

# VD\_OMNI AC.2025.0005 vom 18. Juli 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-07-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2025.0005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2025.0005)

FR: VD\_OMNI AC.2025.0005 du 18 juillet 2025

IT: VD\_OMNI AC.2025.0005 del 18 luglio 2025

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_/Municipalité de Lausanne, Direction des ressources et du patrimoine naturel - DGE-BIODIV, I. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, Direction générale de l'environnement (DGE) | Il est douteux que le recours dirigé contre une correspondance de la DGE confirmant son refus de constater la nature forestière d'une parcelle soit recevable. Question laissée ouverte puisque le recours devrait de toute manière être rejeté pour les mêmes motifs que ceux rejetant le recours dirigé contre l'octroi du permis de construire sur dite parcelle (consid. 3). La surface forestière ne s'est pas étendue de manière significative, de sorte qu'il n'y pas de modification sensible des conditions effectives et que les limites de l'aire forestière figurant dans le PGA actuellement en vigueur n'ont pas à être modifiées (consid. 4). La municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant l'abattage des arbres en cause moyennant des plantations compensatoires au vu des impératifs de construction et du fait que ces arbres sont en mauvais état sanitaire (consid. 5). Les travaux sont compatibles avec la préservation d'un hêtre pourpre et d'un pin noir si les règles de l'art en la matière sont respectées (consid. 6). La municipalité n'a pas abusé ni excédé son large pouvoir d'examen en considérant que le projet litigieux ne violait pas la clause d'esthétique, ni ne portait atteinte aux objectifs de l'ISOS (consid. 7). Le projet respecte le nombre de niveaux prescrit par la législation communale (consid. 8). L'emplacement pour le stockage des containers est clairement indiqué sur le plan de situation (consid. 9). Rejet du recours. Recours au TF pendant 1C\_518/2025/LEI.

## Erwägungen

### E. 1

Il se justifie de prononcer la jonction des causes AC.2025.0005 et AC.2025.0074, dans la mesure où les deux recours se rapportent à une situation de fait et de droit identique en ce qui concerne les griefs en lien avec la législation forestière.

### E. 2

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions et délivre le permis de construire, de même que les autorisations spéciales cantonales octroyées en lien avec le projet de construction, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). En l'occurrence, le recours AC.2025.0005 été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): selon la lettre a de cet article, elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (à propos de l'intérêt digne

de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les dimensions ou les effets de la construction projetée. C'est manifestement le cas de plusieurs recourants, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner précisément la situation de chacun d'entre eux. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

### **E. 3**

Il est pour le moins douteux que le recours AC.2025.0074 soit recevable en tant qu'il n'est pas dirigé contre une décision susceptible de recours au sens de l'art. 3 LPA-VD. En effet, le courrier de la DGE du 4 février 2025 se borne à confirmer son refus de faire droit à une demande de constatation de la nature forestière de la parcelle n° 6621 en se référant à sa décision contenue dans la synthèse CAMAC n° 226941 du 30 septembre 2024, qui fait déjà l'objet d'un recours auprès de la CDAP. Point n'est besoin de trancher définitivement cette question, du moment que le recours AC.2025.0074 doit de toute manière est rejeté pour les mêmes motifs que ceux qui conduisent au rejet du recours AC.2025.0005 sur ce point (voir ci-dessous, consid. 4).

### **E. 4**

Des dérogations ne peuvent être octroyées par le service que si la conservation, le traitement et l'exploitation de la forêt ne sont pas compromis et si la protection du site, de la nature et du paysage est assurée. Elles peuvent faire l'objet d'une mention au Registre foncier.

