

# VD\_OMNI AC.2022.0126 vom 28. Juli 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-07-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2022.0126](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0126)

FR: VD\_OMNI AC.2022.0126 du 28 juillet 2023

IT: VD\_OMNI AC.2022.0126 del 28 luglio 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Lausanne, C. \_\_\_\_\_ | Recours contre le permis de construire délivré pour un projet de deux unités de deux logements sur la parcelle voisine. Pas de violation du droit d'être entendu (c.2). Le caractère ancien du plan et l'inscription à l'ISOS ne suffisent pas à justifier le contrôle préjudiciel du plan, vu la situation de la parcelle dans une zone bâtie, vouée à le rester (c.3). Les règles d'esthétique et d'intégration sont respectées (c.4). Les distances aux limites de propriété sont respectées; l'interprétation par l'autorité de son règlement, en lien avec les façades obliques, n'est pas insoutenable (c.5). Il n'y a pas lieu de tenir compte de la cave, des buanderies, des surfaces situées sous les avant-toits, ni de la cage d'escalier dans le calcul du CUS; la terrasse située au rez-supérieur ne saurait être assimilée à un balcon ni à une loggia qui servirait de coursive, de sorte qu'elle n'entre pas dans le CUS (c.6). Le garage, enterré à 66.5% et qui n'est pas affecté à l'habitation, ne constitue pas un niveau au sens du règlement (c.7). L'examen du respect de la servitude de vue ne se justifie pas (c.8). Les 4 places de stationnement prévues sont suffisantes vu la situation du bien-fonds (c.9). La rampe d'accès et le saut-de-loup ne provoquent pas de nuisances excessives pour les voisins (c.10). Admission en cours de procédure par la Municipalité du constat de l'empiètement par 10 cm d'un avant-toit sur l'espace frappé par la limite des constructions au domaine public; cela équivaut à une modification de la décision dont le tribunal prendra acte dans le dispositif (c.11). L'abattage du pin pouvait être autorisé vu son état sanitaire et la large compensation prévue (c.12). Il n'y a pas lieu d'exiger un assainissement préalable au motif d'une potentielle pollution des sols aux dioxines (c.13). Recours rejeté et décision confirmée, sous réserve de la modification de l'avant-toit pour qu'il respecte l'empiètement maximum de 1 m 20.

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté dans le délai de trente jours suivant la notification de la décision entreprise (art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), le recours a été déposé en temps utile par les voisins directs de la parcelle concernée par le projet, qui ont tous deux participé à la procédure d'opposition; ils disposent ainsi de la qualité pour recourir (art. 75 LPA-VD par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) . Le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Dans un premier grief de nature formelle, les recourants invoquent la violation de leur droit d'être entendus, dans sa dimension du droit d'obtenir une décision motivée (art. 42 al. 1 litt. c LPA-VD). Selon eux, plusieurs griefs n'auraient pas été traités par l'autorité intimée,

notamment le respect de l'indice d'utilisation du sol, des distances aux limites, du nombre de niveaux admissibles, du nombre de places de stationnement et de l'exigence d'assainissement préalable en raison de pollution aux dioxines. a) Le droit d'être entendu, consacré à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 139 IV 179 consid. 2.2). La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (TF 1C\_91/2015 du 9 septembre 2015 consid. 3.1; 2C\_14/2014 du 27 août 2014 consid. 3.3; AC.2021.0262 du 29 septembre 2022 consid. 4a). En vertu de l'art. 42 al. 1 let. c LPA-VD, la décision contient, exprimés en termes clairs et précis, les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie. Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée. La jurisprudence admet toutefois que la violation du droit d'être entendu peut être réparée, lorsque le recourant a eu la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, revoyant toutes les questions qui auraient pu être soumises à l'autorité inférieure si celle-ci avait normalement entendu la partie. Même en présence d'une grave violation du droit d'être entendu, il est exceptionnellement possible de renoncer au renvoi de la cause à l'autorité précédente lorsqu'une telle mesure apparaît vide de sens et prolongerait inutilement la procédure, au détriment de l'intérêt des parties à recevoir une décision dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; AC.2021.0262 du 29 septembre 2022 consid. 4a). b) En l'espèce, il est vrai que la décision entreprise est sommaire en certains points; elle se prononce toutefois sur la quasi-totalité des griefs soulevés par les recourants au stade de leur opposition. Ceux-ci ont dès lors été à même de contester cette décision en toute connaissance de cause, ce que démontre leur acte de recours détaillé. La question d'une éventuelle violation de leur droit d'être entendus peut quoi qu'il en soit rester ouverte dans la mesure où, même si une telle violation devait être reconnue, elle se trouverait réparée dans le cadre de la présente procédure de recours, vu les actes déposés par l'autorité intimée, sur lesquels les recourants avaient la possibilité de répliquer, et le plein pouvoir d'examen du tribunal. Le grief tiré de la violation du droit d'être entendu doit partant être rejeté.

### **E. 3**

Les recourants requièrent le contrôle préjudiciel du plan d'affectation de la Commune de Lausanne, au sens des art. 21 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 47 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; 700.11). Selon eux, le dépassement de l'horizon habituel de planification (plus de quinze ans) et l'inscription postérieure du site à l'ISOS (ISOS Lausanne 2014) justifieraient un contrôle du plan, qui devrait conduire à considérer que le projet est incompatible avec l'objectif de sauvegarde du périmètre inscrit à l'ISOS. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application (un permis de construire, notamment) 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. Aux termes de cette disposition, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (ATF 127 I 103 consid. 6b). L'art. 21 al. 2 LAT tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction. La stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation. Ceux-ci doivent toutefois être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption (ATF 128 I 190 consid. 4.2 et les arrêts cités). 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. A chacune de ces deux étapes, il convient de procéder à une pesée d'intérêts tenant compte, d'une part, de la nécessité d'une certaine stabilité de la planification et, d'autre part, de l'intérêt d'une adaptation des plans aux changements intervenus (ATF 144 II 41 consid. 5.1; TF 1C\_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.2 et les arrêts cités). Sont en particulier à prendre en considération le temps écoulé depuis l'entrée en vigueur du plan, 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 qu'elle poursuit (ATF 140 II 25 consid. 3.1; 132 II 408 consid. 4.2; 128 I 190 consid. 4.2 et les références; TF 1C\_40/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.1). Au stade de la première étape, les exigences seront toutefois moins élevées, le caractère sensible de la modification des circonstances devant déjà être admis lorsqu'une adaptation de la planification sur le territoire entre en considération et qu'elle n'est pas d'emblée exclue par les intérêts opposés liés à la sécurité du droit et à la confiance dans la stabilité des plans (TF 1C\_619/2019 précité). Si ces conditions sont réalisées, il convient d'entrer en matière sur la demande de révision et déterminer, au terme de la pesée complète des intérêts (deuxième étape), si et dans quelle mesure une adaptation du plan d'affectation est nécessaire (ATF 140 II 25 consid. 3; TF 1C\_40/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.1; 1C\_307/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.1). Le Tribunal fédéral a notamment considéré que l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> mai 2014, de la nouvelle du LAT du 15 juin 2012, en particulier l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2 LAT), ne constitue pas à elle seule une modification sensible des circonstances justifiant de procéder à un contrôle préjudiciel du plan; il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances, parmi lesquelles la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, le niveau d'équipement ou encore l'âge du plan (ATF 144 II 41 consid. 5.2; cf. aussi TF 1C\_213/2018 du 23 janvier 2019; 1C\_308/2017 du 4 juillet 2018). Il a en revanche admis la nécessité de procéder à un contrôle incident de la planification lors de la présence de plusieurs éléments tels que l'inscription à l'ISOS et le caractère non construit des parcelles litigieuses, associés à l'entrée en vigueur des modifications de la LAT du 15 juin 2012 et de l'intérêt important revêtu par la réduction de la zone à bâtir surdimensionnée (cf. notamment TF 1C\_619/2019 et 1C\_87/2019 précités). b) En l'espèce, les recourants invoquent, d'une part, l'ancienneté du RPGA qui date de 2006, ainsi que l'inscription de la Ville de Lausanne à l'ISOS. Le tribunal de céans a déjà estimé qu'une planification communale, dernièrement révisée en 1964, ne constituait pas à elle seule une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, s'agissant par ailleurs d'une parcelle déjà construite

