

VD_OMNI AC.2022.0156 vom 12. Mai 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-05-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0156

FR: VD_OMNI AC.2022.0156 du 12 mai 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0156 del 12 maggio 2023

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____/Municipalité de Lausanne, H. _____, I. _____ | Rejet du recours formé par des voisins à l'encontre du permis de construire délivré par la Municipalité de Lausanne, autorisant la construction d'un bâtiment de trois unités accolées totalisant sept logements. Rejet du grief tiré du droit d'être entendu (c. 2). L'étage souterrain du projet étant enterré à plus de 50%, il n'y a pas lieu d'en tenir compte dans le nombre de niveaux admissibles au sens de l'art. 123 RPGA (c. 3). Le bâtiment litigieux disposant de deux murs mitoyens courant sur toute la longueur, il est bien composé de trois unités de logement; les sept logements prévus sont admissible au regard des art. 124 et 125 RPGA (c. 4). Le projet litigieux entraînera un accroissement prévisible du trafic automobile faible en valeur absolue et pouvant largement être absorbé par le chemin d'accès, qui présente des conditions de commodité et sécurité suffisante, de sorte que l'équipement est suffisant (c. 5a). L'accès par les services de sauvetage ne présente pas de difficultés (c. 5b). La législation sur la protection des arbres est respectée (c. 6). L'autorité intimée, qui a tenu compte de tous les intérêts pertinents en présence, n'a pas violé sa marge d'appréciation en considérant que le projet s'intégrait dans son environnement (c. 7). L'autorité intimée pouvait s'abstenir de faire usage de l'art. 47 LATC (c. 8).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève l'opposition à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD et suspendu pendant les fêtes (art. 96 LPA-VD), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Les recourants, qui sont propriétaires de parcelles voisines du projet et qui ont formé opposition lors de l'enquête publique, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il convient d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants ont requis la production du dossier de la municipalité en lien avec l'élaboration du nouveau plan général d'affectation de la Commune de Lausanne. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et art. 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01), comprend notamment le droit pour l'administré 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 (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; CDAP AC.2021.0221 du 22 juin 2022 consid. 1a). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1) et peuvent notamment présenter des offres de preuves (al. 2 let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par celles-ci (art. 28 al. 2 et 34 al. 3 LPA-VD). De jurisprudence constante, le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; AC.2021.0221 du 22 juin 2022 consid. 1a). b) En l'espèce, comme on le verra plus en détail dans les considérants qui suivent, le tribunal s'estime suffisamment renseigné pour statuer en toute connaissance de cause sur les griefs soulevés, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendus des recourants. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner la mesure requise.

E. 3

Sur le fond, les recourants invoquent la violation de l'art. 123 RPGA relatif au nombre de niveaux admissibles par bâtiment, en lien avec les règles sur les constructions souterraines consacrées à l'art. 84 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) et à l'art. 81 RPGA. Selon eux, il faudrait tenir compte de l'étage souterrain dans le calcul du nombre d'étages admissibles, de sorte que le projet présenterait un niveau excédentaire. Les dispositions précitées ne permettraient aucune dérogation à cette règle et, même si c'était le cas, aucune dérogation ne pourrait être accordée vu les mouvements de terre qu'implique le projet. a) aa) 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. 81 RPGA permet à la municipalité de déroger, pour des constructions souterraines ou semi-enterrées, aux règles sur les distances aux limites et entre bâtiments et sur le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, pour autant que la topographie existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée (al. 1); ces constructions a) peuvent déborder les périmètres d'implantation, b) n'entrent pas dans le calcul des dimensions maximales des bâtiments, c) ne peuvent en aucun cas être habitables, d) ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (al. 2). L'art. 123 RPGA dispose enfin 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). bb) S'agissant des règles sur les constructions souterraines des art. 84 LATC et 81 RPGA, leur champ d'application se limite aux questions des distances aux limites et entre bâtiments et du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol. Le respect de ces éléments n'étant pas contesté, le projet litigieux ne nécessitait pas de dérogation au sens de ces dispositions, qui ne trouvent pas application. cc) Il convient toutefois d'examiner l'application par la municipalité de l'art. 123 RPGA, seul pertinent en l'espèce. L'autorité intimée invoque à cet

