

VD_OMNI AC.2021.0285 vom 7. Juni 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-06-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0285

FR: VD_OMNI AC.2021.0285 du 7 juin 2023

IT: VD_OMNI AC.2021.0285 del 7 giugno 2023

Regeste

A. _____ à L. _____ /Municipalité de Lausanne, M. _____ à Q. _____, Direction générale de l'environnement DGE-DIRNA | Recours contre le permis de construire trois immeubles d'habitation à Lausanne, au sud d'une importante parcelle qui supporte, dans sa partie supérieure, une maison de maître et un vaste parc d'agrément. Pas d'indices suffisants justifiant d'examiner s'il existe un biotope digne de protection en lien avec la présence d'une colonie de chauves-souris. Permis de construire néanmoins complété pour y intégrer les engagements pris par la constructrice de suivre les recommandations de la DGE-BIODIV visant à préserver la faune (consid. 2 et 3). Ni l'ancienneté du plan de quartier sur lequel se fonde le projet, ni la protection offerte par les inventaires ISOS et ICOMOS ne justifient un contrôle incident de la planification (consid. 4). Les constructions s'inscrivent dans le bâti existant. Elles ont un impact visuel restreint par rapport à la maison de maître située plus en amont et ne portent pas atteinte à l'ISOS. Elles s'accompagnent d'un concept paysager proposant des compensations de qualité, compatibles avec le recensement ICOMOS (consid. 5). Admissibilité de l'autorisation d'abattre des arbres, (consid. 6), du dimensionnement des places de parc (consid. 8), de l'accès au projet, qui est suffisant (consid. 7) et peut prendre place dans la zone de verdure instaurée par le plan de quartier (consid. 9), ainsi que des balcons (consid. 11). Le dernier niveau habitable correspond pour l'essentiel à la notion de toiture à la Mansart, sous réserve de la dalle horizontale au niveau du membron, qui recouvre les balcons. Cette dalle modifie de manière importante l'aspect visuel de la toiture, qui n'est plus perçue dans sa verticalité. Permis de construire annulé en ce qui concerne la dalle horizontale (consid. 10). Recours partiellement admis et décision réformée dans le sens des considérants. Recours au TF rejeté dans la mesure de sa recevabilité (1C_349/2023 du 13 février 2025).

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 75 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) réserve la qualité pour former recours à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Selon la jurisprudence, en matière de police des constructions, l'acquéreur d'un fonds entre en possession de celui-ci avec les droits et obligations qui lui sont rattachés (ATF 99 Ib 392 consid. 2b p. 396; TF 1C_122/2016 du 7 septembre 2016 consid. 6.2.3; 1C_24/2012 du 19 avril 2012 consid. 3). En l'occurrence, R. _____ et le recourant L. _____ ont signé, le 18 décembre 2020, un acte de vente à terme et droit d'emption portant notamment sur le lot de PPE dans l'immeuble sis chemin du Levant 102 sur la parcelle n° 2901. Une réquisition de transfert de

propriété a été adressée, le 31 mars 2021, au Registre foncier. Dans l'intervalle, le 11 mars 2021, R._____ s'est opposée au projet de construction litigieux. Conformément à la jurisprudence, le recourant L._____ est entré en possession de son lot de PPE avec les droits et obligations qui lui sont rattachés, en particulier ceux découlant de l'opposition formée par l'ancienne propriétaire pendant l'enquête publique. La qualité pour recourir doit donc lui être reconnue. Il en va de même pour les autres recourants, qui ont tous formé opposition au projet et sont voisins directs de la parcelle litigieuse. b) Pour le surplus, les recours sont intervenus en temps utile (art. 95 LPA-VD) et satisfont aux exigences de forme prévues par la loi (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. L'autorité peut toutefois renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1). b) En l'espèce, la DGE-BIODIV a été appelée dans la procédure et s'est déterminée sur la question d'un éventuel biotope. Le tribunal a en outre procédé à une inspection locale en présence notamment de cette autorité, ainsi que de biologistes mandatés par les recourants et la constructrice. Ces parties ont encore produit des rapports complémentaires à ce sujet, postérieurement à l'audience. Dans ces circonstances, le tribunal s'estime suffisamment renseigné, sans qu'il n'apparaisse nécessaire de compléter l'instruction à ce sujet, au vu également des motifs qui suivent. Quant à l'interpellation du CCO-Vaud, dans la mesure où il n'apparaît pas contesté que cet organisme n'a pas procédé à des investigations sur la parcelle litigieuse quant à la présence d'une éventuelle colonie de chauves-souris, il n'est pas nécessaire de l'interpeller pour confirmer ce constat. Cette mesure d'instruction est, partant, refusée, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendu des recourants.

E. 2.1

p. 213; TF 1C_126/2020 précité consid. 5.1.2; 1C_87/2019 précité consid. 3.1.2). Selon l'art. 6 al. 1 LPN, l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce - y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales -, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (TF 1C_126/2020 précité consid. 5.1.2; 1C_87/2019 précité consid. 3.1.2). d) En présence de tâches cantonales ou communales, la protection des sites est assurée par le droit cantonal ou communal pertinent, notamment par le plan directeur et les plans

d'affectation communaux, qui doivent transposer les inventaires fédéraux (cf. art.

