



RECUEIL DE JURISPRUDENCE (RJ)
INSTANCE: TRIBUNAL FÉDÉRAL
ARRÊT: 1C_349/2023
DATE DU JÜGEMENT: 13.02.2025
RÉSUMÉ DANS: RJ ESPACESUISSE N° 6970

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazion per la planisaziun dal territori

ARRÊT TF 1C_349/2023

DENSIFICATION ET ISOS

Un plan de quartier datant de 1985 et intégré au PGA en 2006 ne doit pas faire l'objet d'un contrôle incident. Il n'y a pas suffisamment d'indices suggérant l'existence d'un biotope pour justifier des mesures d'instruction supplémentaires. Le fait que la parcelle ait fait l'objet d'une inscription à l'ISOS en 2015 n'empêche pas sa densification.

Ein Quartierplan aus dem Jahr 1985, der 2006 in den Rahmennutzungsplan überführt wurde, kann nicht vorfrageweise überprüft werden. Es gibt nicht genügend Anhaltspunkte, die auf ein bestehendes Biotop hindeuten und zusätzliche Untersuchungsmassnahmen rechtfertigen würden. Die Tatsache, dass das Grundstück 2015 in das ISOS aufgenommen wurde, steht einer Verdichtung nicht entgegen.

Un piano di quartiere risalente al 1985 e integrato nel piano regolatore generale nel 2006 non deve essere oggetto di un esame incidentale. Non vi sono indizi sufficienti che suggeriscano l'esistenza di un biotopo tale da giustificare ulteriori misure istruttorie. Il fatto che il terreno sia stato iscritto nell'ISOS nel 2015 non ne impedisce la densificazione.

DENSIFICATION ET ISOS

Résumé du: RJ EspaceSuisse N° 6970

K.K. et consorts sont copropriétaires d'une parcelle de la commune de Lausanne. Ce bien-fonds supporte une maison de maître et est entouré d'autres bien-fonds bâtis. La parcelle fait partie du périmètre d'un plan de quartier (PQ) datant de 1985. Ce PQ constitue un plan spécial d'affectation selon le plan général d'affectation (PGA) de la ville de Lausanne datant de 2006. En 2020, K.K. et consorts, ainsi que N.SA, promettante-acquéreuse, ont déposé une demande de permis de construire 27 logements répartis sur trois bâtiments sur la parcelle en question. Le projet a suscité plusieurs oppositions, dont celles de A. et consorts. Les autorisations spéciales et préavis requis des services de l'administration cantonale ont été recueillis par la Centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC), qui a établi une synthèse positive. En 2021, la Municipalité de Lausanne a levé les oppositions et délivré le permis de construire. A. et consorts ont fait recours contre cette décision auprès de la CDAP, qui l'a partiellement admis.

A. et consorts ont en vain fait recours contre cette décision auprès du Tribunal fédéral.

Consid. 2

Les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 21 al. 2 LAT. Ils font valoir que l'ancienneté du PQ (datant de 1985) et l'inscription de la ville de Lausanne à l'ISOS en 2015 justifieraient un contrôle incident de la planification.

Selon la jurisprudence, le contrôle incident d'un plan d'affectation est exceptionnellement admis lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies. Aux termes de cette disposition, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées.

Dans le cas présent, la cour cantonale a considéré que les circonstances ne justifiaient pas un examen préjudiciel du PQ. Il est vrai qu'en l'espèce, le PQ approuvé en 1985 n'a subi aucune modification lorsqu'il a été maintenu et intégré au PGA de Lausanne en 2006. Il n'en demeure pas moins que la validation de ce PQ en 2006 a été précédée par un examen matériel par les autorités. Elle équivaut ainsi formellement à l'adoption d'une nouvelle planification. Ainsi, lorsque la municipalité a accordé le permis de construire en 2021, le PQ en vigueur depuis 2006 avait tout juste atteint l'horizon temporel de 15 ans prévu par l'art. 15 al. 1 LAT. Par ailleurs, le PQ a déjà été réalisé en bonne partie. Il s'agit aussi d'un secteur largement construit, desservi par les transports publics et se prêtant à une densification. Les recourants ne peuvent donc pas se prévaloir de l'ancienneté du plan pour exiger un contrôle préjudiciel dans le cadre de la demande de permis litigieux.

Reste à examiner si, dans le cas présent, l'inscription de Lausanne à l'ISOS postérieure à l'adoption du PQ constitue une modification sensible des circonstances justifiant un contrôle incident. Lausanne est recensée à l'ISOS depuis 2015. La parcelle en question est comprise dans le périmètre P 21, classé en catégorie d'inventaire AB avec l'objectif de sauvegarde de la substance. Le jardin sur la parcelle figure par ailleurs au recensement ICOMOS.

En l'espèce, il est vrai que, dans son deuxième préavis, la Déléguée communale à la protection du patrimoine a indiqué que le PQ poursuivait des objectifs qui n'étaient pas en adéquation avec les objectifs de protection de l'ISOS. Elle a toutefois formulé un préavis positif compte tenu de l'évolution du projet proposé par les constructrices. Par ailleurs, le PQ prévoit la préservation d'espaces verts importants tout en offrant la possibilité de densifier la parcelle litigieuse. Aussi, la maison de maître existante serait maintenue, ainsi que le jardin entourant cette maison. Finalement, les bâtiments projetés sont situés en bordure du périmètre P 21 et sont entourés de bâtiments récents. Dans ces conditions, la cour cantonale pouvait considérer que la construction de trois immeubles d'habitation dans la partie sud du bien fonds n'altérerait pas les caractéristiques du périmètre ISOS en question. Un contrôle incident du PQ suite à l'inscription de Lausanne à l'ISOS ne s'impose donc pas.

Consid. 3

Les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. Ils reprochent à l'instance précédente d'avoir refusé de donner suite aux mesures d'instructions sollicitées en lien avec un éventuel biotope.

