

VD_OMNI AC.2011.0320 vom 31. Juli 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-07-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0320

FR: VD_OMNI AC.2011.0320 du 31 juillet 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0320 del 31 luglio 2012

Regeste

GLAUSER, GRANDCHAMP, BACHLER RASTELLI, RASTELLI, REY-MERMET, LOPEZ/Municipalité de Lausanne, BÂLOISE ASSURANCE SA, Service de l'économie, du logement et du tourisme | Projet de surélévation d'un bâtiment (adjonction de 4 étages à un bâtiment de 7 étages). Les modifications apportées au projet après l'enquête publique tendent à une réduction de ce dernier et à répondre à des griefs formulés par les opposants. Une enquête publique complémentaire n'était par conséquent pas nécessaire.

Erwägungen

E. 1

Les bâtiments existants non-conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés.

E. 1.2

p. 365; ATF 125 II 10 consid. 3a p. 15; ATF 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43; ATF 120 Ib 48 consid. 2a p. 51; ATF 119 Ib 179 consid. 1c p. 183-184; ATF 116 Ib 321 consid. 2a p. 323-324 ; ainsi que l'arrêt de principe ATF 104 Ib 245 consid. 5 à 7 p. 248 ss). Ces conditions sont en principe réalisées quand le recours est formé par le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Il peut en aller de même, selon la jurisprudence, en l'absence de voisinage direct mais quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de la construction projetée (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). bb) En l'occurrence, le tribunal a pu constater lors de la vision locale que la surélévation contestée aura un impact sur le dégagement sur le lac et les Alpes dont bénéficient les recourants dont les propriétés sont situées à l'arrière du bâtiment litigieux. Partant, ils ont un intérêt digne de protection à contester le permis de construire qui a été délivré. Cet intérêt n'est au demeurant pas contesté par les autres parties. cc) Si la qualité pour recourir est admise, le recourant doit être admis à faire valoir tous les griefs qui pourraient lui procurer un avantage pratique en cas d'admission du recours. Par exemple, si le recourant fait valoir que l'accès au fonds voisin est insuffisant, un intérêt digne de protection ne peut pas lui être dénié pour le motif que l'accès de sa propre parcelle ne passerait pas par la même route: en effet, l'équipement (et en particulier un accès suffisant, art. 19 al. 1 LAT) est une condition de la délivrance de l'autorisation de construire (art. 22 al. 2 let. b LAT). Si l'équipement est insuffisant, l'autorisation de construire sera refusée. L'intérêt pratique et concret du recourant consiste alors en ceci que le projet de construction ne serait pas réalisé si le grief relatif à l'équipement était admis (1C_236/2010 du 16 juillet 2010 ; voir également, s'agissant du raccordement aux conduites d'évacuation des eaux usées,

1C_165/2010 du 18 novembre 2010). Il en va de même pour les griefs concernant la non conformité à la zone, le nombre insuffisant de places de parc ou le choix des couleurs et des matériaux de la construction (ATF 137 II 30). dd) En l'espèce, le RPGA exige en principe qu'un minimum de places de stationnement soient réalisées en fonction du nombre de logements (art. 61 RPGA). L'admission du grief relatif à l'extension du parking souterrain pourrait par conséquent obliger les constructeurs à modifier leur projet dans le sens d'une réduction du nombre de logements. Les recourants ayant un intérêt à ce que projet soit réduit, ils ont qualité pour formuler des griefs à l'encontre du projet d'extension du parking.