E. 3

Sur le fond, les recourants estiment que le dossier ne serait pas suffisamment instruit en ce qui concerne un éventuel biotope protégé sur la parcelle litigieuse. a) L'art. 18 al. 1 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) dispose que 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. L'art. 18 al. 1 bis LPN énumère les biotopes qu'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. Le droit fédéral ne définit pas plus précisément la notion de biotope. 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, mais se rapportent à un " espace vital suffisamment étendu ", exerçant une certaine fonction (ATF 121 II 161 consid. 2b/bb). L'art. 18 al. 1 ter LPN prévoit en outre que 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. L'alinéa 1 ter exige, une fois le caractère digne de protection reconnu au biotope, qu'une pesée générale de tous les intérêts soit effectuée. Si, sur cette base, le biotope ne l'emporte pas, il peut être décidé de lui porter atteinte (TF 1C_653/2019 du 15 décembre 2020 consid. 3.2). Les critères déterminants pour qualifier les biotopes sont ceux de l'art. 14 al. 3 et 6 de l'ordonnance du 16 janvier 1991 sur la protection de la nature et du paysage (OPN; RS 451.1). Selon l'art. 14 al. 3 OPN, les biotopes sont désignés comme étant dignes de protection notamment sur la base de la liste des milieux naturels dignes de protection figurant à l'annexe 1, caractérisés notamment par des espèces indicatrices (let. a), des espèces de la flore et de la faune protégées en vertu de l'art. 20 (let. b), des espèces végétales et animales rares et menacées, énumérées dans les Listes rouges publiées ou reconnues par l'OFEV (let. d) et d'autres critères, tels que les exigences des espèces migratrices ou la connexion des sites fréquentés par les espèces (let. e). L'art. 14 al. 6 OPN précise qu'une atteinte d'ordre technique qui peut entraîner la détérioration de biotopes dignes de protection ne peut être autorisée que si elle s'impose à l'endroit prévu et qu'elle correspond à un intérêt prépondérant. Pour l'évaluation du biotope lors de la pesée des intérêts, outre le fait qu'il soit digne de protection selon l'al. 3, sont notamment déterminantes son importance pour les espèces végétales et animales protégées, menacées et rares (let. a), son rôle dans l'équilibre naturel (let. b), son importance pour la connexion des biotopes entre eux (let. c) et sa particularité ou son caractère typique (let. d). b) En l'occurrence, l'autorité cantonale spécialisée, soit la DGE, s'est déterminée, le 5 avril 2022, en indiquant que le jardin sur la parcelle litigieuse constituait un parc arboré et qu'aucun élément ne permettait de conclure à la présence d'une espèce digne de protection au sens de l'art. 14 OPN. Ce constat a été confirmé lors de l'inspection locale; à cette occasion la représentante de la DGE-BIODIV, biologiste, a précisé que le préavis du 5 avril 2022 avait été établi à la suite d'une visite des lieux par un collaborateur de sa division, qui avait pu observer la partie inférieure de la parcelle n° 6587 depuis le chemin de la Vuachère. Elle a ensuite confirmé l'existence d'éléments présentant une valeur biologique intéressante (arbre mort, tas de pierres), sans être exceptionnels. Quant à la botaniste et au biologiste qui

accompagnait la constructrice, ils n'ont pas observé d'espèces de flore particulières, notamment au niveau du gazon qui est régulièrement tondu et ne présente pas de valeur écologique. Le biologiste W. _____, mandaté par l'ensemble des recourants, a en revanche évoqué la possibilité que la parcelle soit un lieu de passage pour la faune, voire une zone d'habitat pour les chauves-souris. Par la suite, les recourants ont spontanément produit une "note faunistique", établie le 30 juin 2022 par W. _____ et AB. _____, proposant une analyse sommaire des enjeux "nature" liés au projet. Dans cette note, ces biologistes évoquent la possibilité que la parcelle, qui n'est pas éclairée, offre un terrain de chasse pour les chauves-souris et que certains vieux arbres comportant des trous soient occupés par cet animal. Sur la base de ces constatations, W. _____ et AB. _____ recommandent de procéder à un suivi spécifique concernant les chauves-souris et une recherche de colonies potentiellement présentes dans les bâtiments riverains, ainsi qu'à une étude de l'importance de la parcelle dans une trame noire plus globale, reliant les massifs forestiers du nord de la ville au lac Léman. Cette note a encore été complétée le 27 septembre 2022: les biologistes émettent l'hypothèse qu'une prairie extensive aurait très bien pu servir de refuge à l'échelle du quartier pour bon nombre d'insectes et être par conséquent utilisée comme terrain de chasse par les chiroptères. La présence d'une fontaine visible sur les orthophotos rajoute un intérêt faunistique à la parcelle. Les auteurs du rapport reconnaissent toutefois que n'ayant jamais vu la parcelle avant l'audience, ils ne peuvent se prononcer sur son utilisation passée. Les recourants font en outre valoir que, selon des explications reçues par téléphone du responsable régional du CCO-Vaud, aucune recherche régulière de colonies n'aurait été menée dans le quartier. Invitée à se déterminer à ce sujet, la DGE-BIODIV a indiqué que selon ses connaissances et celles disponibles auprès du CCO-VD, la parcelle n'abritait pas de colonies connues de reproduction de chauves-souris. Les recourants ont certes allégué que la CCO-VD estimait utile de procéder à des investigations à cet égard, mais la DGE a précisé qu'elle n'entendait pas investiguer davantage cette parcelle, dès lors qu'il n'y avait pas d'éléments indiquant avec un degré de vraisemblance suffisant la présence d'une colonie de chauves-souris. La constructrice a quant à elle produit un rapport du bureau AD. _____, d'août 2022, qui considérait en substance disproportionné de procéder à un suivi des chauves-souris à l'échelle du quartier, étant précisé que l'observation éventuelle de chauves-souris sur la parcelle ne signifiait pas qu'elles utilisaient cette parcelle pour s'y installer. Ce rapport recommandait en revanche de consulter le CCO-VD lors de l'abattage des arbres morts, afin que, par mesure de précaution, les abattages soient réalisés en dehors de la reproduction et de l'hivernage des chauves-souris ainsi qu'en dehors de la période de nidification des oiseaux. Les trous observés dans le fruitier mort sur pied et qui pourraient éventuellement accueillir des chauves-souris ou des oiseaux pourront être remplacés par quelques nichoirs comme mesure préventive, sans qu'il y ait nécessité d'un suivi spécifique préalable. Le rapport AD. _____ prend aussi position sur les arbres existants et le gazon de la parcelle: les grands arbres majeurs présents au nord de la parcelle, ainsi que le grand hêtre rouge, qui sont les plus susceptibles de fonctionner comme arbres habitats, vont être conservés. Parmi les arbres à abattre, plusieurs sont morts sur pied, ce qui justifie leur suppression pour des motifs de sécurité en zone urbaine. Quant au gazon sur la parcelle, il est entretenu intensivement comme le sont les pelouses environnantes. Il ne s'agit ainsi pas de prés extensifs diversifiés recouverts d'herbe haute offrant nourriture et habitats aux insectes prédatés par les chauves-souris. Ce rapport met aussi en doute que la fontaine, qui n'existe plus, présentait une attractivité plus forte que le bassin d'une piscine privée proche. Au vu