égard que, selon son interprétation de cette disposition et sa pratique constante, il n'est pas tenu compte des sous-sols dans le calcul du nombre de niveaux admissibles lorsque ceux-ci se situent à 51% en-dessous du terrain naturel. D'après la jurisprudence, lorsqu'une autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et que celle-ci est dûment motivée, la juridiction de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le 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 (cf. notamment ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_499/2017 du 19 avril 2018 consid. 3.1.2; AC.2020.0260 du 7 juillet 2021 consid. 3). b) 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.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). c) En l'espèce, d'après les plans produits par les constructrices, le projet litigieux comporte un garage enterré à 58.3%, au niveau inférieur à celui de l'accès principal du bâtiment, situé au nord, au niveau du Chemin des Mésanges. Il s'agit dès lors 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. Le simple fait que la façade sud du bâtiment soit presque entièrement hors de terre ne suffit pas à retenir le contraire et il n'y a, au demeurant, aucun élément permettant de remettre en question les indications fournies par le plan. Dans ces conditions, l'interprétation de la municipalité de l'art. 123 RPGA, tendant à considérer que le garage du projet ne devait pas être compté dans le nombre de niveaux maximal, ne prête pas le flanc à la critique. Sans compter ce souterrain, la construction projetée prévoit ainsi deux niveaux complets, ainsi qu'un dernier niveau attique, dont la surface est inférieure au 3/5 de celle du deuxième niveau (204.7 m² par rapport au deuxième niveau de 348.7 m²). La réglementation communale telle qu'interprétée est dès lors respectée; le grief y relatif doit être rejeté.

E. 4

Les recourants se plaignent par ailleurs de la violation des règles relatives aux nombres de logements autorisés par bâtiment, prévues aux art. 124 et 125 RPGA. Selon eux, le bâtiment litigieux ne constitue en réalité qu'une seule unité, de sorte que les sept logements prévus ne seraient pas admissibles. a) Aux termes de l'art. 124 RPGA, le nombre de logement est limité à trois par bâtiment. L'art. 125 RPGA prévoit que la construction d'un bâtiment comprenant plusieurs unités accolées est admissible, les dispositions du chapitre étant applicables par analogie aux unités (al. 1); le nombre de logements est limité à trois par unité; les dessertes verticales peuvent être communes à deux unités au maximum; les sous-sols peuvent comporter des accès et des locaux communs; ces unités peuvent être séparées par une limite de propriété; celle-ci n'est toutefois pas prise en compte lors de

l'application des art. 119 et 122 (al. 2). Le tribunal a également déjà eu l'occasion de se prononcer sur les règles relatives au nombre d'unités de logement dans la Commune de Lausanne. Il a ainsi relevé que l'art. 125 RPGA n'imposait pas de critères liés à l'aspect extérieur du bâtiment, ni à sa conception architecturale, pour qu'il puisse être tenu compte de plusieurs unités de logement (TF 1C_110/2009 du 6 juillet 2009 consid. 3; AC.2020.0291 du 12 février 2022 consid. 8a et les références citées). Il a également constaté que la notion d'unités accolées, dans un même bâtiment, était propre au règlement communal lausannois, et ne se retrouvait pas dans la législation cantonale. Il n'est dès lors pas possible d'appliquer sans autre, à ce propos, les critères généralement retenus par la jurisprudence pour faire la distinction entre un bâtiment unique et plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens, car l'art. 125 RPGA prévoit précisément une réglementation spéciale permettant d'augmenter le nombre de logements à l'intérieur du même bâtiment (AC.2020.0291 du 12 février 2022 consid. 8a). Dans ce cadre, comme déjà rappelé ci-dessus, la municipalité dispose d'un large pouvoir d'appréciation. L'interprétation communale selon laquelle l'existence de murs mitoyens courants sur tous les niveaux permet de retenir l'existence d'unités accolées a dès lors été considérée comme soutenable au regard du règlement communal et conforme au droit supérieur (AC.2020.0291 du 12 février 2022 consid. 8a). b) En l'espèce, il ressort des plans produits par les constructrices que le projet est composé de trois unités différentes, séparées les unes des autres par deux murs mitoyens courant sur toute la longueur du bâtiment. Il n'est pas possible de passer d'une unité à l'autre à l'intérieur des murs de la construction et chacune de ces unités dispose d'un accès propre. Si l'unité centrale partage un accès commun avec l'unité ouest d'un côté et avec l'unité est de l'autre et que les trois unités disposent en outre de locaux communs, cela est toutefois expressément autorisé par l'art. 125 al. 2 RPGA, sans que cela n'exclue la qualification d'unités accolées. Il est vrai encore que le projet ne présente pas de particularités architecturales permettant de constater, depuis l'extérieur, l'existence de trois unités distinctes; au vu de la jurisprudence précitée, cela ne constitue toutefois pas un critère pertinent, ce qu'admettent d'ailleurs les recourants. Dans ces circonstances, il convient de retenir l'existence de trois unités accolées au sens de l'art. 125 RPGA, de sorte que le projet litigieux pouvait prévoir sept logements. On ne voit enfin pas en quoi la réglementation communale précitée serait contraire aux règles de salubrité et d'ensoleillement, ce que les recourants se contentent d'évoquer sans plus de précision. La municipalité a dès lors interprété de manière soutenable le règlement communal et aucune norme du droit supérieur ne s'y oppose. Le grief des recourants doit ainsi être rejeté.

