

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

1C\_452/2016

Arrêt du 7 juin 2017

Ire Cour de droit public

Composition  
MM. les Juges fédéraux Merkli, Président,  
Chaix et Kneubühler.  
Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure

1. A. \_\_\_\_\_,  
2. B. \_\_\_\_\_,  
tous les deux représentés par Me Daniel Guignard, avocat,  
recourants,

contre

1. C. \_\_\_\_\_,  
2. D. \_\_\_\_\_,  
3. E. \_\_\_\_\_,  
4. F. \_\_\_\_\_,  
5. G. \_\_\_\_\_ SA,  
6. H. \_\_\_\_\_,  
7. I. \_\_\_\_\_,  
8. J. \_\_\_\_\_,  
9. K.L. \_\_\_\_\_ et L.L. \_\_\_\_\_,  
10. M. \_\_\_\_\_ SA,  
11. N. \_\_\_\_\_,  
12. O. \_\_\_\_\_,  
tous représentés par Me Jean-Claude Perroud, avocat,  
13. P. \_\_\_\_\_,  
14. Q. \_\_\_\_\_,  
15. R. \_\_\_\_\_,  
16. S. \_\_\_\_\_,  
17. T.U. \_\_\_\_\_ et U.U. \_\_\_\_\_,  
18. V. \_\_\_\_\_,  
19. W. \_\_\_\_\_,  
20. X. \_\_\_\_\_ et X.A. \_\_\_\_\_,  
21. Y. \_\_\_\_\_,  
22. Z. \_\_\_\_\_,  
23. A.A. \_\_\_\_\_,  
24. B.B. \_\_\_\_\_,  
tous représentés par Me Benoît Bovay, avocat,  
intimés,

Municipalité de Lausanne, représentée par Me Daniel Pache, avocat,  
Service des communes et du logement du canton de Vaud, Division logement,  
Service Immeubles, Patrimoine et Logistique du canton de Vaud, Section monuments et sites.

Objet  
permis de construire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton

de Vaud, Cour de droit administratif et public, du 17 août 2016.

Faits :

A.

B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ (ci-après: les constructeurs) sont propriétaires de la parcelle n oeee de la Commune de Lausanne, colloquée dans la zone mixte de moyenne densité au sens des art. 111 ss du règlement du plan général d'affectation de la Commune de Lausanne, entré en vigueur le 26 juin 2006 (ci-après: RPGA). Sis au chemin F.F. \_\_\_\_\_, ce bien-fonds, d'une surface de 701 m<sup>2</sup>, supporte une villa locative avec garage portant le nom de "G.G. \_\_\_\_\_"; celle-ci est divisée en trois appartements, soit un 3 pièces et deux 5 pièces. Construite dans les années quarante par l'architecte René Gonin, elle est entourée d'un jardin arborisé enclos par un muret. Elle ne fait l'objet d'aucune mesure de recensement ou de classement cantonal; elle s'intègre en revanche dans un périmètre figurant à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après: ISOS), auquel l'objectif de sauvegarde "A" est attribué.

B.

Le 9 février 2010, en vue de la rénovation ou de la démolition-reconstruction de leur villa locative, les constructeurs ont contacté de manière informelle le service cantonal compétent pour l'application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR; RS/VD 840.15) afin d'obtenir un préavis à ce sujet.

Le 14 août 2012, un certain nombre d'habitants du quartier dans lequel se situe la parcelle n oeee, soit Q. \_\_\_\_\_, P. \_\_\_\_\_, S. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ ont demandé à la Déléguée à la protection du patrimoine bâti de la Ville de Lausanne de mettre sous protection le secteur Moléson/Gottettaz, faisant notamment valoir que ce dernier présenterait un patrimoine bâti de qualité, témoin intéressant de l'urbanisation des années 1930 à 1940. Le secteur en question se situe sur le versant sud du plateau de Béthusy, au sud de l'avenue de Béthusy, à l'est du chemin du Levant et de part et d'autre du chemin du Moléson; il renferme plusieurs bâtiments recensés, à savoir une maison de maître et ses deux garages (parcelle n o iii), ainsi qu'une maison de campagne (parcelle n o jjj) auxquelles la note \*4\* a été attribuée, de même qu'une maison locative et le garage attenant (parcelle n o kkk) recensés en note \*3\*, respectivement \*4\*.