### **E. 5**

Les recourants contestent au surplus l'abattage des arbres protégés non soumis à la législation forestière, soit sept épicéas situés au nord de la parcelle n° 6621. La municipalité a autorisé l'abattage de ces arbres, moyennant la plantation de sept arbres au titre de compensation, en se basant notamment sur les conclusions du rapport d'expertise Arborisme Leuba SA dont les préconisations font intégralement partie des conditions du permis de construire. a) La loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP; BLV 450.11) a remplacé l'ancienne loi sur la protection de la nature et des sites (aLPNS), abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Cette nouvelle loi traite notamment de la protection du patrimoine arboré. Les arbres, allées d'arbres, cordons boisés, haies et vergers qui ne sont pas soumis à la législation forestière participent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie, à l'embellissement du territoire et à sa mise en valeur (cf. Exposé des motifs du Conseil d'Etat et projet de loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP), janvier 2022, p. 11). La LPrPNP instaure le principe de la conservation du patrimoine arboré et soumet sa suppression ou son élagage à un régime d'autorisation, défini à ses art. 14 ss, dispositions libellées comme il 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. [...] 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." Le règlement du 22 mars 1989 de l'ancienne LPNS (aRLPNS; BLV 450.11.1), prévoyait ce qui suit s'agissant de l'abattage des arbres: " 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. [...]

" Le 1er juillet 2024 est entré en vigueur le règlement du 29 mai 2024 d'application de la LPrPNP (RLPrPNP; BLV 450.11.1), qui a abrogé l'ancien RLPNMS. Pour ce qui est de la conservation du patrimoine arboré (art. 14 al. 1 LPrPNP), l'art. 15 RLPrPNP précise ce qu'il faut entendre la protection de ses éléments individuels et de l'ensemble cohérent qu'ils forment. Pour ce qui est des dérogations à la conservation du patrimoine arboré (art. 15 al. 1 LPrPNP), l'art. 19 al. 1 RLPrPNP prescrit qu'un impératif de construction ou d'aménagement est reconnu lorsque la conservation du patrimoine arboré entrave, empêche ou limite de manière disproportionnée techniquement ou financièrement une mesure d'aménagement du territoire, une construction, une installation ou un aménagement extérieur qui ne peut être réalisé ailleurs ou différemment. Il est également reconnu lorsque la démolition d'une construction ne peut être entreprise d'une autre manière. b) Sur le plan communal, tout arbre d'essence majeure est protégé sur tout le territoire communal (art. 56 RPGA). Tout abattage de végétaux protégés nécessite une autorisation (art. 57 RPGA), qui implique l'obligation de replanter (art. 59 RPGA). c) Selon la jurisprudence relative à l'art. 15 aRLPNS, qui reste valable sous l'empire de la nouvelle législation, une municipalité peut autoriser l'abattage ou la taille d'un arbre protégé si l'une des conditions de l'art. 15 aRLPNS 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 aRLPNS 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 (CDAP AC.2023.0121 du 2 novembre 2023 consid. 4a/bb; AC.2021.0366 du 11 septembre 2023 consid. 5a/cc). 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 (CDAP AC.2023.0121 précité consid. 4a/bb; AC.2021.0366 précité consid. 5a/cc). L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit 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 (CDAP AC.2023.0121 précité consid. 4a/bb; AC.2021.0366 précité consid. 5a/cc). d) En l'occurrence, le projet de construction prévoit l'abattage de sept épicéas sur la parcelle n° 6621. Il n'est pas contesté que ces arbres ne présentent pas des caractéristiques remarquables de par leur valeur paysagère, biologique ou historique ou encore de par leur rareté. Au contraire. Il ressort de l'expertise sanitaire des arbres de Arborisme Leuba SA que les sept sujets ont été plantés de manière très rapprochée et que, sur le plan de leur système racinaire, le mur de limite de parcelle côté nord ne leur a pas permis de s'ancrer de manière homogène. Leur "perspective d'avenir" est estimée à 5-15 ans; il est précisé qu'il est fréquent de voir les épicéas de l'Arc lémanique dépérir et sécher sur pied en raison de la chaleur. Ainsi, leur état de faiblesse engendre un risque accru d'attaque d'insectes ravageurs provoquant leur dépérissement en quelques semaines. C'est pourquoi l'expertise recommande de remplacer ces épicéas par d'autres arbres plus adaptés au changement climatique tels que l'érable ou le micocoulier (p. 11). Lors de l'inspection locale, il a été constaté le mauvais état sanitaire de ces épicéas; le SPADOM a indiqué que le projet de construction risquerait de porter atteinte à leurs racines, en confirmant que les épicéas commencent à souffrir du changement climatique à Lausanne. Il ressort clairement des plans d'enquête que la construction du bâtiment projeté risquerait de porter irrémédiablement atteinte à la survie des arbres en question. Vu les impératifs de construction (art. 15 al. 1 let. c LPrPNP), la municipalité a donc autorisé l'abattage de ces sept épicéas, moyennant la plantation compensatoire de sept arbres d'essence majeure et mieux adaptée au changement climatique, conformément à l'art. 16 LPrPNP. Ainsi, l'autorité intimée, procédant à une pesée des intérêts, a retenu que l'intérêt à la conservation des sept arbres protégés (en mauvais état sanitaire) devait céder le pas 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. C'est donc à juste titre que la municipalité a délivré l'autorisation d'abattage, soit a octroyé une dérogation au sens de l'art. 15 LPrPNP. Dans la synthèse CAMAC, la division Biodiversité et paysage (DGE/DIRNA/BIODIV), a d'ailleurs émis un préavis favorable à l'abattage des arbres résineux à abattre et aux plantations compensatoires prévues (essences spécifiées, emplacement, valeur compensatoire). Dans ces conditions, le tribunal de céans considère que la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant l'abattage des arbres en cause, moyennant des plantations compensatoires. Partant, les dispositions de la LPrPNP sont respectées et la décision de l'autorité intimée peut être confirmée sur ce point. Le grief relatif aux arbres doit donc être rejeté.