(AC.2017.0458 du 27 mai 2019 consid. 4b). Dans le cas présent, la parcelle litigieuse, déjà construite, est bordée de toutes parts de parcelles également bâties, comme c'est le cas dans tout le secteur, et son équipement n'est pas contesté. Le caractère constructible de ce secteur devrait par ailleurs être maintenu à l'avenir. En effet, les autorités communales de Lausanne ont engagé des procédures de révision du plan directeur communal ainsi que du plan général d'affectation de 2006 (cf. notamment à ce propos, sur le site internet de la ville [www.lausanne.ch](http://www.lausanne.ch), la rubrique Service de l'urbanisme>A propos>Projets). Il est prévu, dans ce cadre, d'opérer un redimensionnement de la zone à bâtir dans les secteurs forains, à savoir sur le territoire communal situé hors du périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges. Le quartier de Chailly se trouve toutefois dans le périmètre compact de l'agglomération et ne fait pas partie des secteurs forains où la question du redimensionnement de la zone à bâtir se pose, selon le processus de mise en œuvre de la mesure A11 du Plan directeur cantonal (AC.2020.0187 du 19 octobre 2021, AC.2019.0386 du 14 octobre 2020; AC.2020.0291 du 17 février 2022 consid. 3b). Par ailleurs, selon la jurisprudence, si un plan a déjà été mis en œuvre par l'octroi d'autorisations de construire et qu'il est déjà réalisé en tout ou partie, ce qui est le cas en l'espèce, sa stabilité doit en principe être garantie (ATF 128 I 190 consid. 4.2). Ainsi, les intérêts liés au principe de la sécurité du droit et à la stabilité du plan doivent l'emporter sur les intérêts des propriétaires voisins tendant à la révision du plan d'affectation, même si un délai relativement long s'est écoulé depuis l'adoption du plan (cf. ATF 128 I 190 consid. 4.2; CDAP AC.2017.0349 consid. 3c). La seule circonstance du caractère ancien du plan ne suffit dès lors pas à elle seule à entraîner une modification sensible des circonstances impliquant une adaptation du plan au sens des art. 21 al. 2 LAT et 27 LATC. c) S'agissant de l'ISOS, dans un arrêt concernant un projet de construction dans le village de Lignerolle, inscrit à l'inventaire ISOS, le Tribunal fédéral a considéré qu'un examen incident du plan d'affectation communal entré en vigueur en 1995 (avant l'inscription à l'ISOS) se justifiait parce que, sur le terrain litigieux – un "espace vert intérieur agrémenté de vergers" constituant une caractéristique essentielle du site, avec un objectif de sauvegarde maximum –, "toute délivrance d'autorisation de construire altérera[it] inévitablement les caractéristiques du site" (TF 1C\_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.1.2). En l'occurrence, il convient d'examiner si la situation est comparable et si les conditions pour un contrôle préjudiciel du plan d'affectation – lequel doit rester exceptionnel, d'après la jurisprudence (cf. supra, consid. 3a) –, sont réunies. D'après l'inventaire ISOS, la parcelle litigieuse fait partie d'un secteur résidentiel (périmètre P 85) pour lequel un objectif de "sauvegarde du caractère" (C), soit le moins contraignant, a été fixé. Cet objectif est libellé ainsi: " maintenir l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles ainsi que sauvegarder intégralement les éléments qui illustrent le substrat bâti originel et qui sont essentiels pour le caractère ". Ajouter un nouveau bâtiment d'habitation dans le quartier de Chailly ne constitue ainsi pas une altération des caractéristiques du site et ce projet est en soi compatible avec l'objectif de sauvegarde du caractère de ce quartier. Cet objectif peut être atteint par une application adéquate des règles de la zone à bâtir, qui fixent notamment des critères pour l'esthétique et l'intégration des constructions. L'ISOS n'est pas un élément contraignant pour la municipalité, propre à justifier d'emblée des mesures de protection supplémentaires; il contient bien plutôt des données objectives permettant, dans l'application du droit cantonal et communal et la pesée des intérêts, d'évaluer la valeur du site. Ainsi, le plan d'affectation en vigueur peut servir de base à la décision attaquée et la municipalité pouvait délivrer le permis de construire sans examen préalable incident de cette planification (dans un arrêt

récent, le TF est parvenu à la même conclusion, en relation avec l'ISOS, à propos d'un projet de construction en zone à bâtir en ville de Lausanne – TF 1C\_126/2020 du 15 février 2021 consid. 5.2; AC.2020.0291 du 17 février 2022 consid. 4d). d) Par ailleurs, on ne distingue pas d'autres éléments qui devraient conduire à l'examen préjudiciel de la validité du plan d'affectation. C'est donc à tort que les recourants reprochent à la municipalité d'avoir renoncé à cet examen.

#### **E. 4**

Les recourants invoquent également la violation par le projet litigieux des règles relatives à l'esthétique et à l'intégration, consacrées aux art. 86 LATC et 69 RPGA. Selon eux, le volume, la hauteur, la longueur et l'implantation du bâtiment projeté ne seraient pas en harmonie avec les constructions voisines et la validation de ce projet affecterait les caractéristiques du site et enlaidirait le quartier, pourtant inscrit à l'ISOS. a) aa) Aux termes de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Au plan communal, l'art. 69 RPGA, intitulé " Intégration des constructions " et applicable à toutes les zones, dispose quant à lui que les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites (al. 1); les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement (al. 2). Les art. 69 et 73 RPGA concrétisent au niveau communal la clause d'esthétique prévue par l'art. 86 LATC. Leur portée ne va pas au-delà de cette norme (AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 7a; AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2b; AC.2012.0114 du 26 février 2013; AC.2008.0324 du 15 novembre 2010 consid. 9). Il convient donc de se référer à la jurisprudence du tribunal relative à la clause générale d'esthétique (AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 7a; AC.2017.0093 précité consid. 2b; AC.2013.0308 du 4 septembre 2014 consid. 3a/bb). bb) Selon la jurisprudence, une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité (TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4, rappelée dans l'arrêt cantonal AC.2018.0177 du 11 décembre 2018 consid. 1c). Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent pour ce faire d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3; AC.2018.0177 du 11 décembre 2018 consid. 1c ). Dans ce contexte, l'autorité doit néanmoins 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; 1C\_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; AC.2019.0267 consid. 5a du 20 octobre 2020). Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Dès lors, l'autorité doit motiver sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – tels que