Par courrier du 10 septembre 2012, la déléguée à la protection du patrimoine bâti leur a répondu que leur demande allait dans le sens des préoccupations du Service d'urbanisme de la Commune de Lausanne (ci-après: le service d'urbanisme) relatives au secteur en question et qu'elle serait traitée dans le cadre de l'étude "patrimoine" de la révision du plan directeur communal.

C.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2012, B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ ont adressé une demande de permis de construire et un dossier d'enquête à la Direction des travaux de la Commune de Lausanne (ci-après: la direction des travaux) portant sur la démolition de leur villa locative et la construction d'un immeuble locatif de neuf appartements comprenant un parking souterrain de neuf places. Le projet prévoit en particulier la construction d'un bâtiment de quatre niveaux coiffé d'un toit plat avec une hauteur de 11,20 m. Occupant la plus grande partie de la parcelle, la construction projetée avec son garage souterrain implique la disparition de la quasi-totalité du jardin et des murets séparant la propriété du domaine public.

Après quelques modifications portant sur la conformité du projet à la LDTR, celui-ci a été mis à l'enquête publique du 4 juin au 4 juillet 2013. Plusieurs oppositions, dont celles de soixante-et-un propriétaires, respectivement habitants du quartier, ont été déposées. Les opposants se prévalaient notamment de la procédure de plan partiel d'affectation déjà initiée, expliquant que le projet litigieux introduirait un élément discordant dans la typologie du quartier en cause, en totale opposition avec le caractère homogène des autres constructions. Ils demandaient également à la Municipalité de Lausanne d'établir un plan partiel d'affectation de quartier, tendant à préserver les caractéristiques du secteur.

Par courrier du 7 janvier 2014, la municipalité a notamment indiqué aux intéressés ne pas avoir l'intention de lier la demande d'ouverture d'une procédure de plan de quartier à la procédure d'autorisation de construire concernant la parcelle n oeee, mais d'envisager de la traiter de manière indépendante. Elle indiquait par ailleurs qu'en raison de l'ampleur de la tâche, il n'était plus envisagé d'identifier dans le cadre de la révision du plan directeur communal les secteurs à protéger, raison pour laquelle l'intérêt à préserver l'ensemble bâti du quartier de la Gottettaz n'était pas encore démontré; elle avait partant décidé d'ouvrir une procédure de plan de quartier en réservant toutefois la mise sous protection du secteur aux résultats d'une étude patrimoniale, qui devrait être pilotée par le

service de l'urbanisme. Le choix du mandataire chargé de cet étude devrait de plus être confirmé par la déléguée communale à la protection du patrimoine bâti. Sur proposition du comité de riverains constitué dans le cadre de cette procédure, l'étude patrimoniale a été confiée à l'historienne en architecture C.C.\_\_\_\_\_.

Le 15 septembre 2014, la Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire (CAMAC) a transmis à la direction des travaux sa synthèse concernant le projet litigieux. En substance, les différentes autorisations spéciales étaient octroyées, sous réserve du respect de certaines conditions impératives relatives notamment au contrôle administratif des loyers d'une durée de dix ans en application de la LDTR.

Le 29 janvier 2015, le comité de riverains a communiqué au service de l'urbanisme le rapport établi en janvier 2015 par C.C.\_\_\_\_\_; ledit service en a accusé réception le 9 février 2015. Au chapitre des conclusions, le rapport d'expertise indique notamment ce qui suit:

"Le quartier se développe donc en quatre phases - les principales ayant lieu en 1913 et durant l'entre-deux-guerres - suivant un parcellaire établi en 1913 et certaines restrictions imposées à cette époque. Plusieurs types d'habitations (villas, villas locatives et deux immeubles d'habitation) y voient le jour. Malgré la relative diversité typologique et stylistique du bâti qui résulte de cette urbanisation progressive, plusieurs éléments contribuent à donner au secteur une certaine unité: en premier lieu, les villas y sont largement majoritaires et possèdent des gabarits similaires. Munies de toits à pans couverts en tuiles, elles présentent souvent des variantes du style régionaliste. Elles sont l'oeuvre d'architectes divers, mais l'un d'entre eux, René Bonnard, se démarque par son activité prépondérante: il est non seulement probablement l'auteur, avec son associé Jean Picot, du plan de parcellement de 1913, mais aussi, de manière certaine, de sept bâtiments du quartier. Ces réalisations qui s'étendent de 1913 à 1933 forment un ensemble intéressant, au travers duquel on peut suivre les différentes phases stylistiques traversées par cet architecte dans le domaine de la construction privée. René Bonnard, qui est une figure