de ces différents rapports et surtout des constats faits par la DGE sur place, il convient tout bien pesé de confirmer l'appréciation de cette autorité cantonale spécialisée selon laquelle, en l'absence d'indices suffisants permettant de retenir la présence d'un biotope digne de protection sur la parcelle n° 6587, il ne se justifie pas d'ordonner une expertise portant sur cette question. Le projet, qui implique de supprimer une partie de la végétation au sud du bien-fonds, prévoit du reste des mesures de conservation et de compensation permettant le maintien de certaines valeurs naturelles (notamment le hêtre pourpre) et la reconstitution d'un milieu intéressant. La constructrice s'est au demeurant engagée à suivre les recommandations de la DGE-BIODIV concernant l'élimination d'éventuels obstacles pour les déplacements de la faune, à procéder à l'abattage des arbres de manière à éviter des périodes critiques pour la faune, et à prévoir au besoin des nichoirs. Il est pris acte de ces engagements, qui seront intégrés dans le permis de construire. Ce grief est rejeté.

E. 4

Les recourants demandent au tribunal de procéder à l'examen préjudiciel du PQ. Ils font en substance valoir que ce plan n'a pratiquement pas été réalisé depuis son approbation en 1985 (six des seize bâtiments prévus ayant été construits à la fin des années 1980) et qu'il ne tient pas compte des objectifs de l'ISOS, entré en vigueur en 2015 pour la ville de Lausanne, ni du fait que le jardin sur la parcelle n° 6587 est inclus dans le recensement ICOMOS. Les recourants considèrent que le PQ serait largement obsolète en matière de protection du patrimoine et de préservation des espaces verts en ville; la Déléguée communale à la protection du patrimoine aurait elle-même reconnu la nécessité de réexaminer ce plan. Dans leurs déterminations du 18 mars 2022, les recourants I. _____ et consorts font encore valoir que le PQ doit être mis en conformité avec le nouveau Plan directeur communal (ci-après: PDCOM, adopté en novembre 2022 par le Conseil communal), ainsi qu'avec le Plan climat de la ville de Lausanne, du 7 janvier 2021. a) Selon la jurisprudence, le 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 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) sont réunies (ATF 145 II 83 consid. 5.1; 144 II 41 consid. 5.1). 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 cette disposition peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative. 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 (ATF 144 II 41 consid. 5.1; 140 II 25 consid. 3). Sont en particulier à prendre en considération, dans la perspective d'un contrôle incident du plan, le temps écoulé depuis son entrée en vigueur, la mesure dans laquelle celui-ci a été concrétisé, l'importance des motifs de révision, l'étendue de la modification envisagée et l'intérêt public que celle-ci poursuit (ATF 140 II 25 consid. 3.1; TF 1C_630/2020 du 6 décembre 2021 consid. 2.1.3). La jurisprudence récente retient que le contrôle préjudiciel se justifie quand, après l'adoption du plan général d'affectation, le village est inscrit à l'inventaire 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 (TF 1C_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.2). Le contrôle préjudiciel du plan

d'affectation a également été prescrit par le Tribunal fédéral dans une procédure de permis de construire pour un projet à réaliser dans une zone industrielle excentrée et située au sein d'une vaste zone agricole et viticole, cette zone à bâtir étant qualifiée d'incongrue; la planification adoptée en 1979 apparaissait inadaptée (TF 1C_308/2017 du 4 juillet 2018 consid. 3.2.2 et 1C_296/2020 du 8 juillet 2021). En revanche, en l'absence de circonstances spéciales - s'agissant en particulier de la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, du niveau d'équipement ou encore de l'âge du plan - la règle excluant le contrôle préjudiciel doit s'appliquer (ATF 144 II 41 consid. 5.2). b) aa) En l'occurrence, le PQ date certes de 1985. Dans un arrêt 1C_640/2020 du 7 septembre 2021, le Tribunal fédéral a cependant rappelé qu'une série d'anciens plans spéciaux d'affectation de la ville de Lausanne ont été maintenus et intégrés au PGA entré en vigueur en 2006 à la suite d'un examen matériel des autorités, s'agissant notamment de la conformité à la planification directrice cantonale. Cette validation de certains plans, incluant le PQ litigieux, équivaut formellement à l'adoption d'une nouvelle planification (TF 1C_640/2020 consid. 2.1). Les recourants ne sauraient ainsi se prévaloir, dans le cas d'espèce, de l'ancienneté du plan pour en exiger la révision. Le PQ a du reste déjà été réalisé en bonne partie, le périmètre considéré comportant neuf immeubles sur les seize constructions possibles. Le tribunal retient encore que le secteur est largement construit, bien desservi par les transports publics et qu'il se prête à une densification, considérations qui plaident aussi en faveur de la stabilité du PQ. bb) Le PDCOM tend notamment à favoriser la densification en milieu urbain, dans le respect de l'identité et de la valeur patrimoniale et paysagère (cf. notamment p. 37, 45, 59). En ce qui concerne le Plan climat, il fixe des axes d'action et un catalogue de propositions de mesures à mettre en place dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre de la ville de Lausanne d'ici à 2030. Cet instrument définit les grands lignes de la nouvelle politique climatique de la municipalité, qui entend lancer des consultations et des processus participatifs impliquant la population et les milieux intéressés au cours de la première partie de la législature 2021-2026 (cf. rapport-préavis 2020/54 du 7 janvier 2021 adopté le 25 mai 2021 par le Conseil communal, ch. 1). Ces plans doivent encore faire l'objet d'une concrétisation selon des choix essentiellement politiques et ne justifient, par conséquent, pas de remettre en cause en l'état l'affectation de la parcelle litigieuse. cc) Lausanne est recensée comme site construit d'importance nationale à protéger en Suisse depuis le 1^{er} janvier 2006 et son relevé actuel date du 1^{er} octobre 2015. La parcelle n° 6587 fait partie du périmètre P 21, que l'ISOS définit comme un " secteur résidentiel aux lieux-dits Mousquines et Bellevue, établi dans la pente du versant, ponctué de maisons de maître et de maisons locatives plus remarquables les unes que les autres, vocabulaire éclectique ou 1900, caractère calme et verdoyant exceptionnel, amorce vers dernier t. 19 e s., grande expansion autour de 1900 jusqu'au m. 20 e s., quelques constructions relativement banales venues s'implanter plutôt dans la frange E, dernier t. 20 e s.–2000 ". Un objectif de " sauvegarde de la substance " (A) lui est attribué, ce qui signifie: " sauvegarder intégralement toutes les constructions et installations et tous les espaces libres ainsi que supprimer les interventions parasites; la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre signifie conserver la végétation et les constructions anciennes essentielles pour l'image du site construit ainsi que supprimer les interventions parasites " (cf. art. 9 al. 4 let. a OISOS). Le PQ, maintenu en 2006 lors de l'entrée en vigueur du PGA, prévoit la préservation d'espaces verts importants nonobstant la possibilité de densifier la parcelle litigieuse, de sorte qu'il paraît compatible avec la protection offerte par les inventaires ISOS et ICOMOS. dd) Pour ce qui est du recensement des parcs et jardins historiques du canton