les dimensions, effet urbanistique et traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 7a; AC.2019.0267 consid. 5a du 20 octobre 2020). Conformément à ce que prescrit désormais la loi sur l'aménagement du territoire, il existe un intérêt public à densifier les centres urbains (art. 3 al. 3 let. a bis LAT; TF 1C\_360/2018 consid. 4.2.3). En effet, la politique suisse de l'aménagement du territoire vise à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti par une utilisation mesurée du sol et à créer un milieu bâti compact. C'est pourquoi, lorsque des constructions d'un certain volume sont autorisées, une réduction de leur volume ne peut être imposée que si elle est justifiée par des intérêts publics prépondérants, comme en présence de bâtiments ou d'ensembles protégés en tant que monuments (ATF 145 I 52 consid. 4.4; TF 1C\_116/2018 du 26 octobre 2018 consid. 5.3). Il n'est ainsi pas admissible, sous prétexte d'une meilleure intégration, d'exiger systématiquement un étage de moins que ce que le règlement autorise, ni d'utiliser la clause d'esthétique à la manière d'une zone réservée pour abroger les règles en vigueur et garantir une future réglementation nouvelle (TF 1C\_349/2018 du 8 février 2019 consid. 4.2; AC.2018.0281 du 6 mai 2019 consid. 1b). cc) En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (art. 2 al. 3 LAT). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (TF 1C\_92/2015 du 18 novembre 2015 consid.3.1.3). dd) Les cantons et les communes ont l'obligation de prendre en compte les objectifs de protection poursuivis par l'ISOS lors de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation (TF 1C\_188/2007 du 1<sup>er</sup> avril 2009 consid. 2.1). A contrario, les objectifs de l'ISOS ne sont pas directement applicables lorsque, comme en l'espèce, le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue en effet un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique (cf. AC.2019.0130 consid. 3b/aa; AC.2017.0298 précité consid. 4). L'inventaire ISOS doit ainsi être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce – y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales –, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé, ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (TF 1C\_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4; 1C\_578/2016 du 28 juin 2017 consid. 3.1). b) En l'occurrence, l'autorité intimée s'est principalement fondée sur le préavis de l'Office des permis de construire du 7 février 2022 pour retenir que le projet s'intégrait dans son environnement. Dans ce préavis, après un examen critique et approfondi des caractéristiques du projet et de ses environs, l'office parvient à la conclusion que celui-ci répond globalement aux critères d'intégration et de densification qualitative, malgré

l'inscription du secteur à l'ISOS. Certes, il émet plusieurs réserves, par exemple quant à la place laissée par le projet à la végétation en pleine terre, ainsi qu'à la volumétrie générale et à certaines couleurs proposées, et constate des différences avec les choix stylistiques du quartier en lien avec l'image industrielle du bâtiment et les dimensions des fenêtres. Cela étant, s'agissant du quartier, il relève une certaine hétérogénéité des constructions, en ce qui concerne leurs aspects architecturaux, leurs couleurs et toitures. Il estime par ailleurs que le projet s'inscrit dans le rapport plein/vide du quartier, et que la création d'un parking souterrain rend possible la sauvegarde visuelle du périmètre immédiat. Pour l'office, le projet dispose enfin de typologies spacieuses avec de grandes ouvertures pour un apport de lumière et une aération optimaux. Compte tenu de ces éléments, même après avoir relevé les faiblesses du projet, l'office estime n'avoir aucun argument prépondérant permettant de s'opposer au projet au sens des art. 86 LATC et 69 RPGA, en particulier compte tenu des objectifs de densification rappelés ci-dessus et de la possibilité d'offrir des logements familiaux. L'autorité intimée a encore confirmé cette appréciation lors de l'inspection locale du 22 décembre 2022, au cours de laquelle il a en effet été constaté une certaine hétérogénéité des constructions, en particulier quant à leurs volumes, hauteurs, forme des toitures et couleurs des façades variées, mais également en lien avec leurs typologies. L'appréciation de l'autorité intimée, qui a soigneusement pris en compte toutes les caractéristiques du projet et les divers intérêts en jeu, ne prête ainsi pas le flanc à la critique. Elle n'a dès lors pas violé sa large marge d'appréciation en retenant que le projet, bien que tendant à maximiser les espaces construits, s'intégrait dans son environnement et que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires n'était pas déraisonnable. Les griefs des recourants relatifs aux art. 86 LATC et 69 RPGA doivent ainsi être rejetés.

## **E. 5**

Les recourants invoquent par ailleurs la violation des règles sur les distances aux limites de propriété, en l'occurrence des art. 27 et 122 RPGA, en lien avec la façade nord de l'unité B et la façade sud de l'unité A. a) L'art. 122 RPGA relatif aux distances aux limites de propriété en zone mixte de faible densité prévoit que la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 5 mètres au minimum. L'art. 27 RPGA, qui prévoit des règles dérogatoires pour les façades obliques, dispose que, lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire peut être mesurée au milieu de la façade et perpendiculairement à la limite (al. 1); toutefois, l'angle le plus rapproché de la limite doit être distant d'au moins 4 mètres et l'angle le plus éloigné, à la distance augmentée de la valeur du rapprochement dont bénéficie l'angle le plus proche de la limite (al. 2); un seul angle par façade peut bénéficier de cette disposition (al. 3). Selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (AC.2020.0059 du 2 février 2021 consid. 2c; AC.2019.0196 du 18 août 2020 consid. 4c; AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 7b/bb; AC.2017.0060 du 23 mai 2018 consid. 6a; AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). 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 (AC.2019.0262 du 19 février 2021 consid. 5b; AC.2019.0150 du 10 décembre 2020 consid. 3a; AC.2019.0196 du 18 août 2020 consid. 4c; AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 4b). 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. 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; 115 Ia 114 consid. 3d). b) Selon les recourants, la façade nord de l'unité B comporterait deux angles bénéficiant de l'exception de l'art. 27 al. 2 RPGA – à savoir l'angle est, en lien avec la limite de propriété avec la parcelle n o 3900, et l'angle ouest, en lien cette fois avec la limite de propriété avec la parcelle n o 3893 –, ce que l'art. 27 al. 3 RPGA interdit. S'agissant de la façade sud de l'unité A, y compris de la partie hors terre du parking souterrain qui constitue également la terrasse sud du rez supérieur (ci-après: la terrasse), deux de ses angles bénéficieraient selon les recourants de cette exception, à savoir l'angle est de la terrasse et l'angle est de l'unité A. La municipalité interprète quant à elle l'art. 27 al. 3 RPGA en ce sens qu'il empêcherait que deux angles d'une même façade bénéficient de l'exception de l'art. 27 al. 2 RPGA vis-à-vis d'une seule limite de propriété. Il en résulte selon elle que deux angles d'une même façade pourraient bénéficier de l'exception de l'art. 27 al. 2 et 3 RPGA dans la mesure toutefois où cela concerne deux limites de propriété distinctes. Pour la municipalité, cette interprétation ne viderait pas la disposition concernée de sens, puisqu'elle permettrait d'éviter que plusieurs angles, face à la même limite, soient à une distance inférieure à celle réglementaire, par exemple lorsqu'il y existe des corps de bâtiment décalés et obliques, où plusieurs angles pourraient être situés à une distance inférieure à 5 mètres de la parcelle voisine. Quant à la façade sud de l'unité A, la municipalité considère que celle-ci doit être prise en compte dans son ensemble, y compris la façade du garage souterrain sur lequel se trouve la terrasse sud du rez supérieur, de sorte qu'en définitive un seul angle ne bénéficierait de l'exception de l'art. 27 RPGA. c) L'interprétation faite par la municipalité de l'art. 27 RPGA repose avant tout sur le texte clair de cette disposition, qui ne se réfère en effet qu'à une seule limite de propriété, accordée au singulier. Elle repose en outre sur l'esprit de la disposition puisque, comme le relève l'autorité intimée, même en l'interprétant ainsi, l'art. 27 al. 3 RPGA continuera de déployer ses effets pour les corps de bâtiments décalés et obliques. Elle est par ailleurs conforme au but poursuivi par les règles sur les distances aux limites, qui est d'assurer une aération et un ensoleillement suffisant. Il en résulte que l'interprétation de l'autorité intimée n'est pas insoutenable et qu'elle doit être considérée comme admissible, compte tenu de sa large liberté d'appréciation. Il en va de même pour son interprétation selon laquelle seul l'angle sud-ouest de la façade sud, unité A et terrasse sud du rez supérieur, doit être pris en compte. d) En l'espèce, compte tenu de l'interprétation, admissible, de la municipalité, toutes les façades du projet se situent à des distances aux limites réglementaires. En ce qui concerne la façade nord de l'unité B, son milieu est situé à 5 mètres de la parcelle n o 3900, tandis que son angle est se situe à 4 m 14 et son angle ouest à 5 m 86 de cette parcelle. En ce qui concerne la façade ouest de l'unité B, son milieu est situé à 5 mètres de la parcelle adjacente n o 3893, tandis que son angle nord est situé à 4 m 74 de celle-ci et son angle sud à 5 m 26. S'agissant de l'unité A, il n'y a pas lieu de tenir compte de l'angle le plus au sud de l'unité A, situé à 4 m 66 de la limite avec la propriété n o 3898 adjacente, l'angle déterminant étant celui le plus rapproché de cette limite, soit celui de la terrasse, situé à 4 m 03 de cette façade. Le grief relatif aux distances aux limites doit ainsi être rejeté.