importante de l'architecture lausannoise d'avant et surtout d'entre-deux-guerres, était d'ailleurs lié personnellement à cette partie de la ville (il est propriétaire et habite au chemin du Levant), ce qui explique sans doute son implication dans le développement du plateau de Béthusy et particulièrement du secteur de la Gottettaz. L'aménagement de l'espace non bâti contribue également à donner une certaine unité et une identité propre au quartier, sans parler de son apport pour la qualité de vie : les jardins privés y ont une place importante, bien perceptible depuis l'espace public, qui est lui-même doté d'un parc. Enfin, la présence généralisée de murets bordant les propriétés, encore parfois d'origine, contribue également à donner un aspect d'ensemble au quartier. Ces divers éléments devraient être pris en compte dans le cadre de toute opération de reconstruction ou de transformation importante touchant les bâtiments du secteur".

Lors de sa séance 26 février 2015, la municipalité a pris la décision d'octroyer, sous réserve de certaines charges et conditions, le permis de construire et de lever les oppositions.

D.

Par acte du 13 mai 2015, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, K.L.\_\_\_\_\_, L.L.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ SA, ainsi que M.\_\_\_\_\_ SA ont recouru auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud contre la décision levant leur opposition et délivrant le permis de construire ainsi que contre les autorisations spéciales liées à ce projet. Par acte séparé du même jour, P.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, T.U.\_\_\_\_\_, U.U.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_, X.A.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_, A.A.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, ont également recouru auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Par arrêt du 17 août 2016, la cour cantonale a admis les recours formés contre les décisions municipales octroyant le permis de construire et levant les oppositions; elle a partant déclaré sans objet les recours en tant qu'ils étaient dirigés contre les autorisations spéciales. Après avoir tenu audience sur place, le 8 juin 2016, le Tribunal cantonal a en substance considéré, se fondant sur la clause d'esthétique, que le projet débattu, de par sa forme, son volume et son implantation, ne s'intégrait pas dans le quartier en cause, lequel présentait un intérêt patrimonial digne de protection.

E.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ demandent principalement au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt attaqué en ce sens que les recours formés en première instance sont rejetés; subsidiairement, ils concluent à l'annulation de l'arrêt entrepris et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le Tribunal cantonal a renoncé à déposer une réponse et se réfère aux considérants de son arrêt. Le Service des communes et du logement, constatant que les questions liées à l'application de la LDTR n'étaient plus en cause, a renoncé à se déterminer. Le Service immeubles patrimoine et logistique n'a quant à lui pas formulé d'observations. La Municipalité de Lausanne s'en remet à justice, s'étonnant néanmoins de la liberté prise par la cour cantonale en matière d'application de la clause d'esthétique. Les intimés, par leurs conseils respectifs, concluent au rejet du recours. Au terme d'un ultime échange d'écritures, les parties ont maintenu leurs conclusions respectives.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale rendue dans le domaine du droit public des constructions, le recours est 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. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant l'autorité cantonale et sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui annule l'autorisation délivrée pour la réalisation d'un projet de construction sur la parcelle dont ils sont propriétaires. Ils ont donc la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité du recours en matière de droit public étant remplies, il convient d'entrer en matière.

2.

Dans un premier grief, les recourants estiment que l'état de fait retenu par l'instance précédente serait arbitrairement lacunaire et demandent au Tribunal fédéral de le compléter en application de l'art. 95 LTF.

2.1. Conformément à l'art. 105 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente. L'art. 105 al. 2 LTF lui permet cependant de rectifier ou compléter d'office les constatations de l'autorité précédente si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à l'arbitraire (cf. ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF, et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