Dans le cas présent, la Direction générale de l'environnement, division Biodiversité et paysage (DGE-BIODIV) a procédé à une inspection locale. Une note faunistique a également été établie par le bureau d'étude en écologie appliquée S. Cette « note faunistique » évoque la possibilité que la parcelle, qui n'est pas éclairée, offre un terrain de chasse pour la chauve-souris et que certains vieux arbres comportant des trous soient occupés par cet animal. L'OFEV considère également qu'une investigation supplémentaire s'impose. En effet, l'expertise de S. aurait souligné des conditions de chasse très favorables sur le site. L'existence d'une colonie de chauve-souris sur le site ne pourrait pas être exclue.

Cependant, et suivant les constats faits par la DGE sur place, le Tribunal cantonal a considéré qu'il convenait de confirmer l'appréciation de l'autorité cantonale spécialisée selon laquelle, faute d'éléments indiquant un degré de vraisemblance suffisant à la présence d'un biotope digne de protection, il n'y avait pas lieu d'ordonner une expertise portant sur cette question.

Le Tribunal fédéral confirme cette appréciation, contrairement à l'avis des recourants et de l'OFEV. En effet, lors de l'inspection locale, la biologiste de la DGE-BIODIV a exposé qu'elle doutait que des chauves-souris y nichent vu la faible hauteur des trous dans les arbres. En outre, la DGE-BIODIV a indiqué que, selon ses propres connaissances, la parcelle n'abritait pas de colonies connues de reproduction de chauve-souris. Aussi, l'OFEV indique certes avoir connaissance, dans les environs immédiats de la parcelle, de la présence du ver luisant. L'OFEV ne

produit toutefois aucun élément à l'appui de son allégation. Finalement, il n'a pas été établi, lors de l'inspection locale, que la pelouse, régulièrement tondue, constitue une prairie riche en insectes. En conséquence, la cour cantonale pouvait, sans violer le droit fédéral, considérer qu'il n'existait pas d'indices suffisant pour rendre vraisemblable la présence d'un biotope digne de protection.

Il s'ensuit que le recours est rejeté.

JUGEMENT ORIGINAL

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C_349/2023

Arrêt du 13 février 2025

Ire Cour de droit public

Composition
MM. et Mme les Juges fédéraux Haag, Président,
Merz et Pont Veuthey.
Greffière : Mme Arn.

Participants à la procédure

1. A. _____,
2. B. _____,
3. C. _____,
4. D. _____,
5. E. _____,
6. F.F. _____ et G.F. _____,
7. H. _____,
8. I. _____,
9. J. _____,

tous représentés par Me Daniel Guignard, avocat,
recourants,

contre

1. K.K. _____,
 2. L.K. _____,
 3. M. _____,
- tous les trois représentés par Maîtres Jacques Haldy
et Marine Haldy, avocats,
4. N. _____ SA,
représentée par Me Marc-Etienne Favre, avocat,
intimés,

Municipalité de Lausanne,
Service de l'urbanisme, case postale 5354, 1002
Lausanne,
Direction générale de l'environnement du canton de
Vaud (DGE-DIRNA), Unité droit et études d'impact,
avenue de Valmont 30B, 1014 Lausanne.

Objet
Permis de construire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton
de Vaud, Cour de droit administratif et public, du 7
juin 2023 (AC.2021.0285, AC.2021.0288).

Faits :

A.

La parcelle n° 6587 de la commune de Lausanne, située au chemin de la Vuachère, appartient en copropriété à K.K. _____, L.K. _____ et M. _____. D'une superficie de 5'991 m², ce bien-fonds supporte une maison de maître avec garage, dans sa partie supérieure au nord, ainsi qu'une serre, dans sa partie inférieure. Il est contigu à d'autres biens-fonds bâtis, soit notamment, au sud, la parcelle n° 6586 qui supporte trois immeubles d'habitation constitués en PPE de neuf lots (chemin de la Vuachère), et, au nord-est, la parcelle n° 2901 sur laquelle sont construits deux bâtiments d'habitation constitués en PPE de 31 lots (chemin du Levant). A l'ouest, les parcelles nos 6587 et 6586 sont traversées par un tronçon privé du chemin de la Vuachère, sur lequel la circulation est autorisée pour les riverains dans les deux sens sur la base d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules. Ce tronçon privé débouche sur l'avenue des Mousquines au nord et sur l'avenue du Léman au sud. La parcelle n° 6587 fait partie du périmètre du plan de quartier n° 622 (ci-après: PQ) de la commune de Lausanne concernant les terrains compris entre le chemin de la Vuachère, le chemin du Levant, le chemin privé au sud-ouest, la limite sud de la parcelle n° 6587, les limites sud et est de la parcelle n° 6590 et la limite est de la parcelle n° 6589, approuvé par le Conseil d'Etat le 3 juillet 1985, qui comporte un règlement correspondant (ci-après: RPQ). Ce PQ constitue un plan spécial d'affectation, selon le plan général d'affectation (PGA) de la ville de Lausanne (adopté par le Conseil communal le 22 novembre 2005 et approuvé par le département cantonal compétent le 4 mai 2006) et le règlement correspondant (RPGA, en particulier art. 155 al. 3 RPGA), qui ont été mis en vigueur le 26 juin 2006. Selon l'art. 155 al. 3 RPGA, les secteurs soumis à un plan spécial d'affectation sont subordonnés à titre supplétif aux dispositions du RPGA.

B.