## **E. 6**

Les recourants invoquent encore la violation de l'indice d'utilisation du sol (IUS) prévu aux art. 17 et 119 RPGA. a) aa) Aux termes de l'art. 119 RPGA, l'indice d'utilisation du sol en

zone mixte de faible densité est limité à 0.50. Conformément à l'art. 17 RPGA, l'indice d'utilisation est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain (al. 1); la surface brute de plancher se compose de la somme de toutes les surfaces habitables d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale; n'entrent toutefois pas en considération les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail (let. a), ainsi que les parties des combles qui n'atteignent pas une hauteur de 1 m 50 entre le plancher et le plafond (let. b) (al. 2); la surface constructible du terrain est la surface cadastrale de la parcelle située dans la zone sous déduction de la surface des cours d'eau et des surfaces soumises à la législation forestière (al. 3). Le glossaire du RPGA, relatif au coefficient d'utilisation du sol (CUS) ou indice d'utilisation du sol (IUS), est libellé ainsi: "Le CUS exprime le rapport entre la surface brute de plancher (SBP) habitable et la surface de tout ou partie de la parcelle comprise dans la zone à bâtir. La SBP se compose de la somme de toutes les surfaces habitables d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération: toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que, par exemple, les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts, pour autant qu'ils ne servent pas de coursive." bb) L'indice d'utilisation, également dit coefficient d'utilisation du sol, constitue le principal moyen de déterminer la densité d'utilisation d'une parcelle (ATF 122 I 178). Il se définit comme le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain. Les différents indices (d'utilisation, d'occupation, de volume bâti – également dit densité –, d'espaces libres et d'espaces verts) définissent dans quelle proportion un terrain peut être bâti ou doit rester libre de constructions. Ces indices ont notamment pour but de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic; garantir l'uniformité d'un quartier ou d'une zone en préservant leur silhouette et leur équilibre, ainsi qu'en ménageant le paysage naturel; planifier la capacité des zones à bâtir et par conséquent l'importance des équipements (AC.2021.0244 du 5 avril 2023 consid. 2c; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n o 865 ss; Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne, 1988, p. 151 et 152). cc) Pour déterminer si un local doit être pris en considération dans le calcul du CUS, il convient de déterminer s'il est habitable. A cet égard, la jurisprudence a précisé que la seule intention subjective des constructeurs ne jouait pas un rôle décisif (AC.2009.0039 du 24 août 2009 consid. 5b; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 9a). Dans le cadre de cet examen, il convient dans un premier temps de déterminer si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation (v. notamment RDAF 1972 p. 275). Il y a lieu en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local

ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité. La condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable (de l'étage des combles) n'est ainsi pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (AC. 2007.0278 du 14 octobre 2008 consid. 6c; AC.2003.0129 du 23 décembre 2004 consid. 1a; AC.2002.0052 du 11 novembre 2002 consid. 2b). La jurisprudence relative au règlement lausannois a d'ores et déjà eu l'occasion de confirmer que la liste des surfaces n'entrant pas en considération dans le calcul de la surface brut de plancher déterminante n'était pas exhaustive mais exemplative (AC.2015.0022 du 26 octobre 2015 consid. 3a; AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 1c). Par ailleurs, la jurisprudence a également établi que l'exclusion des terrasses d'attiques, couvertes et ouvertes, ne s'appliquait pas uniquement aux niveaux attiques, mais également aux terrasses des autres niveaux (AC.2013.0387 du 27 novembre 2014 consid. 8d/aa; AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 1c). dd) Selon la jurisprudence, les coursives peuvent, de manière générale, être définies comme des "galeries de circulation (extérieure, en façade) ou un couloir desservant plusieurs logements ou locaux" (cf. AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid. 3b; AC.2015.114 du 6 septembre 2016 consid. 2a/bb). La CDAP a jugé que des escaliers superposés et couverts en façade servant de voie d'accès aux appartements projetés pouvaient être considérés comme des coursives et entrer dans le calcul de la surface habitable (AC.2015.0234 du 30 mai 2016 consid. 3b). Elle a toutefois considéré que des escaliers et balcons-paliers non couverts et ne desservant qu'un seul logement ne constituaient pas une coursive (AC.2015.0314 du 31 octobre 2017 consid. 14c). b) Selon les recourants, les calculs du constructeur ne seraient pas assez précis pour permettre de retenir que l'indice serait respecté par le projet. Ils omettraient en outre plusieurs éléments, à savoir la cave située au rez supérieur entre les unités A et B, les buanderies des appartements de l'unité A, la terrasse située au nord du bâtiment, ainsi que la cage d'escalier entre le parking souterrain et le rez supérieur. Cela conduirait à un dépassement total de l'indice d'utilisation du sol de l'ordre de 20%. Pour la municipalité il n'y a pas lieu de tenir compte de ces éléments dans les surfaces habitables. c) La surface constructible de la parcelle est 853 m<sup>2</sup>, de sorte que la surface de plancher déterminante ne peut dépasser 426.5 m<sup>2</sup>. Selon les plans produits par le constructeur, dont il sied d'emblée de relever qu'ils sont suffisamment clairs et complets, cette surface serait de 426.259 m<sup>2</sup>. En ce qui concerne la cave située au rez supérieur entre les unités A et B, certes, comme le relèvent les recourants, elle est située sur un étage consacré au logement et dispose d'une hauteur sous plafond de 2 m 40. Elle n'est toutefois accessible que depuis l'extérieur du bâtiment, n'est ni isolée, ni chauffée, et ne dispose que d'une petite ouverture au nord, de telle sorte qu'elle doit être considérée comme non habitable. De surcroît, le bâtiment projeté ne prévoit que trois autres caves, alors qu'il est composé de quatre logements, et les appartements de l'unité B ne contiennent aucune buanderie; il n'y a dès lors pas lieu de douter de l'utilisation indiquée sur le plan. L'argument selon lequel un accès direct entre cette cave et un appartement du même étage pourrait techniquement être créé par la suite ne suffit pas à retenir le contraire; il n'y a pas lieu de faire un procès d'intention au constructeur et il appartiendra à la municipalité de vérifier que la construction finale corresponde à la construction autorisée, au moment de la délivrance du permis d'habiter. C'est à juste titre qu'il n'a pas été tenu compte de la surface de cette pièce dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol. S'agissant des deux buanderies litigieuses, prévues dans chacun des deux appartements de l'unité A, elles ne disposent que