E. 5

Les recourants critiquent encore l'équipement de la parcelle, qu'ils considèrent insuffisant et contraire aux art. 19 et 22 al. 2 LAT, 53 LATC et 36 RPGA, en lien avec le trafic automobile engendré par le projet et avec l'accès à des secours. a) aa) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 LATC a la même teneur. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. L'art. 53 LATC prévoit qu'un terrain en zone à bâtir est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue et qu'il est possible de s'y raccorder sans frais disproportionnés; l'équipement technique comprend les réseaux suivants : a. les voies d'accès; b. l'alimentation en eau; c. l'évacuation des eaux; d. l'approvisionnement en

énergie (al. 1); l'équipement général est constitué par les réseaux principaux et l'équipement de raccordement par les réseaux secondaires (al. 2); l'équipement individuel relie les biens-fonds à l'équipement général ou de raccordement (al. 3). Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) – celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier – soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (AC.2019.0146 du 30 juin 2022 consid. 7a/bb). La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C_532/2012 du 25 avril 2013 consid. 3.1). Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1C_246/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 4.1 et les références citées; AC.2019.0146 du 30 juin 2022 consid. 7a/bb; AC.2016.0085 du 21 mars 2018 consid. 8). Selon la jurisprudence cantonale, 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. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière (AC.2019.0146 du 30 juin 2022 consid. 7a/bb; AC.2018.0212 du 2 mai 2019 consid. 4d/aa; AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 3a). Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (AC.2016.0039 du 22 septembre 2017 consid. 10a). Enfin, dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales disposent d'une importante marge d'appréciation, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (TF 1C_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.1). Concernant la génération de trafic, les spécialistes du trafic considèrent qu'une place de parc induit en moyenne 2.5 à 3.5 mouvements de véhicules par jour (voir notamment AC.2016.0085 du 21 mars 2018 consid. 8; AC.2013.0251 du 30 mars 2015 consid. 2; AC.2012.0226 du 15 octobre 2013 consid. 9). La fourchette tient compte de la localisation et de la qualité de la desserte en transport public. bb) En l'espèce, l'accès à la parcelle litigieuse se fait par le Chemin des Mésanges, un chemin privé revêtu, d'une largeur d'environ cinq mètres et ouvert à la circulation dans les deux sens. Ce chemin est bordé, de part et d'autre, de clôtures ou de murets. La circulation à double sens y est possible sur toute sa longueur et s'effectue sans difficultés particulières, moyennant le respect des règles de prudence. Si des véhicules stationnés hors cases empêchent parfois, sur certains tronçons, la circulation à double sens, le croisement reste toutefois possible moyennant un bref arrêt ou une vitesse réduite, rendant ainsi l'accès tout au plus incommode. Le chemin, relativement rectiligne, offre une bonne visibilité. A l'est et à l'ouest, il débouche sur deux routes perpendiculaires, le Chemin du Réservoir et le Chemin du Village, où est également autorisée la circulation à double sens. L'engagement, depuis ces deux routes sur le Chemin des Mésanges, s'effectue sans difficultés par des carrefours aux virages suffisamment