Le 16 avril 2020, K.K. _____, L.K. _____ et M. _____ (ci-après: les propriétaires), ainsi que la société N. _____ SA, promettante-acquéreuse (ci-après: la constructrice) ont déposé une demande de permis de construire 27 logements, avec garage souterrain, répartis dans 3 bâtiments situés dans la partie inférieure sud-est de la parcelle n° 6587. Le 27 juillet 2020, le Bureau des permis de construire de la ville de Lausanne a informé les propriétaires et la constructrice que le projet devrait être modifié avant l'ouverture d'une enquête publique, dès lors qu'il avait fait l'objet de trois préavis négatifs (Déléguée communale à la protection du patrimoine; Service des parcs et domaines; Service communal de l'architecture). Après une séance de coordination entre les représentants de la ville et les propriétaires et leur architecte, ces derniers ont, le 8 décembre 2020, déposé de nouveaux plans datés du 3 décembre 2020, comprenant les modifications

demandées par les autorités (portant notamment sur la réduction du garage souterrain pour augmenter les surfaces de pleine terre au sud et une meilleure conception de l'accès pour les pompiers pour limiter l'atteinte portée au parc). Les propriétaires ont également produit une "approche historique" de la parcelle établie le 2 décembre 2020 par le bureau d'architectes-paysagistes O. _____ Sàrl, ainsi qu'un projet d'aménagement paysager élaboré par ce même bureau et proposant notamment la plantation d'arbres de compensation.

Mis à l'enquête publique du 9 février au 11 mars 2021, le projet a suscité plusieurs oppositions, dont celle de A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F.F. _____ et G.F. _____ et P. _____, propriétaires de lots de PPE sur la parcelle contiguë n° 6586, ainsi que celle de Q. _____, R. _____, H. _____, I. _____, propriétaires ou locataires de lots de PPE dans le bâtiment sis sur la parcelle contiguë n° 2901.

Les autorisations spéciales et préavis requis des services de l'administration cantonale ont été recueillis par la Centrale des autorisations en matière de construction (ci-après: CAMAC) qui a établi une synthèse positive en date du 1^{er} avril 2021. Par ailleurs, le Service communal d'architecture ainsi que la Déléguée communale à la protection du patrimoine ont rendu un préavis positif respectivement les 3 mai 2021 et 14 juin 2021. A la demande de la commune, l'architecte a encore déposé de nouveaux plans modifiés des 5 et 26 mai 2021. Dans sa séance du 17 juin 2021, la Municipalité de Lausanne (ci-après: la municipalité) a décidé de lever les oppositions et de délivrer le permis de construire pour la réalisation de trois bâtiments de 27 logements au total sur la parcelle n° 6587. Cette décision a été communiquée aux opposants. Le permis de construire énonce une série de conditions.

C.

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F.F. _____ et G.F. _____ et P. _____, d'une part, ainsi que, d'autre part, H. _____, R. _____, I. _____ et J. _____ (ce dernier comme nouveau propriétaire de lots de PPE auparavant détenus par Q. _____) ont recouru contre la décision municipale auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois, laquelle a joint les deux causes (AC.2021.0285 et AC.2021.0288). Après avoir tenu une audience avec inspection locale le 13 juin 2022, le Tribunal cantonal a, par arrêt du 7 juin 2023, partiellement admis les recours et réformé la décision municipale en ce sens que le permis de construire est annulé en ce qui concerne la dalle horizontale au niveau du membron qui recouvre les balcons en toiture; le dossier est renvoyé à la municipalité pour modifier le permis de construire dans cette mesure, de même que pour compléter le permis de construire au sens du

considérant 3 en y intégrant les engagements pris par la constructrice concernant les mesures à prendre lors des travaux afin d'assurer une protection de la faune. Pour le surplus, le Tribunal cantonal a confirmé la décision attaquée. En substance, il a notamment confirmé l'appréciation de la Direction générale de l'environnement, division Biodiversité et paysage (ci-après: DGE-BIODIV), selon laquelle il n'y avait pas d'indices suffisants permettant de retenir l'existence d'un biotope digne de protection sur la parcelle n° 6587. Par ailleurs, ni l'ancienneté du plan de quartier sur lequel se fonde le projet, ni la protection offerte par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) ainsi que par le recensement ICOMOS (Conseil international des monuments et des sites) des parcs et jardins historiques de la Suisse ne justifiaient un contrôle incident de la planification. Les constructions s'inscrivaient dans le bâti existant et elles avaient un impact visuel restreint par rapport à la maison de maître située plus en amont et ne portaient pas atteinte à l'ISOS; elles s'accompagnaient d'un concept paysager proposant des compensations de qualité, compatibles avec le recensement ICOMOS.

D.

Par acte du 10 juillet 2023, A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F.F. _____ et G.F. _____, H. _____, I. _____ et J. _____ (ci-après: A. _____ et consorts) forment auprès du Tribunal fédéral un recours en matière de droit public par lequel ils demandent principalement, sous suite de frais et dépens, la réforme de l'arrêt cantonal en ce sens que la décision de la municipalité du 5 juillet 2021 est annulée et, à titre subsidiaire, que la cause est renvoyée à l'autorité compétente pour qu'elle procède préalablement au contrôle incident du PQ, qu'elle effectue des investigations quant à la présence éventuelle d'un biotope protégé et qu'elle statue ensuite sur la demande de permis de construire. A titre encore plus subsidiaire, ils concluent au renvoi de la cause à l'autorité compétente pour qu'elle interpelle l'Office fédéral de la culture (OFC) avant de procéder au contrôle préjudiciel du PQ. Par ordonnance du 5 septembre 2023, le Président de la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral a accordé l'effet suspensif au recours.

Au terme de leurs observations respectives, la municipalité, les propriétaires intimés, ainsi que la société constructrice concluent au rejet du recours. Le Tribunal cantonal renonce à se déterminer et se réfère aux considérants de son arrêt. Invité à se déterminer, l'Office fédéral du développement territorial (ARE) conclut à l'admission du recours et au renvoi à l'autorité compétente pour examen préjudiciel du PQ. Quant à l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), il conclut également à l'admission du recours au motif que la question de l'existence d'un

biotope digne de protection sur la parcelle n° 6587 (en lien avec la présence d'une éventuelle colonie de chauves-souris) n'a pas été suffisamment examinée. Au terme d'un nouvel échange d'écritures, les parties persistent dans leurs conclusions respectives.

