'abris et une grande diversité de nourriture qui fait de lui un biotope relais prisé par de nombreuses espèces, donc un élément de valeur environnementale élevée. (...)

E. 10

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Succombant, les recourants supportent les frais de justice ainsi que des dépens en faveur de la propriétaire, qui a agi avec l'assistance d'un avocat (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.