larges. De manière générale, en l'état, l'accès des véhicules automobiles aux parcelles situées de part et d'autre du chemin se fait dès lors sans peine. Il est vrai que le projet litigieux induira un accroissement du trafic sur le Chemin des Mésanges. Plus précisément, selon l'étude de mobilité du 9 novembre 2021, le faible trafic actuel, estimé à 100 véhicules par jour, se verra augmenter de 38 véhicules supplémentaires (10 places x 1.9 x 2), montant arrondi à 40, soit au total 140 par jour. Pendant les heures de pointe, il augmentera de 5 véhicules supplémentaires par heure, soit un total de 15 véhicules par heure. Dans la mesure toutefois où le chemin litigieux peut supporter jusqu'à 50 véhicules par heure, l'accroissement prévisible du trafic reste largement en-dessous de ce que le chemin peut absorber. Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le taux de rotation sur lequel se fonde l'étude précitée pour déterminer cet accroissement ne prête pas le flanc à la critique, puisqu'il est de 1.9 par véhicule, dont il est en réalité tenu compte deux fois par jour et qui s'élève alors à 3.8 par véhicule par jour, taux légèrement supérieur à celui retenu en moyenne dans la jurisprudence exposée ci-dessus. Enfin, l'estimation établie dans l'étude de mobilité se fonde sur un projet prévoyant dix places de stationnement, alors que celui-ci a été modifié pour n'en prévoir finalement que huit. En tenant compte de cette réduction, cela conduirait en réalité à une génération de trafic encore plus faible, de 30.4 véhicules de plus par jour. Au vu de ces éléments, l'accès au projet présente des conditions de commodité et de sécurité suffisantes, y compris en tenant compte de l'accroissement futur du trafic, étant en outre rappelé que la seule circulation moins aisée ou qui exigerait une prudence accrue des utilisateurs ne suffit pas à retenir l'absence d'accès suffisants. Il sied enfin de rappeler que le stationnement hors cases des véhicules n'avait pas à être pris en compte dans ce cadre et qu'il appartient aux propriétaires, cas échéant, de procéder par les autres moyens juridiques à leur disposition, tels que la mise à ban du chemin. Le grief des recourants relatif à l'absence d'accès suffisants doit partant être rejeté. b) aa) S'agissant de l'accès des véhicules de sauvetage, l'art. 11 de la loi du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN; BLV 963.11) prévoit que les bâtiments, ouvrages et installations doivent présenter toutes les garanties de sécurité imposées par leurs conditions de situation, de construction et d'exploitation ou d'utilisation. L'art. 36 RPGA dispose quant à lui que, pour toute nouvelle construction de plus de trois niveaux, combles compris, les aménagements extérieurs comprennent un accès et des espaces de manœuvre pour les véhicules lourds de sauvetage (al. 1), dans les zones où l'ordre contigu est obligatoire, des accès aux cours intérieures sont également aménagés (al. 2); ces accès sont réalisés conformément à la brochure " Aménagements verts et voies de secours / Directives à l'intention des projeteurs " éditée par le service d'urbanisme (al. 3); en cas d'impossibilité de créer ces accès, en raison de coûts disproportionnés ou d'atteintes importantes à l'environnement, des moyens de substitution adéquats sont mis en place (al. 4); les aménagements sont conçus de façon à ne pas entraver la circulation et le travail des véhicules lourds de sauvetage (al. 5); tout élément visant à limiter l'accès des personnes et des véhicules aux bâtiments et aux parcelles, telles que bornes, barrières, chaînes, portes, etc., ainsi que les accès et les moyens de substitutions sont conformes aux directives du service de secours et d'incendie (al. 6). Aux termes de l'art. 13 al. 4 de la norme 1-15 de protection incendie, version du 1 er janvier 2015, sont considérés pour la protection incendie tous les niveaux complets à partir du rez-de-chaussée, les combles et les attiques. Les niveaux dont les murs extérieurs se trouvent pour plus de 50% sous le niveau du terrain sont considérés comme souterrains. Les demi-étages qui couvrent plus de 50% de la surface au sol du bâtiment sont considérés comme des niveaux complets. bb) En l'espèce, il