de Vaud, il a été réalisé dans le cadre d'un projet initié par la section suisse de l'ICOMOS. Il ne s'agit pas à proprement parler d'un recensement architectural des constructions, mais la jurisprudence considère que sa portée est comparable. L'inclusion dans le recensement n'équivaut ni à une mise à l'inventaire ni à un classement. Il s'agit d'une indication à l'intention des autorités chargées de la protection des monuments et des sites, permettant d'évaluer le besoin de protection en cas de risque d'atteinte (CDAP AC.2020.0163 du 18 novembre 2021 consid. 8a/ee; AC.2018.0225 du 9 octobre 2019 consid. 1b/ba). L'existence d'un jardin historique sur la parcelle n° 6587 ne justifie donc pas non plus une adaptation du PQ qui préserve des espaces verts. ee) On a vu enfin que le bien-fonds en question ne comporte pas de biotope digne de protection au sens du droit fédéral (cf. supra consid. 3), de sorte que l'évolution de la végétation à cet endroit ne peut pas non plus être assimilée à une modification sensible des circonstances justifiant l'adaptation du plan. ff) En résumé, aucun élément de fait ou de droit ne justifie en l'espèce un contrôle incident du plan de quartier en vigueur pour la parcelle n° 6587. 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 au sens de l'art. 21 al. 2 LAT.

E. 5

Les recourants A. _____ et consorts critiquent l'appréciation de la municipalité à propos de l'intégration du projet. Ils affirment que les bâtiments prévus, très volumineux et dotés de balcons et de baies vitrées de style contemporain, compromettent l'unité et l'harmonie du quartier qui comporte principalement des villas et des maisons de maître entourées de grands jardins. Ils relèvent la présence de bâtiments recensés sur la parcelle n° 3205 (attribution d'une note 2) et la parcelle n° 7549 (attribution d'une note 1) et affirment que la maison de maître des propriétaires aurait reçu une note 2 ou 3 si elle avait été recensée. Les recourants affirment ensuite que la réalisation de trois immeubles modernes et massifs dans un espace verdoyant libre de construction contrevient à l'objectif de sauvegarde A attribué au périmètre P 21 de l'ISOS. Ils invoquent aussi une atteinte au jardin inscrit à l'ICOMOS. Les propriétaires mettent en évidence la présence de constructions modernes de volumétrie comparable à proximité. Ils estiment que les bâtiments projetés présentent des caractéristiques architecturales similaires aux immeubles voisins, qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti et qu'ils ne portent pas atteinte au jardin historique puisque ce dernier est situé dans l'ancien verger en contrebas. Du point de vue de l'ISOS, les propriétaires relèvent que la maison de maître et le jardin sont maintenus et que le projet se situe dans la frange d'un vaste secteur comprenant un certain nombre de maisons de maître. Ils soulignent encore, dans l'ISOS, une ligne de fracture correspondant à une courbe de niveau, séparant le haut du secteur et le terrain en contrebas. a) L'art. 86 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) a la teneur suivante: " 1 La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. 2 Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. " L'art. 11 RPQ prévoit ce qui suit: "Tous les bâtiments nouveaux font partie d'un ensemble architectural. La Municipalité