Considérant en droit :

1.

1.1. Le recours est dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF) et aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'est réalisée.

Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que copropriétaires d'une parcelle directement voisine du projet, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué confirmant l'octroi d'un permis de construire pour le projet de construction qu'ils tiennent pour contraire au droit. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à ce que cette décision soit annulée. Ils ont dès lors qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

L'arrêt attaqué s'analyse comme une décision de renvoi (cf. dispositif de l'arrêt cantonal ch. III, 2ème phrase). De telles décisions revêtent en règle générale un caractère incident et, sous réserve de celles qui tombent dans le champ d'application des art. 92 et 93 LTF, ne sont pas susceptibles d'être attaquées immédiatement alors même qu'elles tranchent de manière définitive certains aspects de la contestation (**ATF 144 V 280** consid. 1.2). Elles sont toutefois tenues pour finales lorsque le renvoi a lieu uniquement en vue de son exécution par l'autorité inférieure sans que celle-ci ne dispose encore d'une liberté d'appréciation notable pour la décision qu'elle doit rendre (**ATF 149 II 170** consid. 1.9; **147 V 308** consid. 1.2; **145 III 42** consid. 2.1). Tel est le cas en l'espèce. Le recours est donc en principe recevable.

1.2. A titre de mesure d'instruction, les recourants sollicitent l'interpellation de l'OFEV. Leur requête est satisfaite en tant que l'OFEV s'est déterminé par acte du 27 mars 2024.

Il n'a en revanche pas lieu de donner suite à leur requête tendant à ce que l'OFC se détermine sur la conformité du plan de quartier en question, respectivement du projet de construction autorisé, avec l'ISOS. En effet, les recourants ne prétendent pas, à juste titre, qu'une prise de position de l'OFC serait obligatoire; de plus, ainsi qu'on le verra ci-dessous, les instances cantonales ont pris en compte l'ISOS lors de l'examen du projet de construction (cf. ci-dessous consid. 2.2).

2.

Les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 21 al. 2 LAT au motif que le Tribunal cantonal aurait considéré que les circonstances du cas d'espèce ne justifiaient pas un contrôle incident du PQ. Ils se prévalent de l'ancienneté du PQ approuvé en juillet 1985 par le Conseil d'État, de l'inscription de Lausanne à l'ISOS le 1^{er} octobre 2015, ainsi que du recensement ICOMOS. Ils mettent en avant le fait que le préavis du Service communal des parcs et domaines est négatif, tout comme les premiers préavis de la Déléguée à la protection du patrimoine et du Service d'architecture étaient négatifs; ils relèvent que même si le second préavis de la Déléguée communale à la protection du patrimoine est positif, cette dernière souligne néanmoins que le PQ témoigne de conceptions urbanistiques qui ne sont pas en adéquation avec les objectifs de sauvegarde tels que formulés par l'ISOS en 2015. Ils soulignent que le secteur ISOS P21 est caractérisé par ses maisons de maître remarquables et son caractère calme et verdoyant exceptionnel (cf. fiche ISOS), caractéristiques qui iraient à l'encontre de la densification prévue par le PQ litigieux. Les recourants insistent également sur le fait qu'il n'y aurait pas eu d'examen matériel du PQ lors de son intégration au PGA en 2006. Dans ce contexte, ils se plaignent également d'une constatation arbitraire des faits; ils demandent la correction de l'état de fait en ce sens qu'il n'est pas établi que le PQ datant de 1985 ait fait l'objet d'un examen de sa conformité matérielle au droit supérieur lors de son intégration au PGA en 2006.

2.1.

2.1.1. Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies (**ATF 144 II 41** consid. 5; **121 II 317** consid. 12c). Aux termes de cette disposition, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées.

L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan: si le besoin s'en fait réellement sentir, le plan sera adapté dans une deuxième étape (**ATF 148 II 417** consid. 3.2; **144 II 41** consid. 5).

Une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle (modifications topographiques, mouvements démographiques, changement de comportements, développement économique, évolution des besoins de transport, situation des finances publiques, menace sur un paysage ou un site, modification des conditions d'équipement), mais également d'ordre juridique, comme une modification législative, une

révision du plan directeur ou une évolution de la jurisprudence (**ATF 144 II 41** consid. 5.1; **127 I 103** consid. 6b).

L'art. 21 al. 2 LAT exprime un compromis entre la nécessité de l'adaptation régulière des plans, d'une part, et l'exigence de la sécurité du droit, d'autre part. Cette disposition tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction. La stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en oeuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation. Ceux-ci doivent toutefois être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption (**ATF 148 II 417** consid. 3.2; **132 II 408** consid. 4.2). Pour apprécier l'évolution des circonstances et la nécessité d'adapter un plan d'affectation, une pesée des intérêts s'impose (**ATF 148 II 417** consid. 3.2; **140 II 25** consid. 3.1). L'intérêt à la stabilité du plan doit être mis en balance avec l'intérêt à l'adoption d'un nouveau régime d'affectation. Selon les cas, des intérêts publics pourront également justifier soit la stabilité du plan, soit son adaptation. Il incombe donc à l'autorité d'examiner, en fonction des circonstances concrètes, une pluralité d'intérêts (**ATF 140 II 25** consid. 3.1; **132 II 408** consid. 4.2). Sont en particulier à prendre en considération le temps écoulé depuis l'entrée en vigueur du plan, la mesure dans laquelle celui-ci a été concrétisé, l'importance des motifs de révision, l'étendue de la modification envisagée du plan et l'intérêt public que celle-ci poursuit (**ATF 148 II 417** consid. 3.2; **140 II 25** consid. 3.1). Le fait que le projet de construction se trouve en contradiction manifeste avec les relevés subséquents de l'ISOS peut constituer un tel élément (cf. arrêts 1C_312/2022 du 14 mars 2024 consid. 3.5 et 1C_643/2020 du 7 janvier 2022 consid. 3.4). En revanche, en l'absence d'impact ou d'altération du projet de construction litigieux sur les caractéristiques de l'élément individuel ou du périmètre inscrit à l'ISOS, un contrôle incident du plan d'affectation sous cet angle ne se justifie pas (arrêts 1C_391/2023 du 8 août 2024 consid. 5.1; 1C_182/2022 du 20 octobre 2023 consid. 4.3.2 et 1C_126/2020 du 15 février 2021 consid. 5.2.1 in DEP 2021 p. 368; sur cette question, voir aussi AU-RÉLIEN WIEDLER, Plans d'affectation des objectifs de protection de l'ISOS: l'intégration dans les plans d'affectation et objectifs de protection préconisés par l'ISOS et le contrôle préjudiciel de ces plans, in DC 2020 p. 256; THOMAS MERKLI, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS], in: Véronique Boillet et al. [Ed.], Le droit public en mouvement, Mélanges en l'honneur du Professeur Etienne Poltier, 2020, p. 977). Enfin, la jurisprudence n'exclut pas que la découverte d'un biotope digne de protection puisse justifier l'adaptation d'un plan d'affectation au sens de l'art. 21 al. 2