convient tout d'abord d'exclure l'application de l'art. 36 RPGA invoqué par les recourants, puisque, contrairement à ce qu'ils prétendent, le bâtiment litigieux ne comporte pas plus de trois niveaux. En effet, au regard des règles de protection incendie, son niveau souterrain, enterré à plus de 50%, ne doit pas être pris en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment. Il n'en demeure pas moins que ce niveau fait pleinement partie du concept de protection incendie, comme l'a confirmé le SPSL. L'aménagement d'un accès et d'un espace spécifique de manœuvre pour les services du feu n'est donc pas nécessaire dans le cadre du présent projet. Pour le surplus, lors de l'inspection locale, la Cour a pu constater que le Chemin des Mésanges (cf. notamment description supra consid. 5a/bb), présentait une largeur suffisante permettant aux véhicules de sauvetage d'accéder sans peine à la parcelle litigieuse, ainsi qu'aux autres parcelles alentour. Les recourants craignent que des véhicules stationnés sur cet axe n'entraient l'accès des pompiers. Tel que l'a déclaré le représentant du SPSL, ce point ne constitue pas un obstacle à une intervention de ses services en cas de besoin, les hommes du feu ayant la possibilité de se garer jusqu'à 80 m de la zone concernée. On ne voit d'ailleurs pas en quoi cette problématique concernerait particulièrement le projet litigieux, cette difficulté étant susceptible de se présenter à tout endroit où la réglementation du stationnement ne serait pas respectée. Sur le domaine privé, il appartient par ailleurs à chaque propriétaire de respecter l'obligation de laisser un passage suffisant aux pompiers, cas échéant dans le cadre d'une éventuelle mise à ban. Cette problématique ne relève pas de la police des constructions. Finalement, le projet présente les garanties nécessaires en matière de protection incendie, de sorte que le grief y relatif doit être rejeté.

E. 6

Les recourants contestent encore le bien-fondé de l'autorisation d'abattre les quatre arbres plantés 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 décembre 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^{er} 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). L'art. 5 al. 1 aLPNMS était libellé ainsi: " 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." L'art. 6 LPNS, relatif à l'abattage des arbres protégés, prévoyait: " 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^{er} 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 m² 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, à titre liminaire, il sied de relever que, contrairement à ce qu'invoquent les recourants, la demande d'abattage d'arbres était bel et bien mentionnée dans la demande de permis de construire, de sorte que ni celle-ci, ni la synthèse CAMAC subséquente, ne prêtent le flanc à la critique. Par ailleurs, dans la mesure où la demande d'abattage n'entre pas dans un des cas de figure prévus à l'art. 81 aLPNMS (inscription d'un objet à l'inventaire, décisions de classement et modifications, projets de travaux affectant des objets protégés, achats ou expropriation envisagés), la Commission pour la protection de la nature n'avait pas à se prononcer à cet égard. Pour le surplus, il faut rappeler que le projet litigieux prévoit l'abattage d'un cerisier sauvage, d'un épicéa bleu, d'un pin sylvestre et d'un sureau noir. Parmi ces arbres, seuls les trois premiers peuvent être considérés comme des arbres d'essence majeure au sens de l'art. 25 RPGA, une réserve ayant expressément été émise par le service concerné à l'égard du sureau noir. Bien que ces arbres soient tous situés en bordure de parcelle, respectivement à l'est et au sud de celle-ci, la construction projetée ne permet néanmoins pas leur maintien, vu son impact prévisible sur leur système racinaire. S'agissant en particulier du pin sylvestre, dont la situation a été examinée de manière approfondie par l'autorité intimée, son inclinaison constitue un inconvénient majeur pour la construction. Il ne pourrait, quoi qu'il en soit, pas être conservé en raison de problèmes d'altimétrie. Les arbres litigieux ne présentent en outre aucune qualité particulière qui commanderait leur maintien. Quant aux quatre plantations compensatoires, les emplacements projetés leur offrent suffisamment d'espace pour s'épanouir, leur permettant cas échéant d'atteindre une hauteur de dix mètres à taille adulte. Il est par ailleurs expressément prévu dans le permis de construire que ces plantations devront être d'essence indigène; dans la mesure où elles seront validées par le service compétent, celui-ci pourra veiller au respect de cette exigence. Il en résulte que, contrairement à ce que prétendent les recourants, les plantations compensatoires projetées permettront d'assurer l'équivalence fonctionnelle et esthétique des arbres enlevés. Compte tenu de ce qui précède, l'intérêt à la conservation des arbres cède le pas à l'intérêt privé des constructrices de faire usage de leurs droits à bâtir, ainsi qu'à l'intérêt public à la densification (cf. infra consid. 7b). En se fondant sur ces éléments, l'autorité intimée a procédé à une pesée des intérêts exhaustive, qui ne prête ainsi pas le flanc à la critique. Au surplus, les considérations des recourants selon lesquelles l'abattage des arbres implantés à l'est de la parcelle n o 3991 offrirait une vue directe sur la parcelle voisine n o 3992 relèvent du droit civil et n'ont pas à être examinées en l'espèce. Les griefs des recourants doivent ainsi être intégralement rejetés.