## **E. 6**

Les recourants prétendent encore que les travaux de construction ne seraient pas compatibles avec la préservation du hêtre pourpre et du pin noir, qui seront maintenus. a) S'agissant du hêtre pourpre, d'une hauteur de 24 m, l'expert Arborisme Leuba SA, après avoir évalué notamment la vigueur, l'état physiologique, la réaction au stress, et la perspective d'avenir (+ 15 ans), a qualifié de "très faible" le risque que cet arbre ne survive

pas aux travaux de construction litigieux, à condition toutefois que toutes les préconisations, et en particulier la mise en place de mesures de protection de la norme SIA 318 (annexe 14.5), soient respectées (cf. ch. 11, p. 10 de l'expertise). Par ailleurs, il résulte du permis de construire (p. 9) que le SPADOM exige que toutes les conditions soient prises pour protéger les arbres existants lors des travaux, la directive concernant la protection des arbres de la ville devant être respectée. Tout particulièrement, le terrassement de la façade à proximité du hêtre devra être réalisé à l'aide d'une paroi berlinoise, afin de diminuer au minimum l'impact du terrassement dans le domaine vital du hêtre. Dans la synthèse CAMAC, la division Biodiversité et paysage (DGE/DIRNA/BIODIV) précise que les travaux prévus dans le domaine vital du hêtre pourpre à préserver se feraient sous la supervision d'un spécialiste des arbres afin de veiller à appliquer la norme "VSS 40577" concernant la protection des arbres lors des travaux de chantier. Une attention particulière serait apportée aux chapitres 24.3 "Excavations et travaux de fouille dans la zone racinaire" et 24.4 "Dommage à la couronne ". Dans sa réponse au recours, la DGE a encore précisé que le domaine vital actuel du hêtre pourpre mesure environ 175 m<sup>2</sup> et que le futur bâtiment va empiéter de moins de 40 cm sur ce domaine vital en direction de son tronc, si bien que la nouvelle emprise du futur bâtiment dans le domaine vital de l'arbre à préserver mesure environ 40 cm par 6 m, soit une surface d'environ 2.4 m<sup>2</sup>, ce qui représente une atteinte du domaine vital d'environ 1.37 %. Vu la faible ampleur des travaux touchant directement le hêtre pourpre à préserver, le risque est donc minime que l'arbre entier se retrouve fragilisé à long terme. La DGE considère que l'atteinte au domaine vital dudit arbre est compatible avec le projet de construction, moyennant la prise en compte des meilleures pratiques possibles dans les règles de l'art (VSS 40577). En résumé, l'installation du bâtiment et les terrassements vont nuire à la santé du hêtre pourpre, mais la capacité de celui-ci à survivre en bonne santé à long terme dépendra de l'intensité des impacts et de son adaptation possible à ces nouvelles conditions. Autrement dit, l'arbre est en bonne santé, et suivi scrupuleusement lors des différentes phases de travaux, il a de fortes chances de survivre. Au cours de l'inspection locale, la DGE a confirmé que si toutes les mesures nécessaires étaient prises pendant le chantier, il n'y aurait pas de risque pour cet arbre. Elle a relevé que la maison existante était déjà proche du hêtre et que la nouvelle construction ne s'approcherait pas davantage. Elle a répété que si l'on construisait dans les règles de l'art, l'arbre survivrait malgré l'atteinte au domaine vital. Elle précise que l'espace vital d'un arbre correspond à la projection de la couronne de l'arbre et qu'il n'y a pas de zone tampon. La DGE a également précisé que le hêtre ne constituait pas un arbre remarquable. Les recourants font remarquer que les extrémités des branches du hêtre empiètent sur l'emplacement des façades de la construction et qu'il faudra couper des branches. Le SPADOM confirme ce point, en précisant que la coupe se limitera à six ou sept branches, ce qui est supportable pour cet arbre. Il rappelle qu'il ne sera pas creusé profondément à cet endroit, de sorte que les racines ne seront pas touchées. Vu ce qui précède, la Cour de céans considère que les travaux litigieux sont compatibles avec la préservation du hêtre pourpre, à condition que toutes les règles de l'art en la matière soient respectées, b) Il en va de même du pin noir, d'une hauteur de 22 m, situé au sud de la parcelle. L'expert Arborisme Leuba SA, après avoir évalué notamment la vigueur, l'état physiologique, la réaction au stress, et la perspective d'avenir (+ 15 ans), a qualifié de "très faible" le risque que cet arbre ne survive pas aux travaux litigieux, à condition toutefois que toutes les préconisations, et en particulier la mise en place de mesures de protection de la norme SIA 318 (annexe 14.5), soient respectées (cf. ch. 7, p. 7 de l'expertise). Par ailleurs, il résulte du permis de

