

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C_572/2011

Arrêt du 3 avril 2012
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Aemisegger, Juge président,
Eusebio et Chaix.
Greffière: Mme Mabillard.

Participants à la procédure
A._____ et B._____, représentés par Me Thibault Blanchard, avocat,
recourants,

contre

C._____,
D._____,
tous les deux représentés par Me Raymond Didisheim, avocat,
intimés,

Municipalité de Lausanne, place de la Palud 2, 1003 Lausanne, représentée par Me Daniel Pache.

Objet
Permis de construire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, du
21 novembre 2011.

Faits:

A.
E._____ et F._____ ont été propriétaires en hoirie, jusqu'au mois de septembre 2011, de la
parcelle 6540 du registre foncier de Lausanne, sise à l'avenue Charles-Secrétan 32. Ce bien-fonds,
d'une surface de 1'677 m2, supporte un bâtiment d'habitation de quatre appartements, construit au
début du XXème siècle. Ces appartements (au total : 1'086 m2 de plancher habitable) sont occupés
par les locataires, notamment, au 3ème étage, par A._____ et B._____. La maison est
entourée d'un jardin, sur deux niveaux: la partie supérieure entoure le bâtiment et la partie inférieure,
en contrebas, en est séparée par un mur de soutènement. Il n'existe pas de places de stationnement
pour automobiles sur la parcelle. Dans le quartier desservi par l'avenue Charles-Secrétan et l'avenue
Auguste-Verdeil, la parcelle 6540 et toutes les parcelles voisines figurent sur le plan "Recensements
architectural, des jardins d'intérêt historique, des ensembles bâtis" comme des jardins d'intérêt
historique, note 3. Cette note signifie que l'objet est d'importance locale (note 1: importance nationale;
note 2: importance régionale; note 3: importance locale; note 4: qualité d'intégration).
E._____ et F._____ ont décidé de mettre leur immeuble en vente. Le 16 juin 2011, elles ont
conclu avec C._____ et D._____ un contrat de vente à terme conditionnelle. Puis, par acte
authentique du 31 août 2011, les parties au contrat de vente ont requis du registre foncier l'inscription
du transfert de la propriété de l'immeuble.

B.
Avant la vente de l'immeuble, E._____ et F._____ ont soumis à l'administration communale, le
20 janvier 2010, une demande de permis de construire en vue de la création de huit places de parc
extérieures, dans la partie sud du jardin de leur immeuble (partie inférieure), le long de la limite de la
parcelle, avec un accès au domaine public, d'une largeur d'environ 4 m. La réalisation de l'accès
implique la suppression d'un arbre existant, un hêtre dont le tronc a un diamètre de 85 cm. A cet
endroit, à l'entrée du jardin inférieur, il se trouve un espace de 6 m environ entre la limite de la

parcelle voisine et le mur de soutènement de la partie supérieure du jardin. Le hêtre est planté sur cette bande de terrain, à 3 m environ de la limite de propriété.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 19 février au 22 mars 2010.

Le 22 mars 2010, les huit locataires de l'immeuble, notamment les époux A. _____ et B. _____, ont formé opposition, en invoquant en substance l'intérêt à la protection du patrimoine et en faisant valoir que l'intérêt financier ou de convenance personnelle des propriétaires ne pouvait pas l'emporter. Ils exposaient également qu'il n'y avait pas d'obligation, dans le règlement communal, de créer des places de stationnement pour résidents en l'absence d'un projet de nouvelle construction ou de transformation de leur bâtiment; eux-mêmes se déclaraient satisfaits de l'organisation communale du stationnement sur le domaine public.

Par une lettre du 3 juin 2010, le chef d'unité administrative de l'office de la police des constructions de la ville a informé l'architecte de E. _____ et F. _____ des résultats de l'enquête publique; en particulier, il a résumé l'opposition précitée. Puis il a rappelé que, dans un premier temps, une entrée en matière favorable pouvait être envisagée, mais comme à l'issue de l'enquête publique, tous les résidents du bâtiment s'opposaient au projet, cela signifiait que le besoin en places de stationnement n'était pas avéré. L'office de la police des constructions s'est ainsi déclaré "pas en mesure de poursuivre un préavis favorable à la municipalité".