E. 7

Les recourants invoquent encore la violation des règles d'esthétique et intégration, en particulier des art. 86 LATC et 69 RPGA. Selon eux, le projet ne s'intégrerait pas dans le

quartier, qui ne se prêterait pas à la densification, en l'absence d'accès adéquats, d'équipements et de transports publics. La construction projetée romprait l'homogénéité du quartier en termes de volume et de nombre de niveaux, et porterait atteinte à un site à protéger selon l'inventaire ISOS, qu'aucun intérêt public ne justifierait. a) 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). Le RPGA prévoit à son art. 69, intitulé " Intégration des constructions ", 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); et que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement (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.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2b; AC.2012.0114 du 26 février 2013; AC.2008.0324 du 15 novembre 2010 consid. 9 et les références citées). Il convient donc de se référer à la jurisprudence du tribunal relative à la clause générale d'esthétique (AC.2017.0093 précité consid. 2b; AC.2013.0308 du 4 septembre 2014 consid. 3a/bb; AC.2013.0198 du 5 février 2014 consid. 4c/cc; AC.2012.0037 précité consid. 4b/bb). b) Selon la jurisprudence, l'application de la clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; AC.2019.0267 consid. 5a du 20 octobre 2020). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.2). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité (TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4). On relève encore qu'il existe un intérêt public à densifier les centres urbains conformément à ce que prescrit désormais la loi sur l'aménagement du territoire (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). Cela étant, dans un cas particulier, l'intérêt à la bonne intégration dans l'environnement bâti, respectivement à une utilisation raisonnable des possibilités de construire réglementaires peut l'emporter sur l'intérêt à densifier les centres urbains et justifier un refus du permis de construire. 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. Le Tribunal fédéral a précisé qu'il n'en va pas uniquement lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement à l'interdiction de l'arbitraire, également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente (ATF 145 I 52 consid. 3.6). Le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux (ATF 145 I 52 consid. 3.6; 115 Ia 370). A cet égard, il convient de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale – au sens large – sur l'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 consid. 3.6). 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 (arrêt TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid.3.1.3). c) 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^{er} avril 2009). 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; AC.2016.0317 du 21 juillet 2017 consid. 11c; AC.2015.0089 du 11 novembre 2015 consid. 3a/dd). L'inventaire ISOS doit ainsi être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce – y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales –, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte

demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé, ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (TF 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4; 1C_578/2016 du 28 juin 2017 in ZBl 119/2018 p. 202, consid. 3.1). d) En l'occurrence, l'autorité intimée s'est principalement fondée sur le préavis de l'Office des permis de construire du 14 février 2022 pour retenir que le projet s'intégrait dans son environnement. Dans ce préavis, l'office a examiné de manière approfondie les caractéristiques du projet et de ses environs. Il parvient à la conclusion que, dans le quartier concerné, les constructions présentent des typologies et des aspects architecturaux variables, d'un point de vue de leur volume, de leur hauteur, de la forme des toitures et des couleurs des façades. C'est également ce qui a été observé lors de l'inspection locale du 15 décembre 2022. Malgré une forte présence de végétation et des rapports formels entre parties construites et vides qui forment un ensemble bâti cohérent, le quartier concerné présente aussi une certaine hétérogénéité des constructions. Dans son examen, l'office a en outre tenu compte de l'inscription de la zone à l'ISOS, dans laquelle les bâtiments ne suivent pas des alignements précis et définis. Ainsi, malgré une réserve quant à l'équilibre des espaces verts et la volumétrie importante de la façade nord du projet, celui-ci respecte globalement les alignements des constructions de la zone, les choix stylistiques du quartier (utilisation du crépi en façade et encadrement sobre des fenêtres) et l'esprit de l'ISOS. A cet égard, l'office précise encore qu'un style "faux vieux" n'aurait pas donné plus de qualité architecturale au quartier. Sur certains points, il préconise tout de même un suivi, en particulier en lien avec le choix définitif des couleurs et l'intégration des panneaux photovoltaïques sur le toit. Dans ces circonstances et compte tenu des impératifs de densification, l'office estime n'avoir aucun argument à opposer au projet litigieux. Se fondant sur le préavis du 14 février 2022, l'autorité intimée a procédé à un examen complet des intérêts en présence, tenant compte des caractéristiques du projet, du quartier, ainsi que de l'inscription de la zone à l'ISOS, étant encore relevé que cette inscription se limite à un objectif de sauvegarde "C", soit le moins contraignant. Le tribunal considère que l'autorité intimée n'a ainsi pas violé sa large marge d'appréciation en considérant 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. 8

Les recourants estiment enfin que l'autorité intimée aurait dû tenir compte de la nouvelle planification en cours à Lausanne et appliquer l'art. 47 LATC. Ils ajoutent qu'une consultation publique a déjà été menée et que les habitants de Chailly se seraient prononcés en faveur de la conservation des espaces verts. Dans ce cadre, la municipalité aurait également déclaré vouloir protéger davantage le patrimoine naturel, ce que l'autorisation du projet litigieux compromettrait. a) En ce qui concerne le contrôle préjudiciel des plans, aux termes de l'art. 47 LATC, la municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique (al. 1); l'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 14 mois qui suivent la décision de refus du permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique (al. 2); lorsque ces délais n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit alors statuer dans les 30 jours (al. 3). Selon la jurisprudence constante de la CDAP, compte tenu des concepts juridiques largement indéterminés utilisés par l'art. 47 LATC – qui correspondent à ceux de l'ancien art. 77

LATC (aLATC), en vigueur jusqu'au 31 août 2018 –, la municipalité qui applique cette disposition jouit d'une grande latitude de jugement et d'un pouvoir d'appréciation important. L'art. 47 LATC lui confère en effet une simple faculté. La municipalité n'est cependant pas libre d'agir comme bon lui semble. L'autorité ne peut ni renoncer à exercer son pouvoir d'appréciation ni faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement et l'interdiction de l'arbitraire. Dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité est également liée par des critères qui découlent du sens et du but de la réglementation applicable (AC.2021.0211 du 19 avril 2022 consid. 8h/aa; AC.2018.0435 du 12 août 2019 consid. 2c et les références citées). b) En l'espèce, l'autorité intimée n'a pas souhaité conférer d'effet anticipé négatif à la planification en cours de révision, faisant usage de la grande latitude de jugement qui lui est réservée dans ce contexte. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. A ce stade, rien n'indique en effet que le projet se révélerait contraire à la future planification, ni qu'un intérêt public prépondérant commanderait une application anticipée de la réglementation future. Le simple fait que les habitants de Chailly soient favorables à la conservation des espaces verts et que la municipalité souhaite, de manière générale, protéger le patrimoine naturel n'est d'aucun secours aux recourants. Le quartier où se situe la parcelle litigieuse est par ailleurs déjà largement bâti et, comme on l'a vu, le projet s'intègre adéquatement à son environnement. Dans ces circonstances, en s'abstenant de faire usage de l'art. 47 LATC afin de possiblement sanctionner le présent projet, l'autorité intimée n'a pas agi de manière insoutenable. Le grief des recourants relatif à l'art. 47 LATC doit ainsi être rejeté.

E. 9

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions entreprises. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Les constructrices et la municipalité, qui ont procédé par l'intermédiaire de mandataires professionnels, ont 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.