est en droit de refuser tout projet dont la conception ou l'architecture en compromettrait l'unité." L'art. 69 RPGA (applicable par renvoi de l'art. 155 al. 3 RPGA) est ainsi libellé, sous le titre "intégration des constructions": " 1 Les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites. 2 Les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. " b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 363 consid. 3a; TF 1C_389/2021 du 20 janvier 2022 consid. 4.1; 1C_334/2020 du 27 juillet 2021 consid. 4.2.3; 1C_340/2020 du 25 février 2021 consid. 2.4). En retenant qu'une interdiction de construire fondée sur la clause d'esthétique doit se justifier par un intérêt public prépondérant, la jurisprudence exige une pesée des intérêts soigneuse, la décision devant se fonder sur des critères objectifs et systématiques, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction. L'autorité communale qui se prononce sur ces questions en interprétant son règlement en matière de police des constructions et en appréciant les circonstances locales, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT), mais l'autorité de recours doit sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur. Dans une ville, l'utilisation des possibilités de construire offertes par le plan d'affectation correspond en principe à un intérêt public, puisque la politique suisse d'aménagement du territoire poursuit l'objectif important de concentrer le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti en créant des agglomérations compactes, de façon à garantir une utilisation mesurée du sol. Si, par exemple, le plan d'affectation admet la construction d'un certain nombre d'étages, on ne peut pas de manière générale dans un quartier exiger que le nombre d'étages soit réduit d'une unité, pour des motifs esthétiques, à moins que cela soit justifié par des intérêts publics prépondérants, comme la préservation de bâtiments ou d'ensembles bénéficiant de mesures de protection des monuments historiques (ATF 145 I 52 consid. 4.4). Les intérêts à la réalisation des objectifs d'aménagement du territoire de la Confédération, tels qu'ils sont énoncés dans la LAT depuis la révision entrée en vigueur en 2014, doivent donc être pris en considération, singulièrement l'intérêt à la densification (développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti), face aux intérêts à la protection des monuments historiques (cf. art. 1 al. 1 al. 2 let. a bis et art. 3 al. 3 let. a bis LAT; cf. ATF 147 II 125 consid. 9). c) Conformément à l'art. 5 al. 1 LPN qui donne mandat au Conseil fédéral en ce sens, l'ordonnance du 13 novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS; RS 451.12) - qui a remplacé l'OISOS de 1981 - recense les sites construits d'importance nationale. Lausanne y est

référéncée sous objet VD 4397 en tant que ville. Les inventaires fédéraux sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 LAT. Dans le cadre de leur obligation générale de planifier de l'art. 2 LAT, les cantons doivent tenir compte, dans leur planification directrice, de ces inventaires en tant que forme spéciale des conceptions et plans sectoriels de la Confédération (art. 6 al. 4 LAT). En raison de la force obligatoire des plans directeurs pour les autorités (art. 9 LAT), les conditions de protection figurant dans les inventaires fédéraux se retrouvent dans les plans d'affectation (art. 14 ss LAT). En principe, l'inventaire ISOS doit ainsi être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LAT. Ces mesures lient ainsi non seulement les autorités dans l'exécution de leurs tâches, mais également les particuliers (ATF 135 II 209 consid.

E. 6

Abattage des arbres protégés 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 du règlement vaudois du 22 mars 1989 d'application de la LPNS (RLPNS; BLV 450.11.1) est ainsi libellé: " Art. 15 Abattage (loi, art. 6, al. 3) 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. " L'art. 16 RLPNS prévoit qu'en cas d'abattage ou d'arrachage justifié selon l'art. 15 précité, la municipalité peut exiger des plantations de compensation qui doivent assurer l'équivalence fonctionnelle et esthétique de la plantation enlevée. b) Au 1^{er} janvier 2023, la LPNS a été abrogée par la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP; BLV 450.11). Sous section II intitulée " patrimoine arboré ", les art. 14 à 16 LPrPNP régissent la conservation et le remplacement du patrimoine arboré. Ces dispositions sont libellées comme suit: " Art. 14 Conservation et entretien 1 Le patrimoine arboré est conservé, exception faite des haies monospécifiques ou non indigènes, des éléments de l'agroforesterie, ainsi que des buissons en zone à bâtir. 2 Les communes adoptent un règlement pour la protection du patrimoine arboré visant notamment à assurer son développement. Il est soumis à l'approbation du chef du département. 3 L'entretien du patrimoine arboré est possible dans les limites du droit fédéral et cantonal. Il incombe au propriétaire du bien-fonds concerné qui peut le confier à un tiers exploitant. 4 Le service établit une directive d'entretien. Art. 15 Dérogations 1 Les dérogations à l'article 14, alinéa 1 peuvent être octroyées pour la suppression et l'élagage excédant l'entretien courant en présence: a. de risques sécuritaires ou phytosanitaires avérés; b. d'une entrave avérée à l'exploitation agricole; c. ou d'impératifs de construction ou d'aménagement. 2 Les

dérogations sont soumises à l'autorisation de la commune, à l'exception de celles concernant les arbres remarquables qui nécessitent une autorisation du service. L'article 23, alinéa 2 de la présente loi est réservé. 3 La demande de dérogation est mise à l'enquête publique durant trente jours et publiée dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud. Pendant le délai d'enquête, tout intéressé peut déposer une opposition écrite et motivée au greffe municipal. 4 Le règlement précise le contenu de la demande de dérogation. Art. 16 Remplacement du patrimoine arboré 1 L'autorisation de supprimer un élément du patrimoine arboré est assortie de l'obligation de réaliser une plantation compensatoire. 2 Dans les cas où la suppression est requise pour des motifs d'aménagement et de construction, ou raison impérieuse dûment motivée, et que la compensation en nature est impossible, une taxe est due à la commune. Pour les arbres, elle est basée sur la valeur de remplacement, correspondant au moins aux directives de l'Union Suisse des Services de Parcs et Promenades. 3 Le produit de la taxe est affecté par la commune au développement du patrimoine arboré. " L'art. 71 LPrPNP prévoit, à titre de dispositions transitoires, ce qui suit: " 1 Les plans d'affectation communaux qui ont déjà été soumis à l'examen préalable au sens de l'article 37 LATC lors de l'entrée en vigueur de la présente loi, ne sont pas soumis aux obligations de l'art. 27, alinéa 1. Pour le surplus, les dispositions de la LPrPNP sont applicables aux procédures pendantes à son entrée en vigueur. 2 Les objets du patrimoine naturel et paysager inscrits dans un inventaire cantonal avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont repris d'office dans les inventaires cantonaux visés aux articles 19 et suivants. Ils sont inscrits au CRDPPF, au plus tard dans un délai de quatre ans suivant l'entrée en vigueur de la présente loi. 3 Sont et demeurent protégés en vertu de la présente loi les objets du patrimoine naturel et paysager classés selon la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Les contrats ou autres mesures de protection ou de gestion prises en application de ladite loi subsistent également. 4 Jusqu'à l'adoption des inventaires prévus aux articles 19 et suivants, toute intervention susceptible de porter atteinte à un biotope digne de protection au sens de l'article 14, alinéa 3 de l'ordonnance fédérale du 16 janvier 1991 sur la protection de la nature et du paysage (OPN) ou à une espèce protégée au sens de l'article 20 OPN est soumise à une autorisation spéciale du service. 5 Jusqu'à l'adoption de l'inventaire des arbres remarquables, les règlements communaux de protection des arbres s'appliquent, à l'exception des dispositions traitant de la compensation. Lorsqu'une taxe est due pour la suppression d'un arbre remarquable, la valeur de remplacement est calculée conformément aux directives de l'Union Suisse des Services des parcs et promenades. " Il résulte de l'exposé des motifs et projet de loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (Bulletin du Grand Conseil [BGC] janvier 2022, p. 39) et des travaux préparatoires (BGC juillet 2022, p. 25), que le législateur entendait, avec cette disposition transitoire, accorder un répit aux communes en ce sens que les nouvelles obligations résultant de cette loi ne concernaient pas les plans qui étaient déjà passés à l'examen préalable au sens de l'art. 37 LATC. Il n'est en revanche pas clair de savoir si cette loi s'applique aux procédures de recours pendantes à son entrée en vigueur. Selon la jurisprudence (ATF 144 II 326 consid. 2.1.1.), la légalité d'un acte administratif (y compris une autorisation de construire) doit en principe être examinée en fonction de l'état de droit prévalant au moment de son prononcé, sous réserve de l'existence de dispositions transitoires; en conséquence, l'autorité de recours applique le droit en vigueur au jour où l'autorité administrative a statué. Font exception à cette règle les cas dans lesquels une application immédiate du nouveau droit répond à un intérêt public prépondérant (ATF 141 II 393 consid. 2.4; CDAP AC.2022.0358 du 14 mars 2023 consid.