L'avocat des deux propriétaires a répondu à l'office de la police des constructions par courrier du 23 juin 2010. Il a notamment indiqué que les acquéreurs potentiels de l'immeuble, entendant constituer une PPE et affecter les appartements à leur propre usage ainsi qu'à celui des membres de leur famille, insistaient pour qu'un nombre de places de parc suffisant soit aménagé sur la parcelle 6540. Il a par ailleurs produit la copie d'une lettre envoyée le 3 octobre 2009 par A. _____ à E. _____, faisant une offre pour l'achat de l'immeuble avec la "condition impérative", pour la validité de l'offre, de l'obtention du permis de construire les places de parc.

Le chef de l'office de la police des constructions a écrit le 1er décembre 2010 à l'avocat de E. _____ et F. _____ que le service de l'urbanisme avait revu sa position initiale négative; un préavis positif allait donc être soumis à la municipalité de Lausanne.

C.

Au cours de sa séance du 8 décembre 2010, communiquée aux opposants le 23 décembre 2010, la municipalité a accordé à E. _____ et F. _____ le permis de construire requis. Elle a ainsi autorisé la création de huit places de parc extérieures, avec des aménagements extérieurs, liées au besoin du bâtiment principal, ainsi que l'abattage d'un hêtre.

Les époux A. _____ et B. _____ ont porté leur cause devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud (ci-après: le Tribunal cantonal). Après avoir procédé à une inspection locale, le Tribunal cantonal a rejeté leur recours, dans la mesure où il était recevable, et confirmé la décision de la municipalité du 23 décembre 2010. Dans leur arrêt du 21 novembre 2011, les juges cantonaux ont considéré en substance que l'aire de stationnement ne pouvait être qualifiée de démesurée et que, d'un point de vue objectif, le besoin de places de parc était établi. Par ailleurs, l'abattage du hêtre ne modifiera pas sensiblement l'aspect du quartier et les intérêts des constructeurs étaient de toute façon prépondérants.

D.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, les époux A. _____ et B. _____ demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt du Tribunal cantonal du 21 novembre 2011 et de renvoyer la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Les recourants se plaignent pour l'essentiel d'une constatation arbitraire des faits, d'une violation de leur droit d'être entendus ainsi que d'une application arbitraire du droit cantonal.

Le Tribunal cantonal a renoncé à déposer des observations. La municipalité de Lausanne conclut au rejet du recours. Les intimés concluent également au rejet du recours, dans la mesure où il est recevable. Les recourants ont répliqué le 20 février 2012; ils maintiennent leurs conclusions.

Par ordonnance du 23 janvier 2012, le Juge président de la Ire Cour de droit public a admis l'effet suspensif des recourants.

Considérant en droit:

1.

1.1 Dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée.

1.2 Aux termes de l'art. 89 LTF, la qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. Selon la jurisprudence rendue en application de cette disposition, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2 p. 32 ss et les références). Outre les propriétaires de biens-fonds voisins, sont également susceptibles de remplir les conditions énoncées à l'art. 89 al. 1 LTF les propriétaires par étage, les superficiaires, les locataires et les preneurs à ferme (HEINZ AEMISEGGER/STEPHAN HAAG, Commentaire pratique de la protection juridique en matière d'aménagement du territoire, 2010, n. 60 ad art. 33 LAT, p. 53).

En l'espèce, en tant que locataires d'un appartement situé dans l'immeuble construit sur la parcelle 6540, sur laquelle devraient être construites les places de parc litigieuses, les recourants se trouvent dans une situation suffisamment étroite avec l'objet de la contestation. Ils ont par ailleurs un intérêt pratique à ce que la décision attaquée soit annulée, c'est-à-dire à ne pas subir les inconvénients de nature matérielle que leur causerait la création de cette nouvelle aire de stationnement (diminution de la surface du jardin, nuisances sonores, etc.). Particulièrement touchés par l'arrêt attaqué, ils disposent dès lors de la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

1.3 Les autres conditions de recevabilité sont remplies si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

2.

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils expliquent que l'office de la police des constructions a modifié son préavis - rédigé après le dépôt de l'opposition - sur la base d'un courrier de l'avocat des intimés, sans qu'ils aient eu connaissance préalablement de ce nouvel élément.