2.2. Les recourants reprochent à la cour cantonale de n'avoir pas retranscrit dans l'arrêt attaqué les motifs indiqués dans la décision de la municipalité, sur lesquels cette dernière s'est appuyée pour lever les oppositions, notamment s'agissant du caractère réglementaire du gabarit de la construction et du respect du quota d'espaces verts imposés par le RPGA; l'instance précédente aurait de même omis de faire figurer dans son arrêt l'appréciation de la commune quant à l'intégration esthétique formulée dans sa réponse du 3 septembre 2015 au recours cantonal. Les recourants font également grief au Tribunal cantonal de ne pas s'être expressément référé au plan de situation du 4 octobre 2012 dont il ressortirait - à les suivre - que les murets, dont le projet litigieux implique la destruction, ne seraient pas réglementaires. Les recourants soutiennent encore que la cour cantonale aurait à tort indiqué que la construction s'étendrait sur pratiquement tout le bien-fonds, celle-ci n'en occupant en réalité que 265 m<sup>2</sup> sur une surface totale de 701 m<sup>2</sup>. Ils reprochent enfin à l'instance précédente de n'avoir pas fait expressément mention de la lettre de la municipalité du 12 septembre 2014, par laquelle cette dernière exige, en raison de la proximité des façades de la rue, certains aménagements supplémentaires, à savoir des charmilles architecturées (rideau, marquise, tonnelle) ou la plantation de trois arbres fruitiers; selon les recourants, ces exigences témoigneraient du soin apporté par la municipalité à l'examen de l'intégration du projet.

Outre que ces différents éléments ressortent du dossier de la cause, tout particulièrement, s'agissant des dimensions du projet et de son implantation, des différents plans d'enquête, ceux-ci demeurent - comme cela sera exposé ci-après (cf. consid. 3.3 à 3.6) - sans influence sur le sort du litige. La cour cantonale pouvait ainsi, sans que cela ne puisse être taxé d'arbitraire, renoncer à retranscrire dans leur ensemble les points mis en exergue par les recourants. Mal fondé, le grief doit être écarté.

3.

Sur le fond, les recourants reprochent à l'instance précédente d'avoir annulé le permis de construire délivré par la commune en raison du défaut d'intégration de leur projet dans l'environnement bâti. Ils se plaignent à cet égard d'une violation de l'autonomie communale et d'une application arbitraire des art. 86 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RS/VD 700.11) ainsi que des art. 69, 70 et 73 RPGA.

### 3.1.

3.1.1. En matière d'esthétique des constructions, le droit cantonal confie à la municipalité le rôle de se charger de l'aspect architectural de celles-ci ainsi que de leur intégration dans l'environnement; l'art. 86 LATC prévoit que 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). Ce domaine ressortit partant au droit communal qui, dans cette mesure, peut être qualifié d'autonome (cf. arrêt 1C\_92/2015 consid. 3.1.2 et les arrêts cités). Dans ce contexte et dès lors que la Commune de Lausanne a approuvé leur projet de construction, les recourants sont en principe autorisés à se prévaloir, à titre accessoire, d'une violation de l'autonomie dont jouit la commune dans cette matière (art. 50 al. 1 Cst.; cf. arrêt 1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.1 et les arrêts cités).

3.1.2. L'art. 69 RPGA reprend les principes énumérés à l'art. 86 LATC en interdisant 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. Quant à l'art. 70 RPGA, il dispose que les aménagements extérieurs privés bordant les rues participent à l'identité de celles-ci lorsqu'un caractère d'unité peut être identifié; leur traitement fait l'objet d'une attention particulière; la municipalité veille à ce que les aménagements projetés respectent le caractère de la rue (al. 1). Lorsqu'une construction, transformation ou démolition est susceptible de compromettre les aménagements existants bordant les rues ou des éléments de transition de qualité, tels que mur, muret, clôture ou différence de niveaux qui en font partie, la municipalité peut imposer une solution visant au maintien de tout ou partie desdits aménagements (al. 2). Enfin, aux termes de l'art. 73 al. 4, concernant les objets figurant dans un recensement, la direction des travaux peut, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres.

3.1.3. Selon la jurisprudence, l'application d'une 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, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 la 114 consid. 3d p. 119; 363 consid. 3a p. 366 s.; 370 consid. 5 p. 377; 101 la 213 consid. 6c p. 222 s.; arrêts 1C\_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 6.1.1 et les arrêts cités; 1C\_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1). 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 la 213 consid. 6c p. 222 s.; 115 la 114 consid. 3d p. 119; arrêt 1C\_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1).

Lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances locales. Dans ce domaine, les autorités locales disposent en effet d'un large pouvoir d'appréciation (cf. ATF 132 II 408 consid. 4.3 p. 416 et les références; arrêt 1P.678/2004 du 21 juin 2005 consid. 4, in ZBI 2006 p. 430). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 la 114 consid. 3d p. 118, 363 consid. 3b p. 367; arrêt 1C\_154/2015 du 22 décembre 2015 et les arrêts cités).