de surfaces très réduites, de moins de 3 m<sup>2</sup>, et d'une seule petite ouverture au nord, de sorte qu'elles doivent également être considérées comme non habitables. L'autorité intimée pouvait ainsi, à juste titre, les exclure de la surface brute de plancher prise en compte, ce que le RPGA permet. En ce qui concerne la terrasse de 48.84 m<sup>2</sup>, située au rez supérieur, celle-ci constitue en réalité le toit du garage souterrain, par lequel il est possible d'accéder aux appartements du rez supérieur. Le RPGA ne traite pas expressément de ce type d'aménagements. Il prévoit uniquement, de manière générale, que les terrasses, couvertes ou non, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface brute de plancher. S'agissant de la notion de coursive, le RPGA ne s'y réfère expressément que dans le cas particulier des balcons et loggias. Or, contrairement à ce qu'invoquent les recourants, la terrasse litigieuse ne saurait être assimilée ni à un balcon, ni à une loggia, qui serviraient de coursives au sens du règlement et de la jurisprudence précitée. Au contraire, la surface litigieuse, bien que faisant en partie office de voie d'accès, doit plutôt être assimilée à une terrasse extérieure non couverte, aménagée sur le toit du garage souterrain, comme l'entend le RPGA. Il s'agit ici uniquement de faire usage d'un élément de la construction déjà existant, en l'occurrence le toit du garage, et non d'ajouter au bâtiment un volume supplémentaire indispensable à son accès. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte de cet espace dans le calcul de la surface brute de plancher. L'interprétation de la municipalité, qui dispose dans ce contexte d'une large marge d'appréciation, n'est dès lors pas insoutenable; elle doit être confirmée. Le fait qu'une partie de cette terrasse soit couverte par les avant-toits du bâtiment n'y change rien. A cet égard, c'est d'ailleurs à juste titre que la municipalité n'a pas tenu compte dans le calcul des surfaces habitables des espaces situés sous les avant-toits d'1 m 30 qui entourent le bâtiment litigieux; ceux-ci ne constituent pas une prolongation purement artificielle de la toiture et leur dimension est proportionnée au bâtiment. Sur ce point également, l'appréciation de l'autorité intimée doit être confirmée. S'agissant enfin de la cage d'escalier reliant le parking souterrain et les appartements du rez supérieur, il n'y a pas non plus lieu d'en tenir compte dans la mesure où elle a pour fonction de desservir le parking souterrain, surface non habitable. Il s'ensuit que les griefs des recourants relatifs au calcul de l'indice d'utilisation du sol doivent être intégralement rejetés.

#### **E. 6.5**

places à prévoir, arrondi à 7, ce qui est également respecté. Les recourants émettent encore des doutes quant au nombre de places effectivement prévues par le projet. Les plans prévoient toutefois clairement quatre places de stationnement d'une largeur comprise entre 2 m 50 et 2 m 80 et d'une longueur de 5 mètres en sous-sol. L'espace réservé aux quatre véhicules et aux manoeuvres de parcage apparaît certes serré, mais toutefois suffisant. Dans ce cas, le grief relatif aux places de parc doit être rejeté.

#### **E. 7**

Les recourants invoquent encore la violation de l'art. 123 RPGA relatif au nombre de niveaux admissibles par bâtiment. Selon eux, le garage souterrain du projet litigieux devrait être pris en compte, de sorte que trois niveaux seraient prévus, alors que le RPGA n'en autoriserait que deux. a) Aux termes de l'art. 84 LATC, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, ou encore dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1); cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). L'art. 123 RPGA dispose que le nombre de

niveaux est limité à deux étages complets et un étage partiel de combles ou attique (al. 1); la surface brute de plancher du dernier niveau, mesurée sur la partie dont le dégagement est d'au moins 2,40 mètres, ne peut excéder les 3/5 de la surface du deuxième niveau; cette surface peut aussi être répartie entre le dernier niveau et un niveau inférieur supplémentaire dégagé par la pente du terrain (al. 2). Au glossaire du RPGA, on trouve encore la définition de la notion d'étage, qui est la suivante: "Espace compris entre deux planchers superposés, et ensemble des locaux qui s'y trouvent. Un étage correspond à un niveau." La pratique de la municipalité de Lausanne relative au nombre de niveaux admissibles a d'ores et déjà été examinée et confirmée dans la jurisprudence du tribunal. Il a été considéré qu'en principe, un sous-sol qui n'est pas affecté à l'habitation n'a pas à être pris en compte dans le nombre de niveaux fixé à l'art. 123 RPGA. Est un sous-sol le niveau dont le volume situé au-dessous du terrain naturel est plus important que celui hors de terre, et qui est situé sous le niveau de l'accès principal du bâtiment (AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 3a/cc; AC.2020.0291 du 17 février 2022 consid. 8c; AC.2016.0320 du 27 décembre 2017 consid. 3d et 3e; AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 2b). b) En l'espèce, d'après les plans d'enquête, le projet litigieux comporte un garage, situé au rez inférieur de l'unité A, enterré à 66.5% (103.76 m<sup>2</sup> enterrés selon terrain naturel sur 155.74 m<sup>2</sup> de surface totale des murs du sous-sol). Le volume situé au-dessous du terrain naturel est ainsi plus important que le volume hors terre, de sorte qu'il s'agit bel et bien d'un sous-sol au sens de la jurisprudence précitée. Ce garage n'est en outre pas affecté à l'habitation, puisqu'il ne prévoit que des places de stationnement, ainsi que plusieurs locaux techniques et des caves, le tout étant pourvu de seules quelques ouvertures de taille réduite. Il n'y a dès lors pas lieu d'en tenir compte dans le nombre de niveaux admissibles et, au demeurant, aucun élément ne permet de remettre en question les indications fournies par le plan. Dans ces conditions, l'interprétation de la municipalité de l'art. 123 RPGA, qui considère que le garage ne doit pas être compté dans le nombre de niveaux maximum, est conforme à la jurisprudence précitée; elle peut être confirmée. En ce qui concerne l'unité A, il en résulte qu'elle ne dispose que d'un étage en plus du rez supérieur, de telle sorte qu'elle respecte l'art. 123 RPGA. Il en va de même de l'unité B, qui n'est au surplus pas litigieuse en l'espèce. Les griefs des recourants y relatifs doivent ainsi être intégralement rejetés.