2.1 Le contenu du droit d'être entendu est déterminé en premier lieu par les dispositions cantonales de procédure, dont le Tribunal fédéral ne contrôle l'application et l'interprétation que sous l'angle de l'arbitraire. Dans tous les cas, l'autorité cantonale doit cependant respecter les garanties minimales déduites directement de l'art. 29 al. 2 Cst., dont le Tribunal fédéral examine librement le respect (ATF 135 I 279 consid. 2.2 p. 281; 125 I 257 consid. 3a p. 259).

Par exception au principe de la nature formelle du droit d'être entendu, une violation de ce dernier est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure, et qui peut ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée, à condition toutefois que l'atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée ne soit pas particulièrement grave (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 p. 197 s.; 133 I 201 consid. 2.2 p. 204; 132 V 387 consid. 5.1 p. 390; 129 I 129 consid. 2.2.3 p. 135; 127 V 431 consid. 3d/aa p. 437 et les références citées).

2.2 En l'espèce, le Tribunal cantonal a indiqué que, dans la procédure administrative vaudoise en matière de constructions, il est prévu que la demande de permis de construire soit mise à l'enquête publique pendant trente jours (art. 109 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [ci-après: LATC]), ce qui permet à tous les intéressés de prendre connaissance du dossier. Le droit de consulter le dossier, composante du droit d'être entendu, était ainsi garanti dans ce cadre. Les intéressés pouvaient par ailleurs exercer leur droit d'être entendus en formant opposition durant le délai d'enquête (art. 109 al. 4 LATC). Les juges cantonaux ont considéré que les informations fournies par l'avocat des constructrices au service communal n'équivalaient pas à une modification du projet mis à l'enquête; aucune enquête complémentaire n'était requise et, en vertu des dispositions de la LATC, les opposants ne devaient pas être invités à se prononcer une nouvelle fois. Par ailleurs, la municipalité pouvait demander des renseignements supplémentaires au requérant de l'autorisation; les indications ainsi retenues n'avaient pas à être transmises d'office aux opposants et l'autorité communale ne violait pas leur droit d'être entendus en ne leur donnant pas, en quelque sorte, un "droit de répliquer".

La question de savoir si le raisonnement des juges cantonaux est correct ou pas peut rester indécise puisque, de toute façon, une hypothétique violation du droit d'être entendu des recourants a été guérie durant la procédure de recours cantonale.

2.3 Les recourants ont eu la possibilité d'exercer effectivement leur droit d'être entendus devant le

Tribunal cantonal avant que celui-ci ne rende son arrêt, puisqu'ils ont pu prendre connaissance du courrier litigieux et exposer tous leurs arguments dans leur mémoire de recours. La violation éventuelle de leur droit d'être entendus a dès lors bien été réparée devant l'autorité intimée, celle-ci ayant un pouvoir d'examen aussi étendu que la municipalité (cf. art. 98 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative). Partant, le grief n'est pas fondé et doit être rejeté.

3.

Les recourants font valoir une constatation manifestement arbitraire des faits.

3.1 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Le recourant ne peut critiquer ceux-ci que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 134 V 53 consid. 4.3 p. 62) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 97 al. 1 LTF), ce qu'il lui appartient d'exposer et de démontrer de manière claire et circonstanciée. La correction du vice soulevé doit en outre être susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). En particulier, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves (cf. ATF 136 II 101 consid. 3 p. 104 s.; 133 II 249 consid. 1.4 p. 254 s.; 129 I 113 consid. 2.1 p. 120).

3.2 En l'espèce, les recourants considèrent que l'arrêt attaqué retient de manière inexacte que le hêtre protégé se trouverait à 3 m seulement de la limite de la propriété voisine, soit au milieu de l'espace qui la sépare du mur soutenant la partie supérieure du jardin de la parcelle 6540. Cette constatation serait contraire aux indications qui figurent sur les divers plans (plan de situation, plan des aménagements extérieurs), selon lesquels le tronc de l'arbre en cause est représenté à une distance de 4 m environ de la limite de la propriété et à 2 m environ du mur de soutènement. Cet espace de 4 m laisserait suffisamment de place pour faire passer des véhicules automobiles légers, sans porter atteinte à l'arbre. Cette circonstance pourrait dès lors avoir une incidence sur le sort de la cause.