LAT (cf. arrêts 1C_182/2022 du 20 octobre 2023 consid. 4.1; 1C_126/2020 du 15 février 2021 consid. 5.2). Savoir si tel est le cas dépend néanmoins des circonstances du cas d'espèce, notamment de l'intérêt public que présente le biotope (arrêts 1C_182/2022 du 20 octobre 2023 consid. 4.1; cf. THIERRY LARGEY, La protection des biotopes dans la zone à bâtir - Commentaire des arrêts du Tribunal fédéral 1C_126/2020 du 15 février 2021 et 1C_653/2019 du 15 décembre 2020, in DEP 2021 p. 363).

Le Tribunal fédéral examine librement la question de savoir si l'adaptation d'un plan est nécessaire, en s'imposant néanmoins une certaine retenue lorsqu'il s'agit de circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (**ATF 132 II 408** consid. 4.3; **119 la 362** consid. 3a; arrêts 1C_182/2022 du 20 octobre 2023 consid. 4.1; 1C_213/2018 du 23 janvier 2019 consid. 5.2).

2.1.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), hormis dans les cas visés à l'art. 105 al. 2 LTF. Selon l'art. 97 al. 1 LTF, le recours ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (**ATF 145 V 188** consid. 2). Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. Les faits et les critiques invoqués de manière appellatoire sont irrecevables (**ATF 141 IV 369** consid. 6.3).

2.2. La cour cantonale a en substance considéré que les circonstances, notamment l'ancienneté du plan de quartier et l'inscription de la ville de Lausanne à l'ISOS, ne justifiaient pas un examen préjudiciel du PQ datant de 2006. Selon la cour cantonale, le projet litigieux n'altérerait pas les caractéristiques du périmètre ISOS, qui se distinguait avant tout par ses bâtisses exceptionnelles qui étaient maintenues, et était compatibles avec le recensement ICOMOS. Elle s'est notamment fondée sur les constatations faites lors de l'inspection locale, ainsi que sur les éléments ressortant du dossier, dont les préavis positifs de la Déléguée à la protection du patrimoine et du Service d'architecture, ainsi que de l'approche historique établie le 2 décembre 2020 et complétée le 24 juin 2021 par l'architecte-paysagiste O. _____ Sàrl.

Dans ses déterminations, l'ARE considère que tant l'ancienneté du PQ litigieux que l'inscription du secteur à l'ISOS avec un objectif de sauvegarde élevé (A), impliquent de procéder à un contrôle préjudiciel du plan. Pour l'ARE, le PQ litigieux date de plus de 40 ans et, même en retenant qu'il daterait du 26 juin 2006 (date de l'entrée en vigueur du PGA actuel), il aurait 17 ans, soit d'avantage que l'horizon temporel

de 15 ans prévu par l'art. 15 al. 1 LAT. Cette durée devait en outre être mise en perspective avec le fait que ce PQ n'a subi aucune adaptation lors de son intégration au PGA, alors qu'il avait déjà plus de vingt ans.

2.2.1. En l'espèce, il faut concéder aux recourants et à l'ARE que le PQ approuvé en 1985 n'a subi aucune modification lorsqu'il a été maintenu et intégré au PGA de Lausanne, entré en vigueur le 26 juin 2006. Il n'en demeure toutefois pas moins que la validation de ce PQ en 2006 est nécessairement le fruit d'un examen matériel des autorités et elle équivaut ainsi formellement à l'adoption d'une nouvelle planification (cf. arrêts 1C_640/2020 du 7 septembre 2021 consid. 2.1 et 1C_387/2016 du 1^{er} mai 2017 consid. 4.2). Il n'y a donc pas d'arbitraire dans l'établissement des faits, quoi qu'en disent les recourants. Ainsi, lorsque la municipalité a accordé le permis de construire le 17 juin 2021, le PQ en vigueur depuis le 26 juin 2006 avait tout juste atteint l'horizon temporel de 15 ans prévu par l'art. 15 al. 1 LAT. La cour cantonale a également souligné que le PQ a déjà été réalisé en bonne partie. Elle a en outre relevé que le secteur était largement construit, bien desservi par les transports publics et qu'il se prêtait à une densification. Il sera encore relevé que la parcelle en question se trouve de manière centrale dans le périmètre de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM) ainsi qu'à proximité d'un axe fort des transports publics urbains (AFTPU) selon ce PALM et le plan directeur communal adopté en novembre 2022. Par ailleurs, la révision du PGA est en cours et ni la commune, ni le canton ont estimé nécessaire d'instaurer une zone réservée dans ce secteur. Dans ces conditions, la cour cantonale peut être suivie lorsqu'elle considère que les recourants ne sauraient en l'espèce se prévaloir de l'ancienneté du plan de quartier pour en exiger un contrôle préjudiciel dans le cadre de la demande de permis litigieux.