3.2. En l'espèce, se fondant non seulement sur le rapport C.C.\_\_\_\_\_, mais également sur ses propres constatations lors de l'inspection locale, la cour cantonale a considéré que le quartier présente un intérêt patrimonial digne de protection; celui-ci est de surcroît renforcé par son recensement récent à l'ISOS, avec un objectif de protection A - le plus élevé -, préconisant la sauvegarde de la substance, soit la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et la suppression des interventions parasites. Le

Tribunal cantonal a estimé que l'unité et l'harmonie du quartier repose sur des constructions de volumes assez semblables, hormis ceux de deux immeubles locatifs; les villas sont en outre prédominantes dans le quartier, ce qui le distingue des secteurs environnants où sont essentiellement implantés des immeubles locatifs. L'emprise des bâtiments sur leur parcelle est par ailleurs assez faible, laissant un espace relativement important aux jardins privés, souvent séparés de l'espace public par des murets (parfois encore d'origine et munis de grilles); cet aspect a pour corollaire de soustraire les constructions à la vue depuis la rue, leur garantissant ainsi une certaine intimité. Les bâtiments, dont aucun n'a été démolé, n'ont apparemment pas subi de transformations lourdes. Le Tribunal cantonal a enfin relevé que les constructions du quartier s'inscrivent dans une forme simple, de type orthogonal.

Forte de ces considérations, la cour cantonale a jugé que le projet litigieux devait être annulé pour des motifs d'esthétique et d'intégration, celui-ci ne répondant à aucune des caractéristiques conférant au quartier son identité. Le Tribunal cantonal a en particulier estimé que la commune avait violé son pouvoir d'appréciation en n'interdisant pas le projet en application de l'art. 70 al. 2 RPGA, la construction litigieuse impliquant la disparition du jardin et des murets séparant la construction existante de la rue. Il a également retenu que le bâtiment projeté sera particulièrement visible et hors d'échelle par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. La cour cantonale a de même estimé que la forme complexe du projet - suivant globalement les limites de la parcelle - posait également un problème d'intégration au regard de la configuration des constructions voisines. Elle a en outre considéré que le gabarit du projet - jugé disproportionné - portera atteinte à l'équilibre volumétrique et architectural des bâtiments environnants; pour ce motif, il aurait dû être interdit en application de l'art. 73 al. 4 RPGA.

3.3. Les recourants contestent pour leur part que le secteur Moléson/ Gottettaz présente un intérêt architectural et historique; ils affirment que sur un périmètre de 27'000 m<sup>2</sup> aucun bâtiment ne ferait l'objet d'une mesure de protection; aucun édifice ne serait porté à un quelconque inventaire cantonal et même fédéral; tel était à tout le moins le cas "au moment où la municipalité a statué". A comprendre les recourants, ceux-ci reprochent à l'instance précédente de n'avoir jugé de l'intérêt patrimonial du quartier qu'à l'aune de son recensement à l'ISOS, pourtant postérieur (1<sup>er</sup> octobre 2015) à la délivrance de l'autorisation de construire, lors de la séance municipale du 26 avril 2015; selon eux, les juges cantonaux auraient ce faisant violé le principe de la non-rétroactivité des lois.

Les recourants perdent cependant de vue que c'est au terme d'un examen circonstancié de l'ensemble des circonstances que le Tribunal cantonal a reconnu l'intérêt patrimonial du quartier en cause. Ainsi, si les juges cantonaux se sont certes référés à l'ISOS pour asseoir leur position, il n'en demeure pas moins qu'ils se sont également fondés sur le rapport établi par l'historienne de l'architecture, C.C.\_\_\_\_\_, pour qualifier d'ensemble bâti de qualité le secteur Moléson/Gottettaz; ce document décrit d'ailleurs soigneusement l'intérêt historique du quartier au regard des différentes étapes de son urbanisation; il met également en évidence l'intérêt architectural du secteur, dont il identifie les différentes caractéristiques. Le Tribunal cantonal s'est par ailleurs convaincu de l'importance de la préservation du quartier lors de l'inspection locale.