Il ressort de l'arrêt attaqué que les juges cantonaux ont constaté qu'il se trouvait un espace de 6 m environ entre la limite de la parcelle voisine et le mur de soutènement; le hêtre était planté sur cette bande de terrain à 3 m "environ" de la limite de propriété. Dans la mesure où les recourants eux-mêmes estiment que le hêtre se trouve à 4 m environ de la limite, l'on ne voit pas en quoi la constatation du Tribunal cantonal serait manifestement inexacte, du moment qu'elle n'exclut pas que la distance puisse être légèrement supérieure à ces 3 m. De toute façon, la distance exacte et précise de cet espace n'est pas déterminante puisque les juges cantonaux, qui se sont déplacés sur les lieux, ont estimé qu'une telle largeur, même si elle permettait de faire passer une voiture, serait sensiblement moins pratique ou praticable pour des manœuvres de véhicules.

3.3 L'établissement des faits par le Tribunal cantonal n'est par conséquent pas "manifestement arbitraire" et le présent grief doit être rejeté. Le Tribunal fédéral est ainsi lié par les faits retenus dans l'arrêt attaqué conformément à l'art. 105 al. 1 LTF.

4.

Sur le fond, les recourants se plaignent d'une application arbitraire du droit cantonal.

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci se révèle insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, ou si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain, ce qu'il appartient au recourant de démontrer par une argumentation qui réponde aux exigences des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. ATF 134 II 349 consid. 3 p. 351 s.; 133 II 249 consid. 1.4.2 p. 254 et les références). Le recourant doit ainsi indiquer précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la violation. En outre, si l'interprétation défendue par la cour cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable (ATF 132 I 13 consid. 5.1 p. 17).

5.

Invoquant les art. 6 de la loi cantonale du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (ci-après: LPNMS) et 15 ch. 4 du règlement d'application du 22 mars 1989 de la LPNMS (ci-après: RLPNMS), les recourants estiment que l'autorisation d'abattage du hêtre, pour des motifs de convenance personnelle, consacre un raisonnement et un résultat arbitraires.

5.1 Selon l'art. 6 al. 1 LPNMS, 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.). L'art. 15 ch. 4 RLPNMS précise que l'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque 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.

5.2 Dans le cas particulier, il n'est pas contesté que le hêtre litigieux est un arbre protégé. Le Tribunal cantonal a relevé que, selon la jurisprudence cantonale relative aux dispositions précitées, pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage l'autorité communale procédait à une pesée complète des intérêts en présence et déterminait si l'intérêt public à la protection des arbres en cause l'emportait sur les intérêts publics ou privés qui lui étaient opposés. Dans le cadre de cette pesée des intérêts, il convenait notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. En l'occurrence, les juges cantonaux ont constaté que le hêtre litigieux formait, visuellement, un ensemble avec deux autres arbres de la partie supérieure du jardin, notamment un grand pin. Même sans le hêtre, l'aspect de la propriété ne serait pas sensiblement modifié; le Tribunal cantonal a même estimé qu'il était possible que le grand pin se développe mieux, à la place occupée actuellement par la frondaison du hêtre. Comme cette essence était par ailleurs assez commune sur le territoire communal et que de nombreux arbres d'essence majeure et de grande taille se trouvaient sur les terrains voisins, l'abattage du hêtre en question ne modifierait pas sensiblement l'aspect du quartier. De plus, même s'il était possible de faire passer une voiture entre le tronc et la limite de propriété, un tel accès serait sensiblement moins pratique ou praticable, pour les manoeuvres de véhicules. La conception du projet, avec une voie d'accès large de 4 m environ, n'était pas critiquable, une telle voie étant nécessaire pour que le parking soit utilisable dans de bonnes conditions.

Les recourants critiquent la proportionnalité de la mesure d'abattage du hêtre. Ils font valoir qu'une autre solution, sans abattage, serait possible sans compromettre "la nature ou l'utilité des places de stationnement envisagées". La simple lecture des plans montrait, à leur avis, que le maintien de l'arbre ne gênerait en rien le passage des véhicules, ni leurs manoeuvres. L'abattage du hêtre litigieux ne s'imposait donc pas par une nécessité technique ou économique au sens de l'art. 15 ch. 4 RLPNMS et était donc arbitraire. En réalité, les recourants ne démontrent nullement le caractère insoutenable du raisonnement précité du Tribunal cantonal. Ils se contentent, dans un style appellatoire, de discuter la pesée des intérêts et de proposer une solution alternative qui ménagerait le hêtre. La pondération par les juges cantonaux des intérêts en présence est toutefois convainquante et le résultat auquel ils parviennent échappe à l'arbitraire. Le recours doit par conséquent être rejeté sur ce point.