2.2.2. Reste à examiner si, dans le cas d'espèce, l'inscription de Lausanne à l'ISOS postérieure à l'adoption du plan litigieux constitue une modification sensible des circonstances, justifiant un contrôle incident du PQ.

Lausanne est recensée en tant que ville comme site construit d'importance nationale à protéger depuis le 1^{er} janvier 2006 et figure formellement à l'ISOS depuis le 1^{er} octobre 2015. La parcelle n° 6587 est comprise dans le périmètre P 21, correspondant au quartier de Mousquines/Bellevue, classé en catégorie d'inventaire AB, avec l'objectif de "sauvegarde de la substance" (A). Le périmètre P 21 est ainsi décrit: "Secteur résidentiel aux lieux-dits Mousquines et Bellevue, établi dans la pente du versant, ponctué de maisons de maître et de maisons locatives plus remarquables les unes que les autres, vocabulaire éclectique ou 1900, caractère calme et verdoyant exceptionnel, amorce vers dernier t. 19e s., grande

expansion autour de 1900 jusqu'au m. 20e s., quelques constructions relativement banales venues s'implanter plutôt dans la frange E, dernier t. 20e s.-2000."

Le jardin sur la parcelle n° 6587 figure en outre au recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse (fiche n° 132-253 du recensement architectural cantonal). Qualifié de "jardin de maison bourgeoise", ses parties constituantes sont décrites de la manière suivante: "Avant-cour pavée bordée de massifs de plantes de mi-ombre. Terrasse sud attenante à l'habitation et rehaussée de quelques marches permettant d'accéder à une vaste pelouse pentue exposée au sud-est. Grand hêtre rouge majestueux, magnolias, cèdre, pin noir, ifs, érables. Partie inférieure équipée d'une serre adossée et verger domestique". Sous la rubrique "remarques générales", la fiche n° 253 mentionne qu'il s'agit d'un "bel exemple de parc-jardin en parfaite adéquation avec la maison et privilégiant les espaces ouverts avec un large dégagement sur le Léman et les Alpes". La ville de Lausanne lui a attribué une note *3* dans la catégorie "jardins d'intérêt historique".

Certes, comme relevé par les recourants, la Déléguée communale à la protection du patrimoine a indiqué, dans son deuxième préavis du 14 juin 2021, que le PQ témoignait de conceptions urbanistiques qui n'étaient pas en adéquation avec les objectifs de protection de l'ISOS et regrettait la construction de la partie inférieure de la parcelle. Néanmoins, la Déléguée à la protection du patrimoine a formulé un préavis positif compte tenu de l'évolution du projet proposé par les constructrices, impliquant la réduction de l'emprise du garage souterrain, et de la volonté de proposer une architecture s'intégrant dans le site. Avec le Tribunal cantonal, on peut relever que la Déléguée à la protection du patrimoine a accordé une importance prépondérante à la qualité des espaces extérieurs pour considérer que le projet était compatible avec l'ISOS et l'ICOMOS. De même, le Service d'architecture a dans un premier temps déploré l'impact du projet sur le paysage arboré, vu les importants volumes prévus et l'abattage de nombreux arbres; toutefois, dans son second préavis positif du 3 mai 2021, il a considéré que le projet remanié répondait globalement aux critères d'intégration paysagère et de densification qualitative en regard de l'identité du quartier et des objets recensés; le projet paysager complété proposait des compensations de qualité permettant de contrebalancer la suppression d'une partie du jardin historique.

La cour cantonale a souligné que le PQ prévoyait la préservation d'espaces verts importants nonobstant la possibilité de densifier la parcelle litigieuse. Elle a retenu que la maison de maître existante (complètement reconstruite à l'identique après l'incendie de 1998), non recensée mais présentant une apparence en adéquation avec le contexte architectural et paysager de l'ancienne avenue des Mousquines, serait maintenue, ainsi que le jardin entourant cette

maison. La cour cantonale a souligné que le périmètre P 21 se distinguait avant tout par ses bâtisses exceptionnelles, lesquelles étaient maintenues. Il faut certes concéder aux recourants que ces bâtisses sont également caractérisées par la présence de vastes jardins les entourant. Cependant, la cour cantonale a souligné la distinction qu'il convenait de faire dans le cas d'espèce entre la partie supérieure de la parcelle, qui supportait la maison de maître avec un vaste parc d'agrément, et la partie inférieure, autrefois dédiée à un jardin utilitaire et sur laquelle la végétation a considérablement évolué au cours des dernières décennies. Les recourants ne remettent pas en cause la pertinence de cette distinction et le fait que la partie supérieure du grand jardin est préservée. La cour cantonale, qui a procédé à une inspection locale, a considéré, à l'instar de la Déléguée à la protection du patrimoine, que, vu l'emplacement des bâtiments projetés en contrebas de la parcelle, leur impact visuel serait restreint par rapport à la maison de maître en amont, ce que ne remettent pas en cause les recourants. La Déléguée à la protection du patrimoine a en effet estimé que les nouveaux bâtiments prenant place dans la partie basse de la parcelle, occupée par un verger vieillissant, n'auraient pas d'impact direct sur la maison existante et ses abords immédiats, la terrasse et la plus grande partie de la vaste pelouse en pente. Quant au Service des parcs et domaines de la Ville de Lausanne (SPADOM), il a exposé dans un "argumentaire" rédigé le 10 juin 2022 et produit par la municipalité lors de l'inspection locale, que le projet n'impactait pas les abords de la maison de maître, que la substance de son jardin était en grande partie préservée et que les aménagements extérieurs proposés étaient qualitatifs et généreux. Il convient dans ce contexte de rappeler que l'objectif de sauvegarde prioritaire attribué par l'ISOS à un secteur n'emporte pas une interdiction absolue d'ériger de nouvelles constructions ou de procéder à des démolitions (cf. arrêt 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.4.2; cf. AURÉLIEN WIEDLER, op. cit, p. 256). Dans ces conditions, compte tenu de la retenue que s'impose le Tribunal fédéral lorsqu'il s'agit d'apprécier les circonstances locales, notamment en matière de protection des monuments ou des sites, il y a lieu d'admettre que la cour cantonale pouvait considérer que la construction de trois immeubles d'habitation dans la partie sud du bien fonds n° 6587 n'altérerait pas les caractéristiques du périmètre ISOS en question, qui se distinguait avant tout par ses bâtisses remarquables inscrites dans de larges jardins. Les recourants ne remettent par ailleurs pas en cause le fait que le projet s'accompagne d'une arborisation compensatoire de qualité (19 arbres), qui dépasse en outre le nombre d'arbre à abattre (13); l'aménagement paysager de qualité a également été mis en évidence par la Déléguée à la protection du patrimoine, le Service d'architecture et le Tribunal cantonal. Eu égard à la réserve dont doit faire preuve le Tribunal fédéral, il n'y a pas lieu de