2a/bb; AC.2021.0209 - AC.2021.0210 du 26 janvier 2023 consid. 6). La question de l'application immédiate de cette nouvelle législation peut souffrir de rester indéfinie dans le cas présent, dès lors que le projet litigieux s'avère conforme tant à la aLPNS qu'à la LPrPNP. c) En effet, au niveau communal, l'art. 20 RPQ prévoit qu'en cas de force majeure, la municipalité peut autoriser l'abattage d'arbres à conserver, pour autant qu'ils soient remplacés, sur place, par des plantations de compensation. Les art. 56 ss RPGA (applicables par renvoi de l'art. 155 al. 3 RPGA) régissent la protection générale des arbres. L'art. 57 RPGA prévoit la nécessité d'obtenir une autorisation pour tout abattage de végétaux protégés et l'art. 59 RPGA impose une obligation de replanter. Les recourants ne motivent pas en quoi ces exigences ne seraient pas respectées dans le cas présent, se limitant pour l'essentiel à se référer à l'ISOS et à l'ICOMOS ainsi qu'à la présence d'un biotope. Or comme on l'a vu ci-dessus, il n'y a pas lieu de retenir l'existence d'un biotope digne de protection sur la parcelle litigieuse et les inventaires précités ont été dûment pris en considération par la municipalité. A cela s'ajoute que les deux arbres remarquables sur la parcelle n° 6587 seront préservés, des mesures particulières ayant été exigées pour le hêtre pourpre dans la partie inférieure du bien-fonds. L'appréciation de la municipalité autorisant l'abattage de plusieurs arbres moyennant une compensation supérieure au nombre d'arbres à abattre est ainsi conforme à la loi et peut être confirmée.

E. 7

Les recourants A. _____ et consorts se plaignent d'une violation des exigences en matière d'équipement (art. 19 LAT). Ils exposent que le tronçon privé du chemin de la Vuachère pose déjà des problèmes de sécurité et de croisement à l'heure actuelle en raison de son étroitesse. Ils affirment que l'augmentation du trafic générée par la construction des trois bâtiments et du garage souterrain contestés ne pourra pas être absorbée par l'accès existant et entraînera des atteintes nuisibles et incommodes pour le voisinage. La municipalité indique que la création de 25 places de parc entraînera un trafic supplémentaire d'environ 70 à 80 mouvements par jour, ce qui n'aura que très peu d'impact sur la circulation sur les tronçons publics du chemin de la Vuachère, de l'avenue des Mousquines et de l'avenue du Léman. La décision attaquée relève encore que l'aménagement de ces chemins, en particulier l'existence d'une zone 30 km/h, permet le croisement des véhicules, participant à la modération du trafic et à la sécurité des usagers. L'accès est en conséquence suffisant au sens de l'art. 19 LAT. a) A de l'art. 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT, lorsque le terrain 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, 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 (TF 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.1; 1C_389/2021 précité consid. 6.1). b) En l'espèce, il n'y a pas lieu de remettre en cause le caractère suffisant des tronçons publics du chemin de la Vuachère et de l'avenue du Léman qui sont à même de supporter l'accroissement modeste du trafic engendré par le projet litigieux (environ 75 mouvements quotidiens). Quant au tronçon privé du chemin de la

Vuachère, celui-ci mesure environ 200 m de long, pour une largeur de l'ordre de 3 m devant la parcelle litigieuse. Ce tronçon dessert une dizaine d'immeubles d'habitation. Il est certes possible qu'en raison de l'augmentation du trafic, la circulation devienne moins aisée et exige des usagers une prudence accrue. Le fait que la fluidité du trafic soit amoindrie ne signifie cependant pas encore que l'accès ne répond pas aux exigences du droit fédéral en la matière (cf. en ce sens TF 1C_389/2021 précité consid. 6.2). En l'occurrence, la circulation est limitée aux immeubles sis le long du tronçon et ce chemin s'avère à même de supporter le trafic existant. Des possibilités de croisement existent. La largeur réduite du chemin d'accès existant permet du reste de modérer naturellement la vitesse des véhicules motorisés. Une légère augmentation du trafic de l'ordre de 75 mouvements quotidiens n'apparaît pas de nature à remettre en question ce constat. La sur largeur prévue au niveau l'entrée sur la parcelle n° 6587 offrira en outre une possibilité de croisement supplémentaire. Force est ainsi de conclure que l'accès prévu est suffisant au regard de l'art. 19 LAT. Ce grief est en conséquence rejeté.