6.

Les recourants font ensuite grief au Tribunal cantonal d'avoir appliqué arbitrairement les art. 61 du règlement du plan général d'affectation de la ville de Lausanne (ci-après: le RPGA) et 40a du règlement cantonal d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après: le RLATC). Ils estiment que les huit places de stationnement projetées dépassent les limites prévues par la loi et que quatre places auraient été suffisantes eu égard au désir d'agrément des nouveaux propriétaires.

6.1 L'art. 61 RPGA prévoit que les besoins en places de stationnement ou besoins types sont définis par le tableau de l'annexe 1. Selon ce tableau, le "besoin type" d'une place est d'une place pour 80 m² de surface brute de plancher (SBP) ou d'une place par appartement (en précisant que le critère donnant le plus grand nombre est déterminant), plus 10 % pour visiteurs.

En vertu de l'art. 40a RLATC, la réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteur et les deux-roues légers non motorisés, dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports et en fonction de l'importance et de la destination de la construction.

6.2 En l'espèce, le Tribunal cantonal a considéré que, compte tenu de la SBP existante sur la parcelle (1'068 m²), il n'était pas excessif de prévoir 8 places de stationnement. Le nombre de cases étant inférieur aux "besoins types" précités, l'aire de stationnement ne pouvait être qualifiée de démesurée. De plus, d'un point de vue objectif, le besoin était établi. En effet, indépendamment des habitudes des recourants et de leurs voisins dans l'immeuble, on pouvait admettre un besoin de

places de stationnement privées, rattachées à un immeuble d'habitation urbain; il était usuel de garantir aux occupants de grands appartements, voire d'appartements de luxe, la jouissance d'une ou deux places de parc, pour eux-mêmes et leurs visiteurs.

Les recourants exposent que, à supposer que des places de stationnement soient nécessaires sur le domaine privé, c'est la fourchette basse de la norme VSS 642'690, respectivement de l'art. 61 RPGA, qui aurait dû s'imposer avec un ratio d'une place par appartement. La parcelle en cause fait en effet partie du plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges qui, en tant qu'élément du plan directeur cantonal, recommande "l'application d'une politique de stationnement basée dans la fourchette basse des besoins limites de la norme VSS". Par ailleurs l'intérêt public à la protection d'un jardin classé et d'un arbre protégé devait justifier de diminuer au maximum l'atteinte qui pourrait leur être portée et, par conséquent, d'opter pour le coefficient minimal, ce d'autant que le domaine public offrait des places de stationnement en suffisance à proximité de la parcelle et que le quartier était desservi par les transports publics.

Ce faisant, les recourants présentent leur propre vision du besoin en places de stationnement et opposent leur pesée des intérêts à celle effectuée par les juges cantonaux. Ils ne font toutefois pas valoir que les éléments sur lesquels se sont fondés ces derniers pour procéder à la pondération des intérêts seraient inexacts, ni que le résultat auquel ils ont abouti serait insoutenable. Ils ne démontrent dès lors pas en quoi la décision querellée serait arbitraire. Quoi qu'il en soit, celle-ci n'apparaît pas déraisonnable et peut dès lors être confirmée, même si une solution différente aurait été concevable. Le besoin objectif en aire de stationnement privée ne saurait en effet être nié, et le nombre de places autorisées ne se situe de toute façon pas dans la fourchette supérieure des "besoins types". En tout état de cause, il importe peu que la SBP retenue par le Tribunal cantonal pour ses calculs (1'068 m²) ne soit pas réglementaire, comme le soutiennent les recourants, puisqu'elle correspond de toute façon à la réalité. Mal fondé, le présent grief doit par conséquent être écarté.

7.

Il résulte de ce qui précède que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté, à la charge des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). En vertu de l'art. 68 al. 2 LTF, ceux-ci verseront en outre une indemnité de dépens aux intimés qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, fixés à 3'000 fr. sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Une indemnité de 2'000 fr. est allouée à C. _____ et D. _____ à titre de dépens, à la charge des recourants, solidairement entre eux.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et de la Municipalité de Lausanne ainsi qu'au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 3 avril 2012

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Juge président: Aemisegger

La Greffière: Mabillard