construire (p. 9) que le SPADOM exige en particulier que lors de la démolition des escaliers dans le domaine vital du pin noir, il est impératif de ne pas terrasser en dessous du stabilisé existant. Dans sa réponse au recours, la DGE a encore indiqué que les travaux prévus dans le domaine vital du pin noir concernent la démolition du chemin d'accès et du mur, étant précisé qu'environ 12.5 % du domaine vital du pin serait concernées. La DGE conclut que les travaux prévus sont compatibles avec la survie de l'arbre, moyennant la prise en compte des meilleurs pratiques possibles dans le domaine de la protection des arbres lors des chantiers. Lors de l'inspection local, il a été constaté que le domaine vital est actuellement déjà atteint à cause du sol en dur devant cet arbre et que les constructrices font valoir que la surface en dur sera supprimée à la fin des travaux. Là encore, la Cour de céans considère que les travaux litigieux sont compatibles avec la préservation du pin noir, à condition que toutes les règles de l'art en la matière soient respectées.

#### **E. 7**

Les recourants font valoir que le projet litigieux serait en contradiction avec les objectifs de protection de l'ISOS. Dans ce cadre, il se plaignent d'une violation des règles sur l'esthétique et l'intégration au sens des art. 69 et 70 al. 2 RPGA. a) Dans la décision attaquée, la municipalité a examiné la portée et pris en considération l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (inventaire ISOS), étant donné que la ville de Lausanne y est inscrite. La portion constructible de la parcelle n° 6661 fait partie du périmètre P 22, dont la description est la suivante dans l'inventaire: "Secteur résidentiel, maisons individuelles de tailles modestes entourées de jardins s'échelonnant dans la pente en direction de la Vuachère [...], transformations fréquentes de la substance et densification au cours du 20 e [...]. Ce périmètre s'est vu attribuer un objectif de sauvegarde B, qui préconise la sauvegarde de la structure, soit la conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres. b) L'art. 86 LATC a la teneur suivante: " 1 La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. 2 Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. " L'art. 69 RPGA est ainsi libellé, sous le titre "intégration des constructions": " 1 Les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites. 2. Les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. " Les art. 86 LATC et 69 RPGA, énonçant une clause générale d'esthétique, ont la même portée. c) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public

prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (arrêt TF 1C\_234/2020 du 5 février 2021 consid. 7.2, 1C\_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 5.2, 1C\_610/2018 du 12 juin 2019 consid. 5.1.2, avec des références à d'anciens arrêts publiés ATF 115 Ia 114 consid. 3d, ATF 115 Ia 363 consid. 3a, ATF 101 Ia 213 consid. 6c). En retenant qu'une interdiction de construire fondée sur la clause d'esthétique doit se justifier par un intérêt public prépondérant, la jurisprudence exige une pesée des intérêts soigneuse, la décision devant se fonder sur des critères objectifs et systématiques, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction. L'autorité communale qui se prononce sur ces questions en interprétant son règlement en matière de police des constructions et en appréciant les circonstances locales, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT), mais l'autorité de recours doit sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur. Selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, la prise en considération adéquate d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict. Il incombe à l'autorité cantonale de recours d'intervenir non seulement lorsque la mesure d'aménagement retenue par la commune est insoutenable, mais aussi lorsqu'elle paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4, ATF 145 I 52 consid. 3.6; CDAP AC.2020.0276 du 18 mars 2021 consid. 2d). Dans une ville comme Lausanne, l'utilisation des possibilités de construire offertes par le plan d'affectation correspond en principe à un intérêt public, puisque la politique suisse d'aménagement du territoire poursuit l'objectif important de concentrer le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti en créant des agglomérations compactes, de façon à garantir une utilisation mesurée du sol. Si, par exemple, le plan d'affectation admet la construction d'un certain nombre d'étages, on ne peut pas de manière générale dans un quartier exiger que le nombre d'étages soit réduit d'une unité, pour des motifs esthétiques, à moins que cela soit justifié par des intérêts publics prépondérants, comme la préservation de bâtiments ou d'ensembles bénéficiant de mesures de protection des monuments historiques (ATF 145 I 52 consid. 4.4). Les intérêts à la réalisation des objectifs d'aménagement du territoire de la Confédération, tels qu'ils sont énoncés dans la LAT depuis la révision entrée en vigueur en 2014, doivent donc être pris en considération, singulièrement l'intérêt à la densification (développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti), face aux intérêts à la protection des monuments historiques (cf. art. 1 al. 1 al. 2 let. a bis et art. 3 al. 3 let. a bis LAT; cf. ATF 147 II 125 consid. 9). d) En l'occurrence, il n'est pas contesté que la villa vouée à la démolition (n° ECA 11365), bien que faisant partie d'un ensemble de quatre villas ayant une typologie similaire, ne présente aucun intérêt architectural ou patrimonial et qu'elle n'a reçu du reste aucune note au recensement architectural cantonal. On ne voit pas en quoi la démolition de cet objet pourrait porter atteinte aux objectifs de sauvegarde ISOS. D'ailleurs, il résulte de la Synthèse CAMAC que le service cantonal spécialisé en la matière, soit la DGIP, n'a pas formulé de remarques au sujet de l'intégration ou de l'esthétique du projet litigieux. Comme cela a pu être constaté à l'inspection locale et comme cela ressort aussi des photographies aériennes (guichet cartographique cantonal), le tronçon du chemin du Levant où est situé le projet litigieux est composé de constructions disparates et hétérogènes tant en ce qui concerne leur typologie et aspect architecturaux que leurs dimensions et forme de toiture. Ce secteur résidentiel comprend à la fois des villas individuelles et des bâtiments au gabarit relativement imposant

comportant plusieurs logements avec ou sans toit plat. Le bâtiment projeté, au style contemporain et sobre, s'intégrera ainsi à l'environnement bâti, d'autant qu'il sera entouré d'un jardin comme la majorité des constructions existantes, si bien que la conservation des espaces libres sera respectée. Les recourants n'expliquent pas en quoi la construction projetée, dont le gabarit est inférieur à certains autres immeubles voisins, serait de nature à altérer ou à perturber le quartier, qui a déjà subi d'importantes transformations au cours de ces dernières décennies. Dans son appréciation, la municipalité a correctement pris en considération l'ensemble des caractéristiques du secteur résidentiel en cause. Tout bien pesé, la municipalité n'a pas abusé ni excédé son large pouvoir d'examen en considérant que le projet litigieux ne violait pas clause d'esthétique, ni ne portait atteinte aux objectifs de l'ISOS.