E. 8

Les recourants A. _____ et consorts affirment que le nombre de places de stationnement pour voitures serait trop élevé. Il conviendrait de réduire la capacité du garage souterrain à quinze places (correspondant à la moitié des places admissibles) pour tenir compte des difficultés d'accès à la parcelle n° 6587, de la proximité des transports publics et de l'impératif de réduire le nombre de véhicules motorisés en ville pour lutter contre la pollution. a) La décision entreprise mentionne que le nombre de 25 places de parc, compris entre le minimum et le maximum réglementaires, est conforme à l'art. 61 RPGA et son annexe 1 ainsi qu'à l'art. 14 RPQ. L'art. 14 RPQ a la teneur suivante: " Chaque tranche ou fraction de 100 m² de surface brute de plancher utile destinée au logement (50 m² pour les bureaux et commerces) entraîne l'obligation de prévoir, en arrière des limites des constructions, un garage ou une place de stationnement permettant de ranger au moins une voiture. En outre, un supplément de places équivalent à 10% du nombre total des places prescrites doit être réservé aux visiteurs, mais au minimum une place par bâtiment, et signalé comme tel. Les deux-tiers du nombre total des places prescrites devront être compris dans les bâtiments et constructions basses semi-enterrées, ou enterrées. Tout dépassement des normes précitées sera soumis à l'approbation de la Municipalité. " L'art. 61 RPGA, applicable par renvoi de l'art. 155 al. 3 RPGA, prévoit en outre que les besoins en places de stationnement ou besoins types sont définis par le tableau de l'annexe 1 du RPGA (al. 1). Le nombre de places de stationnement admissible correspond aux besoins réduits obtenus en multipliant les besoins types par un pourcentage de places admissibles (al. 2). Ce pourcentage oscille de 50 à 100 % selon le tableau mentionné par l'art. 61 al. 3 RPGA; il est d'au minimum 50 % pour les résidents et visiteurs. b) En l'espèce, en se référant à la surface brute de plancher utile du projet de 2'737 m², le calcul suivant a été fait: $(2'737 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 27.37 \text{ places}) + 10 \% = 30.10$, arrondi à 30 places. La municipalité a ensuite considéré que le nombre de 25 places prévu était admissible compte tenu de la possibilité de fixer un nombre de places compris entre un minimum et un maximum. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique (cf. dans ce sens CDAP AC.2020.0291 du 17 février 2022 consid. 14a). Lors de l'inspection locale, les représentants de la municipalité ont expliqué que la ville de Lausanne ne s'est pas limitée au minimum à respecter en vertu du PQ. Elle a fixé un nombre de 25 places de parc en se basant sur le plan des mesures OPair, qui permet de réduire les dimensions des parkings. En l'occurrence, la réduction admise correspond à environ 80 % du maximum exigible. Il convient aussi de rappeler que le nombre de places

autorisées reste en deçà du besoin théorique pour une trentaine de logements, soit le nombre de logements autorisés dans le cas présent. Force est ainsi de conclure que le dimensionnement des places de parc, au demeurant réduit par rapport aux besoins théoriques usuels, respecte les exigences légales et peut être confirmée. Ce grief est rejeté.

E. 9

Les recourants I. _____ et consorts critiquent le chemin d'accès au projet, y compris le pont racinaire au pied du hêtre pourpre, dès lors qu'il prend place en zone de verdure et implique la suppression partielle de deux cordons boisés dont le PQ exige la conservation.

a) L'art. 21 RPQ admet la réalisation, dans la zone de verdure, d'ouvrages légers tels que dallages, pergolas, passages couverts, piscines (zone réservée à cet effet), etc., à condition qu'ils s'harmonisent esthétiquement avec les constructions dont ils dépendent. La décision attaquée retient que la voie d'accès contestée s'harmonise esthétiquement avec les bâtiments dont elle dépend et qu'elle peut donc être aménagée dans la zone de verdure, conformément à l'art. 21 RPQ. Les propriétaires ajoutent que le chemin d'accès ménage au mieux les valeurs naturelles de la parcelle. Les propriétaires se réfèrent aussi à l'art. 15 RPQ, qui est ainsi libellé: " Les places de stationnement à ciel ouvert et les places destinées aux visiteurs pourront être aménagées dans la zone de verdure et sur les dalles-toitures des constructions basses semi-enterrées. Elles seront groupées et prévues suffisamment à l'écart des bâtiments pour qu'il n'en résulte pas une gêne excessive pour les habitants (bruit, gaz d'échappement, phares). " Les propriétaires estiment que la possibilité d'aménager des places de parc dans la zone de verdure implique de pouvoir également réaliser l'accès à ces places.

b) En l'espèce, le PQ prévoit des périmètres d'implantation pour les bâtiments d'habitation (périmètre A au niveau de la maison de maître et périmètres E1, E2 et E3 au niveau des trois immeubles projetés) et les garages rattachés à ces constructions sur la parcelle n° 6587. Le reste du bien-fonds est entièrement classé en zone de verdure (une zone attenante à la maison de maître étant réservée à la construction éventuelle d'une piscine à ciel ouvert). Cette situation implique nécessairement que la voie d'accès au garage soit réalisée dans ladite zone de verdure. L'accès aux bâtiments à construire se pratiquera au sud de la parcelle n° 6587, le long de la limite de propriété avec la parcelle n° 6586. Sa réalisation implique la suppression de l'extrémité sud de deux cordons boisés et la réalisation d'un pont racinaire au pied d'un hêtre pourpre, que le PQ identifie comme étant de la végétation " à conserver ". La configuration des nouvelles constructions telle qu'elle est proposée par le PQ implique que la voie d'accès au garage rattaché aux périmètres E1, E2 et E3 prenne place au sud, au niveau des cordons boisés et du hêtre. Au vu de ces éléments, l'appréciation de la municipalité selon laquelle la voie d'accès aux bâtiments est conforme au PQ peut être confirmée.