## **E. 8**

Toujours en lien avec la hauteur du bâtiment projeté, les recourants invoquent le non-respect de la servitude n° \*\*\*\*\* relative à la hauteur des constructions, qui prévoit que les constructions érigées sur les fonds servants, dont la parcelle n° 3899, comporteront au plus un étage sur rez-de-chaussée. a) Selon la jurisprudence, les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent de la compétence du juge civil et il n'appartient ni à l'autorité intimée ni au tribunal de céans d'interpréter la servitude de droit privé et d'en contrôler le respect. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du titulaire de la servitude (AC.2018.0285 du 4 septembre 2019 consid. 3; AC.2012.0076 du 30 janvier 2013 consid. 9). La CDAP a néanmoins jugé que l'examen du respect d'une servitude est justifié lorsque la solution est déterminante pour juger de la conformité du projet avec la réglementation communale et garantir la bonne application de celui-ci ( AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 7a ). b) En l'espèce, l'examen du respect de la servitude bénéficiant au bien-fonds des recourants n'est pas déterminant pour juger de la conformité du projet litigieux avec le règlement communal, dont on a vu qu'il était respecté en ce qui concerne le nombre de niveaux admissibles. Il n'y

a dès lors pas lieu de contrôler, à titre préjudiciel, le respect de dite servitude, de sorte que ce grief doit être rejeté.

#### **E. 9**

Les recourants soulèvent par ailleurs la violation des art. 61 et 66 RPGA, en lien avec le nombre de places de stationnement prévues par le projet. Selon eux, le garage ne permettrait qu'à trois véhicules de stationner et il n'y aurait, en réalité, pas suffisamment d'espace pour une quatrième voiture. Le projet prévoirait ainsi moins d'une place par logement et aucune place pour les visiteurs, ce qui serait insuffisant. a) L'art. 61 RPGA, relatif au besoin en places de stationnement, dispose: " 1 Les besoins en places de stationnement ou besoins types sont définis par le tableau de l'annexe 1: Détermination des besoins types de stationnement. 2 Le nombre de places de stationnement admissible correspond aux besoins réduits obtenus en multipliant les besoins types par un pourcentage de places admissibles. 3 Le tableau suivant détermine le pourcentage de places admissibles. Les secteurs de stationnement sont définis par le plan des secteurs de stationnement. Pourcentages de places admissibles: Selon l'annexe 1, intitulée " Détermination des besoins types de stationnement ", pour une maison d'habitation collective, les besoins en places de stationnement correspondent à 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher ou à une place par appartement, le plus grand nombre étant déterminant. A cela s'ajoute 10% pour les visiteurs. En ce qui concerne les deux-roues, il faut compter 0.5 place par pièce. L'art. 61 al. 3 RPGA précise encore que, pour les logements, les constructions doivent prévoir au moins 50% des places admissibles. L'autorité intimée indique toutefois avoir suivi l'évolution de la norme VSS 40 281 et calculer dorénavant le besoin en places de parc en retenant une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, en dérogation aux 80 m<sup>2</sup> encore prévus par le règlement. Cette pratique a d'ores et déjà été confirmée par la jurisprudence du tribunal de céans (AC.2019.0209 du 28 avril 2021; AC.2014.0402 du 30 mars 2016 consid. 4). b) En l'espèce, si l'on se fonde sur la première méthode de calcul, à savoir celle qui dépend de la surface brute de plancher du projet, le besoin en stationnement est ici de 4.263 (426.259/100). A cela s'ajoutent 10% en lien avec les places visiteurs, soit un total de 4.69, arrondi à 5 places réalisables au maximum ou à 3 au minimum (x 100% ou x 50%). Si l'on se fonde sur la deuxième méthode de calcul, à savoir une place par appartement, il faut retenir 4 places maximum, à quoi s'ajoutent 10% de places visiteurs, soit un total de 4.4 places, qui peut être arrondi vers le nombre entier inférieur et osciller entre 2 et 4 places (cf. pour l'admissibilité de l'arrondi vers le bas, cf. AC.2019.0059 du 5 décembre 2019 consid. 2a et 2b et les références citées). Quoi qu'il en soit, le plus grand nombre étant déterminant, le projet doit prévoir entre 3 et 5 places. Dans le cadre de cette marge de manœuvre, la municipalité a admis en l'espèce que le nombre de places soit fixé à 4, ce qui se situe au milieu de la fourchette précitée et constitue une réduction de 20% des besoins en stationnement. Compte tenu de la situation de la parcelle, qui se situe à 4 minutes à pied (350 mètres) d'un arrêt de bus, et à 10 minutes à pied du centre de Chailly (800 mètres) où se trouvent de nombreux commerces, cette réduction partielle n'est pas arbitraire et peut être confirmée. Quant aux deux-roues, le projet prévoyant au total 13 pièces, il faut un minimum de

#### **E. 10**

Les recourants contestent en outre l'admissibilité de la rampe d'accès au parking au sud-est de la parcelle et du saut-de-loup situé au nord-est du bâtiment, prévus à l'intérieur des limites de construction, et qui contreviendraient selon eux aux exigences de l'art. 46 RPGA,

de l'art. 39 RLATC, ainsi que de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) et l'OPB. Selon les recourants, l'usage de la rampe d'accès engendrerait des nuisances importantes, dans un quartier au degré de sensibilité II, et les valeurs limites de planification applicables ne seraient pas respectées. Quant au saut-de-loup, qui constitue la grille d'évacuation de la pompe à chaleur, il ne respecterait pas les exigences en matière de protection contre le bruit. Ces constructions, situées dans l'espace réglementaire, constitueraient un préjudice pour les voisins, de sorte qu'elles ne sauraient être admises.