s'écarter de l'appréciation des autorités communale et cantonale quant au fait que le concept paysager proposé apparaît de qualité et tend à assurer une végétation dense compatible avec le recensement ICOMOS.

Au vu de ce qui précède, un contrôle incident du PQ suite à l'inscription de Lausanne à l'ISOS ne s'imposait pas. Cette appréciation est d'autant moins critiquable que les bâtiments projetés sont situés en bordure du périmètre P21, qu'ils sont entourés de bâtiments récents (2^e partie du XX^e siècle, début du XXI^e siècle) de gabarits similaires sur les parcelles nos 6586 et 2901, dans lesquels résident les recourants, et que les instances cantonales ont pris en compte l'ISOS de manière appropriée lors de l'examen du projet de construction (cf. arrêt entrepris consid. 5).

2.2.3. Par conséquent, il apparaît que la condition d'une modification sensible des circonstances exigées par la jurisprudence en matière de contrôle incident n'est pas réalisée.

3.

Dans un second moyen, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus en lien avec le grief tiré de la violation de l'art. 18 LPN et de l'instruction déficiente du dossier en lien avec un éventuel biotope. Selon eux, le contenu de la note faunistique établie le 30 juin 2022 par le bureau d'étude en écologie appliquée S. _____ (visite de terrain du 13 juin 2022) - qu'ils ont produite devant l'instance précédente - démontrait la nécessité de procéder à des investigations supplémentaires quant à la présence d'une colonie de chauves-souris. Ils reprochent à l'instance précédente d'avoir refusé de donner suite aux mesures d'instructions sollicitées. De plus, invoquant une constatation arbitraire des faits, les recourants demandent au Tribunal fédéral de compléter l'état de fait, en reprenant les constats et recommandations de la note faunistique du bureau d'étude S. _____.

3.1. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision et de participer à l'administration des preuves. Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige (**ATF 135 I 279** consid. 2.3; **132 V 368** consid. 3.1 et les références). L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de la pertinence du fait à prouver et de l'utilité du moyen de preuve offert et, sur cette base, refuser de l'administrer. Ce refus ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation à laquelle elle a ainsi procédé est entachée d'arbitraire (**ATF 140 I 285** consid. 6.3.1).

En matière d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le

juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raison objective de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (**ATF 147 V 35** consid. 4.2; **140 III 264** consid. 2.3; **137 III 226** consid. 4.2). La partie recourante doit alors expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (cf. art. 106 al. 2 LTF).

3.2. L'art. 18 al. 1 de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) dispose que la disparition d'espèces animales et végétales indigènes doit être prévenue par le maintien d'un espace vital suffisamment étendu (biotopes), ainsi que par d'autres mesures appropriées. L'art. 18 al. 1bis LPN énumère les biotopes qu'il y a lieu de protéger tout particulièrement: les rives, les roselières et les marais, les associations végétales forestières rares, les haies, les bosquets, les pelouses sèches et autres milieux qui jouent un rôle dans l'équilibre naturel ou présentent des conditions particulièrement favorables pour les biocénoses. Le droit fédéral ne définit pas plus précisément la notion de biotope.

3.3. En l'espèce, le Tribunal cantonal a relevé que la DGE-BIODIV s'était déterminée sur la question d'un éventuel biotope dans le cadre de la procédure de recours. Il a en outre procédé à une inspection locale en présence notamment de cette autorité cantonale spécialisée, ainsi que de biologistes mandatés par les recourants et la constructrice. Les parties ont encore produit des rapports complémentaires à ce sujet, postérieurement à l'audience (note faunistique établie par le bureau S. _____ du 30 juin 2022 et son complément du 27 septembre 2022; rapport du bureau T. _____ d'août 2022). Au vu des différents rapports produits et surtout des constats faits par la DGE sur place, le Tribunal cantonal s'est estimé suffisamment renseigné.

En substance, la cour cantonale a constaté que, dans la "note faunistique" du 30 juin 2022 (produite spontanément par les opposants), les deux biologistes du bureau S. _____ proposent une analyse sommaire des enjeux "nature" liés au projet. Ces derniers évoquent la possibilité que la parcelle, qui n'est pas éclairée, offre un terrain de chasse pour les chauves-souris et que certains vieux arbres comportant des trous soient occupés par cet animal. Sur la base de ces constatations, ces biologistes recommandent de procéder à un suivi spécifique concernant les chauves-souris et une recherche de colonies potentiellement présentes dans les bâtiments riverains, ainsi qu'à une étude de l'importance de la parcelle dans une trame noire plus globale, reliant les massifs forestiers du nord de la ville au lac Léman. Cette note a encore été complétée le 27 septembre 2022.