E. 10

Les recourants I. _____ et consorts estiment que le projet ne respecte pas l'art. 9 RPQ, qui impose d'inscrire le dernier niveau habitable dans une toiture à la Mansart.

a) L'art. 9 RPQ est rédigé en ces termes: " Les toitures à la Mansard [sic] engloberont le dernier niveau habitable des bâtiments, sauf celle du bâtiment B qui restera à pans et conservera son gabarit originel. La toiture du garage annexe au bâtiment B pourra être à pan(s). Le membron du toit à la Mansard [sic] sera situé au moins à 0,50 m en retrait de l'aplomb des façades. " Selon le glossaire du RPGA (applicable par renvoi de l'art. 155 al. 3 RPGA), le toit à la Mansart est défini comme suit: " Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un

étage supplémentaire dans le volume du comble. " b) Selon une jurisprudence constante (cf. CDAP AC.2021.0224 du 8 juillet 2022; AC.2021.0148 du 12 février 2022 consid. 2 et les références citées; AC.2020.0163 précité consid. 4), la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée. Dans un arrêt de 2016 (TF 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 4.3), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (CDAP AC.2018.0305 du 12 mars 2019 consid. 4b et les références citées). c) En l'espèce, selon la décision attaquée, les toitures mansardées englobant le dernier étage des bâtiments projetés sont conformes à l'art. 9 RPQ. La constructrice se réfère aux vues aériennes du projet pour affirmer que les bâtiments seront bien dotés d'une toiture à la Mansart. Elle ajoute que le traitement architectural du projet ne diffère pas de celui des constructions voisines. Les propriétaires soulignent que le concept de toiture à la Mansart n'exclut pas des surfaces vitrées, qui sont au demeurant concentrées sur certaines façades. Il résulte des plans au dossier que nonobstant des balcons dans l'étage supérieur, ce dernier niveau correspond pour l'essentiel à la notion de toiture à la Mansart, à l'exception de la dalle horizontale au niveau du membron qui recouvre les balcons en toiture. Une telle dalle apparaît contraire à la typologie des toitures à la Mansart et modifie de manière importante l'aspect visuel de la toiture, qui n'est plus perçue dans sa verticalité. Dans cette mesure, le projet n'est pas conforme à l'art. 9 RPQ. Ce grief est donc admis. Dès lors qu'il ne porte que sur une partie modeste du projet, il ne met pas en péril l'ensemble de celui-ci et justifie une réforme de la décision attaquée.

E. 11

Les recourants I. _____ et consorts critiquent enfin les balcons, qui s'étendent sur pratiquement toute la longueur de la façade sud des bâtiments et se retournent sur les côtés, sont munis d'une couverture supérieure et de cloisons latérales et desservent - pour certains - plusieurs pièces. Ces ouvrages imposants devraient être qualifiés d'avant-corps. a) L'art. 1 RPQ prévoit ce qui suit: "Les périmètres d'implantation et les surfaces-planchers brutes habitables ne doivent pas être dépassés, sauf cas particuliers mentionnés aux articles 2 et 3." L'art. 2 RPQ a la teneur suivante: " Les balcons, balcons à joues, bow-windows, cordons et bandeaux, avant-toits et corniches, piliers et pilastres, porches d'entrées, marquises, sauts-de-loup, sorties d'abris P.C., escaliers extérieurs et rampes d'accès aux immeubles et garages, aménagements extérieurs et ouvrages légers tels que dallages, passages couverts, etc., ne sont pas comptés dans la surface-plancher brute habitable et peuvent déborder les périmètres d'implantation. " L'art. 3 RPQ prévoit en outre ce qui suit: " Les balcons à joues et bow-windows ne peuvent dépasser de plus de 0,60 mètre les périmètres d'implantation. " b) La municipalité considère que les balcons qui se situent hors du périmètre d'implantation

peuvent être admis car leur empiètement ne dépasse pas 1.50 m comme admis par la jurisprudence cantonale. La constructrice expose que l'art. 2 RPQ ne limite pas les balcons à des éléments isolés limités à l'usage d'une seule pièce, ou dépourvus de cloisons latérales. Selon la jurisprudence, des balcons, fussent-ils recouverts par la dalle supérieure, par la toiture ou fermés latéralement au même titre qu'une "loggia", ne sont pas habitables. Ils n'entrent dès lors pas dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol (CDAP 2021.0169 du 13 mai 2022 consid. 2e). L'appréciation de la municipalité peut être confirmée dans le cas présent. Il ressort des plans que les balcons ne débordent pas de plus de 1.50 m du périmètre d'implantation. Même si certains d'entre eux se prolongent sur plusieurs façades et sont recouverts d'une dalle, il ne sont pas fermés et ne sauraient être considérés comme des avant-corps habitables. Ce grief est rejeté.

E. 12

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours sont partiellement admis. La décision attaquée est réformée en ce sens que le permis de construire est annulé en ce qui concerne la dalle horizontale au niveau du membron qui recouvre les balcons en toiture. Le dossier sera renvoyé à la municipalité pour modifier le permis de construire dans cette mesure, de même que pour compléter le permis de construire au sens du considérant 3 en y intégrant les engagements pris par la constructrice concernant les mesures à prendre lors des travaux afin d'assurer une protection de la faune. La décision attaquée est confirmée pour le surplus. Succombant pour l'essentiel, les recourants supporteront les frais de justice légèrement réduits, le solde étant mis à la charge de la constructrice (art. 49, 91 et 99 LPA-VD). Les dépens seront partiellement compensés, en ce sens que les recourants verseront des dépens réduits en faveur de la constructrice et des propriétaires qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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