a) L'art. 39 RLATC, intitulé " Dépendances de peu d'importance et autres aménagements assimilés ", dispose: " 1 A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. 2 Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. 3 Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. 4 Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. 5 Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil , ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings." L'art. 46 RPGA, intitulé " Constructions autorisées à bien plaire ", prévoit: " 1 En outre, la Municipalité peut autoriser à bien plaire, dans les espaces frappés par une limite des constructions, des pavillons de jardin, escaliers, passerelles, murs, dallages, emplacements pour conteneurs, portails, porches d'entrée, petits garages, places de stationnement, structures légères. Les critères liés à la sécurité, à l'esthétique et à la protection de la nature seront déterminants. 2 L'autorisation peut être accordée pour autant que la suppression ultérieure de l'ouvrage ne compromette pas l'exploitation de l'immeuble ni ne le rende non réglementaire. 3 En cas d'élargissement ultérieur du domaine public, de changement de l'état des lieux ou d'usage abusif, la Municipalité pourra exiger l'enlèvement ou la modification, sans indemnité, des constructions autorisées à bien plaire. Ces travaux seront exécutés par et aux frais du propriétaire." b) En l'espèce, la voie d'accès privée au parking souterrain empiète effectivement dans les espaces réglementaires, puisqu'elle est intégralement située dans la distance à la limite avec la parcelle n o 3898, ainsi qu'en partie, à l'est, dans l'espace frappé de limites des constructions selon le plan des limites des constructions 2006. Quant au saut-de-loup, il est effectivement situé dans la limite avec la parcelle n o 3900. Ces ouvrages peuvent en principe être autorisés sur la base des art. 39 RLATC et 46 RPGA précités. Cela étant, les recourants se plaignent du bruit généré tant par le saut-de-loup que par les véhicules qui emprunteront la voie d'accès précitée.

c) Lorsque des immissions de bruit ou des pollutions atmosphériques sont invoquées, la clause de l'art. 39 al. 4 RLATC, selon laquelle la dépendance ne doit pas entraîner de préjudice pour les voisins, n'a pas de portée indépendante par rapport aux normes, directement applicables, de la LPE, ainsi que des ordonnances d'application de cette loi, dont l'OPB (AC.2013.0360 du 21 mai 2014 consid. 7b; AC.2012.0121 du 6 mai 2013 consid. 5). Lorsque l'autorité compétente se prononce sur la construction d'une nouvelle installation susceptible de provoquer des atteintes à l'environnement, comme du

bruit ou des pollutions atmosphériques, elle doit en principe examiner si des mesures préventives de limitation des émissions se justifient, dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation, et pour autant que cela soit économiquement supportable (art. 11 al. 2 LPE). S'agissant du bruit, la loi fédérale prescrit encore, à l'art. 25 al. 1 LPE, que ces émissions ne doivent pas dépasser les valeurs de planification dans le voisinage. Le Conseil fédéral a fixé des valeurs de planification pour le bruit des véhicules sur l'aire d'exploitation des entreprises industrielles et artisanales, dans les environs immédiats des bâtiments agricoles et sur les grandes places de parc à ciel ouvert (annexe 6 de l'OPB, ch. 1 al. 1 let. c et d), mais pas pour les aires de circulation et de stationnement attenantes aux maisons d'un quartier de villas. Il faut donc évaluer les immissions de bruit en tenant compte des critères généraux de la loi, soit en examinant notamment si l'activité en cause est susceptible de gêner la population dans son bien-être (cf. art. 40 al. 3 OPB; ATF 130 II 32 consid. 2). Or il est manifeste en l'espèce que le trafic généré par les habitants d'un bâtiment comportant quatre logements ne provoquera pas de nuisances de bruit (bruit des moteurs, bruit des pneus sur un revêtement dur, voire sur du gravier, où le bruit est davantage perceptible) contraires au droit fédéral, et qu'aucune mesure constructive particulière ne doit être imposée au titre du principe de la prévention (cf. notamment AC.2011.0020 du 21 novembre 2011, consid. 5). C'est d'autant plus le cas que la propriété des recourants est située de l'autre côté de la parcelle par rapport à la rampe d'accès litigieuse. Quoi qu'il en soit, ces inconvénients doivent être tolérés dans une zone résidentielle (AC.2013.0360 du 21 mai 2014 consid. 7b). S'agissant encore du saut-de-loup, la Direction générale de l'environnement s'est expressément déterminée à propos des nuisances relatives à l'utilisation de la pompe à chaleur dans la synthèse CAMAC datée du 14 décembre 2021. Elle a affirmé à cet égard que les valeurs de planifications étaient respectées pour les voisins les plus proches. Les recourants n'apportent aucun élément permettant de remettre en doute cette appréciation, dont il n'y a pas lieu de s'écarter. La synthèse CAMAC ne relève par ailleurs aucune potentielle nuisance excessive ou violation des normes de protection contre le bruit. Les griefs des recourants à cet égard doivent ainsi être rejetés.

## **E. 11**

Dans un grief soulevé postérieurement à la tenue de l'inspection locale du 22 décembre 2022, les recourants invoquent encore le non-respect de l'art. 44 al. 1 let. c RPGA en lien avec les avant-toits du bâtiment, qui empièteraient de manière inadmissible sur l'espace frappé par la limite des constructions. Le constructeur considère que ce grief serait tardif et, par conséquent, irrecevable. Peu importe, dès lors qu'il doit de toute façon être rejeté pour les motifs qui suivent. a) L'art. 44 al. 1 let. a et c RPGA a la teneur suivante: " 1 Peuvent également empiéter sur le domaine public ou sur l'espace frappé par une limite des constructions, des balcons, bow-windows, marquises, avant-toits ou autres saillies analogues aux conditions suivantes a) toute saillie extrême est limitée au 1/10 de la largeur de la voie ou de la distance entre les limites des constructions, sans toutefois pouvoir dépasser 1,50 mètres. Pour les marquises, la saillie peut atteindre jusqu'à 1/5 de la largeur de la voie ou de la distance entre les limites des constructions, avec un maximum de 3,00 mètres; l'extrême saillie doit toutefois rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir. [...] c) un empiètement égal à 1/8 de la largeur de la voie ou de la distance entre les limites des constructions, mais au maximum 1,20 mètres pour les saillies d'avant-toits, y compris les cheneaux, dès 8,00 mètres au-dessus du domaine public. [...]" b) Dans la mesure où cet article ne concerne que la limite des constructions et le domaine public, celui-ci ne

s'applique pas aux avant-toits de l'unité B, contrairement à ce qu'invoquent les recourants. Seule sera examinée la façade est de l'unité A. A cet égard, il sied tout d'abord de préciser que l'angle nord-est de son avant-toit s'élève à environ 6 m 17 de haut, de sorte que c'est bien la let. a de l'art. 44 al. 1 RPGA qui s'applique et que dès lors l'empiètement est limité à 1/10 de la distance entre les limites des constructions, à savoir 1 m 20 (1/10 x 12 mètres). L'avant-toit, qui n'empiète à cet endroit que par 40 centimètres sur la limite des constructions, est ainsi conforme au règlement. Quant à l'angle sud-est de la même façade, il s'élève à environ 7 m 50 de haut, de sorte que c'est également l'art. 44 al. 1 let. a RPGA qui s'applique, et que l'empiètement est également limité à 1 m 20 (avec la précision encore qu'il en irait de même si l'art. 44 al. 1 let. c RPGA s'appliquait). L'avant-toit tel que prévu empiète toutefois par 1 m 30 sur la limite des constructions, ce qui constitue dix centimètres de trop par rapport à ce qu'admet la disposition précitée. La municipalité, qui a reconnu cet empiètement excédentaire, a toutefois indiqué en cours de procédure qu'une modification sur ce point serait demandée au constructeur dans le cadre de l'exécution du projet. Le constructeur a quant à lui expressément acquiescé à cette demande. Dans la mesure où il s'agit d'une modification de minime importance, cette manière de procéder doit être admise. Il conviendra d'en tenir compte dans le dispositif du présent arrêt. Le grief des recourants, pour autant que recevable, doit partant être rejeté.