## E. 8

Les recourants affirment que le projet ne respecterait pas l'art. 123 RPGA relatif au nombre de niveaux. a) L'art. 123 RPGA, applicable à la zone mixte de faible densité, est ainsi rédigé: " Art. 123. Nombre de niveaux 1. Le nombre de niveaux est limité à deux étages complets et un étage partiel de combles ou attique. 2 La surface brute de plancher de 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. " Selon la jurisprudence relative à cette disposition, un sous-sol, qui n'est pas affecté à l'habitation, n'a pas à être pris en compte dans le nombre de niveaux (AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 2b). b) En l'espèce, le projet prévoit deux unités accolées, conformément à l'art. 125 al. 1 RPGA, qui prévoit que "la construction d'un bâtiment comprenant plusieurs unités accolées est admissible et que les dispositions du présent chapitre sont applicables par analogie aux unités". Il ressort des plans d'enquête que l'unité 1 (amont) ne comprend pas de niveau habitable au rez-de-chaussée inférieur, lequel est entièrement enterré. Ainsi, il y a bien deux niveaux habitables entiers (rez-de-chaussée supérieur et étage) et un attique. Quant à l'unité 2 (aval), elle comprend un logement dans le rez-de-chaussée inférieur (dont le côté avant est dégagé par la pente du terrain), ainsi que deux niveaux habitables (rez-de-chaussée supérieur et étage partiel). Le projet respecte le nombre de niveaux prescrit par l'art. 123 RPGA, chaque unité d'habitation comportant deux étages complets et un étage partiel (attique ou rez-de-chaussée inférieur). Pour le surplus, il ressort du plan d'enquête n° 01-01 que, s'agissant de l'unité 1 (amont), le niveau de l'attique a une surface de 48.98 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) habitable, ce qui n'excède pas les 3/5 ème de la surface de l'étage inférieur (complet), qui a une surface de 93.06 m<sup>2</sup> (3/5 de 93.06=55.83). Quant à l'unité 2 (aval), le dernier niveau de l'étage (partiel) correspond à 46.66 m<sup>2</sup> de SBP habitable, qui n'excède pas les 3/5 ème de l'étage complet (rez-de-chaussée supérieur), qui présente une SBP de 89.34 m<sup>2</sup> (3/5 de 89.34 = 53.60). Partant, l'art. 123 al. 2 RPGA est également respecté sur ce point. Dans leur réplique, les recourants laissent entendre que le projet litigieux ne comporterait pas deux unités accolées, car celles-ci ne seraient pas séparées par un mur mitoyen. Selon eux, l'art. 125 RPGA ne serait ainsi pas applicable au cas présent. A tort. Comme le relève à juste titre la municipalité dans ses déterminations du 4 juin 2025 auxquelles il y a lieu de renvoyer, les logements sont disposés strictement de part et d'autre d'un mur mitoyen séparant les deux unités, sans empiètement entre les unités, étant précisé que les deux unités disposent d'une desserte verticale commune, ce qui est expressément autorisé par l'art. 125 al. 2 RPGA, aux termes duquel "les dessertes verticales peuvent être communes à deux

unités au maximum". De plus, le fait que les deux unités comportent des accès ou des locaux communs au niveau du rez-de-chaussée inférieur est également autorisé par l'art. 125 al. 4 RPGA, prescrivant que les sous-sols peuvent comporter des accès et des locaux communs. c) Vu ce qui précède, les griefs relatifs au respect de l'art. 123 et 125 RPGA ne sont pas fondés.

#### **E. 9**

Enfin, les recourants allèguent que le projet serait dépourvu d'une zone de de stockage des containers sur la parcelle. Or cet emplacement est clairement indiqué sur le plan de situation. Ils reprochent ensuite à l'autorité intimée d'avoir autorisé (à bien plaisir) une zone de ramassage des containers existante sur le domaine public (DP 661), se trouvant sur le chemin du Levant à l'angle avec le chemin de la Vuachère et éloignée de plus de 100 m de la parcelle n° 6621. On ne comprend pas très bien ce grief, d'autant que certains recourants utilisent déjà cet endroit les jours de collecte.

#### **E. 10**

Vu ce qui précède, le recours AC.2025.0005 doit être rejeté et les décisions entreprises confirmées. Quant au recours AC.2025.0074, il doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Succombant, les recourants doivent supporter un émolument judiciaire (art. 49 LPA-VD). Les constructrices, représentées par un avocat, a droit à des dépens à charge des recourants à la charge des recourants (art. 55 LPA-VD).

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