Cette appréciation n'est cependant pas réellement discutée par les recourants; ceux-ci ne remettent en particulier pas en cause les conclusions du rapport C.C.\_\_\_\_\_ ni les constatations faites par la cour cantonale lors de l'inspection locale. Rien ne commande par conséquent de nier au secteur les qualités architecturales et historiques qui lui ont été reconnues par les juges précédents. Cela est d'autant plus vrai - point que les recourants ne contestent pas non plus - que, dans le cadre de la procédure séparée d'établissement d'un nouveau plan de quartier, la déléguée communale à la protection du patrimoine bâti a confirmé que la protection du secteur allait dans le sens des préoccupations du Service de l'urbanisme de la Commune de Lausanne. L'intérêt patrimonial du quartier concerné pouvait dès lors et somme toute être reconnu indépendamment de son recensement selon la méthode ISOS. Quoi qu'il en soit, lorsque se pose, dans le cadre de l'exécution d'une tâche cantonale - comme en l'espèce -, une question en lien avec l'ISOS, ce dernier ne déploie pas d'effet directement contraignant (cf. art. 6 al. 1 et 2 LPN; THIERRY LARGEY, La protection du patrimoine bâti, in RDAF 2012 p. 281 ss, n. 4.2 p. 293 ss); on ne saurait dès lors parler, comme le font les recourants, d'application rétroactive d'une loi: dans un tel contexte l'ISOS n'intervient qu'en tant qu'expression d'un intérêt fédéral de protection du patrimoine (ibidem). A ce titre, il appartient au juge d'en tenir compte dans la pesée des intérêts exigée en matière de préservation des sites (ibid.); il ne peut ainsi pas être fait grief à la cour cantonale de s'être en l'occurrence également référée à l'inventaire fédéral pour confirmer l'intérêt patrimonial du secteur.

3.4. Les recourants ne remettent par ailleurs pas en cause les caractéristiques assurant au quartier son unité et son harmonie identifiées par le Tribunal cantonal (cf. consid. 3.2). Ils prétendent en revanche que la cour cantonale se serait fondée sur des constatations erronées (cf. consid. 2.2) pour

aboutir à la conclusion que le projet litigieux ne s'intégrerait pas au secteur. Ils soutiennent spécialement qu'il serait faux d'affirmer, comme l'a fait la cour cantonale, que la construction projetée s'étendrait sur "pratiquement toute la parcelle", pour juger son volume et son gabarit disproportionnés par rapport aux constructions voisines. Il faut à cet égard concéder aux recourants que le projet litigieux, envisagé sur une parcelle de 701 m<sup>2</sup>, présente une surface bâtie de 265 m<sup>2</sup>; ces mesures ressortent sans équivoque des plans d'enquête. On peut ainsi douter - pour peu qu'il ne s'agisse pas simplement d'une figure de style des premiers juges - que le projet de construction s'étende sur "pratiquement toute la parcelle". Il ressort néanmoins des documents d'enquête que le projet présente une emprise au sol environ deux fois plus importante que celle de la construction actuelle (138 m<sup>2</sup>). La cour a d'ailleurs retenu - ce que les recourants ne critiquent pas - que le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est d'environ 1,5 contre 0,5 pour la villa existante, ce dernier correspondant globalement à celui des autres constructions du quartier Moléson/Gottettaz. Dans ces circonstances, il n'apparaît pas discutable d'avoir considéré que le projet détonnait, sous l'angle de sa volumétrie et de son gabarit, par rapport aux dimensions des autres bâtiments du quartier.