## **E. 12**

Les recourants contestent encore le bien-fondé de l'autorisation d'abattre le pin noir planté sur la parcelle litigieuse. Ils invoquent la violation de la législation cantonale sur la protection des arbres et des art. 25 et 56 RPGA. a) aa) Au niveau cantonal, la protection des arbres était assurée, jusqu'au 31 mai 2022, par les art. 5 et 6 de la loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (aLPNMS), devenue entre le 1<sup>er</sup> juin et le 31 décembre 2022 la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature et des sites (aLPNS; BLV 450.11). Les art. 5 al. 1 et art. 6 aLPNMS étaient libellés ainsi: " Art. 5 Arbres 1 Sont protégés les arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives: a. qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'une décision de classement au sens de l'article 20 de la présente loi; b. 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." " Art. 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 LPNMS (aRLPNMS; BLV 450.11.1) était 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 aRLPNMS prévoyait encore qu'en cas d'abattage ou d'arrachage justifié selon l'art. 15 précité, la municipalité pouvait exiger des plantations de compensation qui devaient assurer l'équivalence fonctionnelle et esthétique de la plantation enlevée. bb) Le 1<sup>er</sup> janvier 2023 est entrée en vigueur la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysagé (LPrPNP; BLV 450.11). Sous section II intitulée " patrimoine arboré ", les art. 14 à 16 LPrPNP régissent la conservation et le remplacement de ce patrimoine. 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 des Parcs et Promenades. 3 Le produit de la taxe est affecté par la commune au développement du patrimoine arboré." L'art. 71 LPrPNP, intitulé " Dispositions transitoires ", a la teneur suivante: " 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'article 27, alinéa 1. Pour le surplus, les dispositions de la présente loi 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 de ce projet de loi et des travaux préparatoires (BGC janvier 2022, p. 39 et 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. Pour le surplus, 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). cc) La question de l'éventuelle application immédiate de cette nouvelle législation peut souffrir de rester indéterminée dans le cas présent, dès lors que le projet litigieux se révèle conforme tant à la aLPNMS qu'à la LPrPNP. En effet, en application des principes de la aLPNMS, la Commune de Lausanne a adopté des dispositions visant la protection des arbres sur son territoire. Ainsi, l'art. 56 RPGA prévoit qu'en dehors des surfaces soumises à la législation forestière, tout arbre d'essence majeure, cordon boisé, boqueteau et haie vive est protégé sur tout le territoire communal, tandis que l'art. 57 RPGA soumet tout abattage de végétaux protégés à une autorisation. L'art. 25 RPGA précise encore qu'un arbre d'essence majeure est défini comme étant une espèce ou une variété à moyen ou grand développement: a) pouvant atteindre une hauteur de 10,00 mètres et plus pour la plupart, b) présentant un caractère de longévité spécifique, c) ayant une valeur dendrologique reconnue. Enfin, selon l'art. 53 RPGA, le propriétaire plante au minimum un arbre d'essence majeure pour chaque tranche ou fraction de 500 m<sup>2</sup> de surface cadastrale. b) Selon la jurisprudence relative à la législation antérieure (aLPNMS), une municipalité peut autoriser l'abattage ou la taille d'un arbre protégé si l'une des conditions de l'art. 15 aRLPNMS est réalisée, ces conditions n'étant 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. Rien n'empêche d'interpréter l'art. 15 al. 1 ch. 4 aRLPNMS en ce sens que le propriétaire d'un bien-fonds qui souhaite construire peut se trouver en présence de circonstances impératives qui l'obligent à cet effet à couper un arbre déterminé ou un cordon boisé (AC.2021.0209 du 26 janvier 2023 consid. 6d). Pour statuer sur une demande d'abattage, l'autorité doit procéder à une pesée complète des intérêts et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire (AC.2021.0209 du 26 janvier 2023 consid. 6d; AC.2000.0138 du 27 mars 2001). Parmi les intérêts en jeu, figure également l'intérêt, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (AC.2021.0209 du 26 janvier 2023 consid. 6d; TF 1C\_24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5.3). 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; 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 (AC.2021.0209 du 26 janvier 2023 consid. 6d; AC.2021.0016 u 19 décembre 2022 consid. 11 et les références citées ). c) En l'espèce, le projet litigieux prévoyait initialement l'abattage d'un bouleau verruqueux et d'un pin noir. Le bouleau verruqueux a toutefois dû être abattu en urgence dans l'intervalle, puisqu'il présentait un danger pour les passants, de sorte que seul l'abattage du pin noir, situé en bordure sud de la parcelle à côté du mélèze maintenu, demeure litigieux. Après une visite sur place, le 15 septembre 2020, le Service des parcs et domaines de la Ville de Lausanne a préavisé favorablement l'abattage requis, moyennant toutefois compensation par de nouvelles plantations. Le projet prévoit à cet égard la plantation de quatre nouveaux arbres, au nord et au sud du bâtiment projeté, ce qui constitue une compensation supérieure à celle imposée. En cours de procédure, lors de l'inspection locale du 22 décembre 2022, le tribunal a en outre été informé que l'arbre litigieux avait été infecté par le bostryche et qu'il était déjà grandement diminué. Vu son état sanitaire et compte tenu de la large compensation prévue, l'abattage de l'arbre doit ainsi être confirmé. Il est en outre nécessaire afin de permettre l'utilisation raisonnable des droits à bâtir par le constructeur, étant encore relevé que, comme on l'a vu dans les considérants qui précèdent, le projet est conforme au règlement. L'autorisation d'abattage du pin noir pouvait ainsi être délivrée et ce grief doit être rejeté.

#### **E. 13**

Les recourants invoquent enfin la nécessité d'effectuer un assainissement préalable de la parcelle litigieuse, au sens des art. 16 et 33 LPE et au sens de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 1998 sur les atteintes portées au sol [OSol; RS 814.12], en raison d'une éventuelle pollution aux dioxines. A cet égard, on relève tout d'abord que l'ordre d'assainir une parcelle relève de la compétence des services cantonaux spécialisés et non de la municipalité (cf. art. 36 LPE, art. 9, 10 et 13 al. 1 OSol, art. 21 et 22 du règlement du 8 novembre 1989 d'application de la LPE [RVLPE]). En l'occurrence, les services cantonaux consultés dans le cadre de la synthèse CAMAC n'ont effectué aucune réserve en ce sens, ni relevé aucun élément problématique en lien avec une éventuelle pollution. La parcelle litigieuse ne fait en outre pas partie du périmètre « Investigation et besoin d'assainissement » publié sur le guichet cartographique cantonal, qui identifie les biens-fonds où il est nécessaire d'effectuer des investigations sur sol. Il n'existe dès lors aucun indice permettant de retenir qu'un assainissement devrait préalablement être effectué et les recourants n'en apportent pas la preuve. Ce grief, pour autant que recevable, doit quoi qu'il en soit être rejeté.

#### **E. 14**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise, sous réserve de la modification, par le constructeur, de l'avant-toit est de l'unité A (cf. supra consid. 11), afin qu'il respecte l'empiètement maximal de 1 m 20 sur l'espace frappé par la limite des constructions. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Le constructeur, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens à la charge des recourants (art. 55 LPA-VD et art. 10 et 11 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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