Au vu des différents rapports produits et surtout des constats faits par la DGE sur place, le Tribunal

cantonal a considéré qu'il convenait de confirmer l'appréciation de l'autorité cantonale spécialisée selon laquelle, faute d'éléments indiquant avec un degré de vraisemblance suffisant la présence d'un biotope digne de protection, il n'y avait pas lieu d'ordonner une expertise portant sur cette question.

Dans ses déterminations, l'OFEV estime, quant à lui, que la question de savoir si un biotope digne de protection se trouve sur la parcelle litigieuse n'a pas été suffisamment examinée. Il considère qu'on ne peut affirmer qu'aucune colonie de chauves-souris ne se trouve sur la parcelle concernée ou que cette parcelle ne joue pas un rôle important pour une telle colonie logée dans le quartier, en particulier comme terrain de chasse. L'OFEV relève que "l'expertise" de S. _____ du 30 juin 2022 souligne d'emblée les conditions de terrain de chasse très favorables que présente le site. En outre, l'OFEV affirme avoir connaissance, dans les environs immédiats de la parcelle litigieuse, de la présence récente du ver luisant (*Lampyris noctiluca*) dont les exigences très spécifiques quant à son habitat (éclairage artificiel le plus faible possible) correspondent en partie aux exigences des chauves-souris. Selon l'OFEV, il existerait en l'espèce un faisceau d'indices que la parcelle offrirait des conditions très favorables aux besoins alimentaires des chauves-souris. Par ailleurs, les investigations chiroptérologiques proposées par S. _____ ne seraient pas disproportionnées.

3.4. Certes, comme constaté par les recourants, l'arrêt attaqué n'expose pas l'intégralité du contenu de la note faunistique. Les recourants n'exposent toutefois pas précisément quels éléments de fait déterminants n'auraient pas été mentionnés dans l'arrêt attaqué et ne démontrent pas l'arbitraire de leur omission. Le grief tiré de la constatation arbitraire des faits soulevé par les recourants est dès lors irrecevable et il n'y a donc pas lieu de compléter l'état de fait de l'arrêt entrepris (cf. ci-dessus consid. 2.1.2 et 3.1).

Contrairement à l'avis des recourants et de l'OFEV, l'appréciation du Tribunal cantonal peut être confirmée. L'OFEV estime que les indices de fréquentation du site par les chiroptères mentionnés dans la note faunistique du bureau S. _____ sont pertinents et convaincants. L'OFEV se réfère à ces indices ainsi qu'à la présence du ver luisant dans les environs immédiats de la parcelle litigieuse. En l'occurrence, les deux biologistes du bureau S. _____ ont simplement évoqué la possibilité que la parcelle, n'étant pas éclairée, offre un terrain de chasse pour les chauves-souris et que certains vieux arbres comportant des trous soient occupés par cet animal. Or, lors de l'inspection locale, la biologiste de la DGE-BIODIV a exposé qu'elle doutait que des chauves-souris y nichent vu la faible hauteur des trous dans les arbres. La DGE-BIODIV a en outre indiqué, le 30 août 2022, que selon ses propres connaissances et celles disponibles auprès du CCO-VD (Centre de Coordination Ouest pour

l'étude et la protection des chauves-souris du canton de Vaud), la parcelle n'abritait pas de colonies connues de reproduction des chauves-souris. Par ailleurs, la fontaine visible sur les orthophotographies du guichet cartographique cantonal qui ajouterait, selon les biologistes de S. _____, un intérêt supplémentaire à ce potentiel terrain de chasse, n'existe plus, comme constaté lors de l'inspection locale. Par ailleurs, l'OFEV indique certes avoir eu connaissance, dans les environs immédiats de la parcelle, de la présence du ver luisant, insecte qui aurait des exigences très spécifiques quant à son habitat (éclairage artificiel le plus faible possible) correspondant en partie aux exigences des chauves-souris. L'OFEV ne produit toutefois aucun élément à l'appui de son allégation: il ne cite ni la source de cette affirmation, ni la ou les parcelles concernées. Enfin, il n'a pas été établi, lors de l'inspection locale, que la pelouse, régulièrement tondue, située sur la parcelle constitue une prairie riche en insectes. Dans ces conditions et au vu de la retenue dont doit faire preuve le Tribunal fédéral (cf. ci-dessus consid. 2.1.1 in fine et 3.1), la cour cantonale pouvait, sans violer le droit fédéral, considérer qu'il n'existait pas d'indices suffisants pour rendre vraisemblable la présence d'un biotope digne de protection. C'est sans arbitraire que la cour cantonale a renoncé à donner suite aux réquisitions d'instruction formulées par les recourants en lien avec l'existence d'un biotope digne de protection.

Il sied, dans ce contexte, de souligner que le Tribunal cantonal a constaté, à l'instar notamment du Service d'architecture et du SPADOM, que le projet prévoyait des mesures de conservation et de compensation permettant le maintien de certaines valeurs naturelles (notamment le hêtre pourpre) et la reconstitution d'un milieu intéressant. Il relevait que le permis de construire allait intégrer les recommandations de la DGE-BIODIV - que la constructrice s'était engagée à suivre - concernant l'élimination d'éventuels obstacles pour les déplacements de la faune, l'abattage des arbres de manière à éviter des périodes critiques pour la faune, et la pose de nichoirs au besoin.

3.5. Le recours doit également être rejeté sur ce point.

4.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Les propriétaires, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat, tout comme la constructrice, ont droit à des dépens à la charge solidaire des recourants (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 4'000 fr., sont mis à la charge des recourants.

3.

Une indemnité de 3'000 fr. est allouée à la société intimée à titre de dépens à la charge solidaire des recourants.

4.

Une indemnité de 3'000 fr. est allouée aux propriétaires intimés à titre de dépens à la charge solidaire des recourants.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, à la Municipalité de Lausanne, à la Direction générale de l'environnement du canton de Vaud (DGE-DIRNA), au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, à l'Office fédéral du développement territorial et à l'Office fédéral de l'environnement.

Lausanne, le 13 février 2025

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

Le Président : Haag

La Greffière : Arn