3.5. Selon les recourants, il serait en outre erroné de retenir que la réalisation du projet impliquerait, comme l'a estimé la cour cantonale, la disparition du jardin; ils rappellent que le projet consacre des espaces verts sur 221,49 m<sup>2</sup>, sur les 220 m<sup>2</sup> requis par l'art. 51 RPGA. Ce faisant, ils se méprennent toutefois sur la portée des considérants de l'arrêt attaqué. Le Tribunal cantonal n'a en effet pas annulé le projet litigieux au motif qu'il ne respecterait pas le quota réglementaire d'espaces verts - ce point n'est pas en cause. Le raisonnement de la cour cantonale est centré sur la suppression du jardin existant, séparant la construction actuelle - sise à l'ouest de la parcelle - de la rue; c'est la disparition de cet élément de transition, bien perceptible depuis l'espace public et garantissant actuellement la privacité de la villa existante, que le Tribunal cantonal a sanctionnée. Or, à la lumière des plans, il n'est pas critiquable d'avoir jugé que le projet litigieux, de par notamment son implantation à proximité immédiate de la rue - configuration que reconnaît expressément la municipalité (cf. courrier du 12 septembre 2014; voir également consid. 2.2) - ne répondait pas à cette particularité pourtant propre au quartier, comme le souligne d'ailleurs le rapport C.C. \_\_\_\_\_ (p. 37). Le même raisonnement s'applique à la disparition des arbres: c'est en effet ici encore la suppression d'éléments permettant de soustraire la construction à la vue que le Tribunal cantonal a condamnée. Par ailleurs, on ne saurait suivre les recourants lorsqu'ils se prévalent du caractère prétendument contraire au RPGA (entré en vigueur en juin 2006) des murets existants pour justifier implicitement leur suppression. Cet argument est sans pertinence: d'une part, quand bien même ces aménagements préexistants contreviendraient au règlement en vigueur - ce qui n'est au demeurant pas démontré -, rien ne permet de conclure qu'ils auraient été érigés en violation de la législation communale alors en vigueur; les recourants ne le prétendent d'ailleurs pas; d'autre part, les explications de ces derniers sont impropres à démontrer en quoi il serait discutable d'avoir jugé que la conservation des murets bordant la parcelle participait au maintien de l'harmonie du quartier, ce que confirme d'ailleurs également le rapport C.C. \_\_\_\_\_ (p. 32 et 37).

3.6. Dans ces circonstances, compte tenu de l'intérêt patrimonial du secteur Moléson/Gottettaz, le Tribunal cantonal pouvait, sans que cela ne prête le flanc à la critique, juger qu'il eût appartenu à la commune d'interdire le projet, tout particulièrement la destruction des éléments de transition caractéristiques, en application de l'art. 70 al. 2 RPGA. Il n'est pas non plus discutable d'avoir considéré que la délivrance du permis de construire aurait dû être refusée en application de l'art. 73 al. 4 RPGA, au motif que le projet est susceptible de compromettre le tissu bâti existant et l'harmonie du quartier. Prétendre que cette appréciation violerait l'autonomie communale se révèle d'autant moins fondé que la décision municipale ne contient aucune motivation justifiant, sous l'angle de l'intégration du projet, la délivrance de l'autorisation de construire. Or, s'agissant d'une construction nouvelle destinée à s'implanter dans l'ensemble bâti de qualité que constitue le secteur Moléson/Gottettaz, la commune ne pouvait s'abriter derrière son autonomie pour faire l'économie d'une telle analyse (cf. arrêt 1C\_506/2011 consid. 3.3; THIERRY LARGEY, op. cit., n. 3.1 p. 286); ses brèves considérations à ce sujet, formulées dans sa réponse du 3 septembre 2015 au Tribunal cantonal, sont à cet égard insuffisantes. Les recourants ne sauraient en outre rien déduire du fait que le recensement à l'ISOS du quartier n'était pas encore réalisé lors de la décision levant les oppositions; la commune disposait en effet des éléments pertinents propres à identifier l'intérêt du quartier, en particulier le rapport C.C. \_\_\_\_\_, alors déjà en sa possession. Dans ces circonstances, en faisant fi de l'intérêt patrimonial du quartier dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, pour se limiter à l'examen de la conformité réglementaire du projet, la commune a consacré une solution déraisonnable que le Tribunal cantonal

pouvait légitimement sanctionner (ATF 115 la 114 consid. 3d p. 119; 363 consid. 3a p. 366 s.; 370 consid. 5 p. 377; 101 la 213 consid. 6c p. 222 s.; arrêt 1C\_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1).

3.7. Il s'ensuit qu'entièrement mal fondé le grief doit être rejeté.

4.

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté. Les frais judiciaires sont supportés par les recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF); la commune en est exemptée (art. 66 al. 4 LTF). Les recourants verseront en outre des dépens aux intimés, ceux-ci obtenant gain de cause avec l'assistance d'avocats (art. 68 al. 1 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

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

3.

Les indemnités de dépens suivantes sont mises à la charge solidaire des recourants:

- 3'000 fr. en faveur de C. \_\_\_\_\_ et consorts;

- 3'000 fr. en faveur de P. \_\_\_\_\_ et consorts.

4.

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

Lausanne, le 7 juin 2017

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

Le Président : Merkli

Le Greffier : Alvarez