b) On l'a vu, le RPGA prévoit que la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 8 m au minimum dans la zone mixte de forte densité lorsque la plus grande dimension en plan du bâtiment est supérieure à 25 m (art. 114 RPGA). Pour des constructions souterraines ou semi-enterrées, la municipalité peut cependant déroger aux règles sur la distance aux limites ou entre bâtiments et sur le coefficient d'occupation et d'utilisation du sol, pour autant que la topographie existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée (art. 81 RPGA al. 1). Ces constructions ne peuvent en aucun cas être habitables et ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public et des intérêts prépondérants de tiers (art. 81 RPGA al. 1al. 2 let. c et d). Il convient donc de déterminer en premier lieu si les conditions d'une dérogation au sens de l'art. 81 RPGA sont remplies. c) aa) L'art. 84 LATC délègue aux communes une compétence limitée pour la réglementation des constructions souterraines; cette norme fixe, comme pour les dérogations (art. 85 LATC), les limites dans lesquelles un règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, ainsi que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1). Une telle réglementation n'est en effet applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). La jurisprudence a précisé que la construction souterraine dont l'impact visuel est important modifie de manière sensible la configuration des lieux et ne peut bénéficier de la dérogation prévue par l'art. 84 al. 1 LATC (AC.2009.0074 du 29 janvier 2010 consid. 2b confirmé par l'ATF 1C_137/2010 du 24 juin 2010 ; AC. 2009.0233 du 21 mai 2010 consid. 1b ; AC.2008.0145 du 31 août 2009 consid. 6). Ainsi, le critère déterminant pour apprécier si la topographie avant l'exécution des travaux n'est pas sensiblement modifiée au sens de l'art. 81 al. 1 in fine RPGA ou si la configuration des lieux n'est pas sensiblement modifiée au sens de l'art. 84 al. 2 LATC, dépend aussi de l'impact visuel de la construction souterraine dans l'environnement construit, et non pas de savoir si la construction se trouve en grande partie sous le niveau du terrain naturel (cf. arrêt AC.2009.0074 précité consid. 2c). bb) En l'espèce, même si une partie importante du garage sera située sous le niveau du terrain naturel (entre 50 et 60 %), on constate que l'extension prévue s'étendra sur une surface d'environ 400 m² avec une hauteur d'environ 1 m 40 au dessus du terrain naturel. L'impact visuel du garage souterrain sera par conséquent relativement important et modifiera en tous les cas de manière sensible la configuration des lieux, ceci notamment en raison des dimensions de la surface bâtie supplémentaire. Cette construction ne remplit dès lors pas les conditions pour bénéficier de la dérogation prévue par l'article 81 RPGA et le recours doit être admis sur ce point.

4. Avec l'isolation périphérique, le bâtiment dans la partie transformée aura une longueur de 36 m 20 et dépassera la longueur autorisée fixée à 36 m (art. 107 RPGA). Les recourants contestent la dérogation octroyée par la municipalité sur ce point en application de l'art. 79 RPGA en faisant valoir qu'une dérogation fondée sur cette disposition n'est pas

possible s'agissant d'un bâtiment non réglementaire. a) Contrairement à ce que soutiennent les recourants, le bâtiment existant respecte la longueur maximale de 36 m. Partant, on ne se trouve pas dans l'hypothèse d'une aggravation de l'atteinte à la réglementation qui serait prohibée par l'art. 80 al. 2 LATC et ne pourrait en aucun cas être autorisée sur la base d'une dérogation octroyée en application du règlement communal. Il convient par conséquent d'examiner si, s'agissant de la longueur du bâtiment, une dérogation pouvait être octroyée sur la base de l'art. 79 RPGA. b) aa) L'art. 6 LATC prévoit que les restrictions au droit de bâtir résultant de la loi, des règlements et des plans constituent des limitations du droit de propriété de caractère de droit public et que les particuliers ne peuvent y déroger conventionnellement (al. 1). L'Etat et les communes ne peuvent accorder des dérogations à des particuliers que dans les limites autorisées par la loi, les règlements et les plans (al. 2). Contrairement à l'ancien art. 85 LATC, qui prévoyait que la municipalité ne pouvait accorder des dérogations que pour des cas de minime importance et dans des domaines définis restrictivement, la nouvelle du 14 décembre 1995 a assoupli cette règle. L'art. 85 LATC a désormais la teneur suivante : "Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." L'octroi d'une dérogation est ainsi subordonné à certaines conditions. La dérogation doit respecter les buts recherchés par la loi et servir avant tout à éviter des solutions trop rigoureuses en présence d'une situation spéciale (ATF 107 Ia 212 ss; DFJP OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ad art. 23 No

E. 2

Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage.

E. 3

Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits. Cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie." Cette disposition est exhaustive : le droit communal ne peut être plus strict (AC.2010.0026 du 21 décembre 2010 consid. 2b ; RDAF 1989 p. 314 ; Didisheim, Le statut des ouvrages non réglementaires en droit vaudois, particulièrement dans les zones à bâtir, in RDAF 1987 p. 389, spéc. p. 397). Il y a cependant lieu de réserver le cas d'une disposition particulière applicable à une zone ou à un secteur déterminé d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non (RDAF 1989 p. 314). b) aa) La jurisprudence a déduit de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC que la reconstruction d'un bâtiment non réglementaire est interdite, sous réserve de l'hypothèse, non réalisée en l'espèce, d'une destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans (AC 2010.0026 précité consid. 2b ; AC.2005.0203 du 18 mai 2006 consid. 3b/aa). Selon la jurisprudence, la reconstruction se caractérise par le remplacement

d'éléments d'un ouvrage par d'autres éléments semblables, ne laissant subsister que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif. Pour qualifier les travaux de transformation ou de reconstruction, l'importance des parties existantes subsistant après les travaux est déterminante : s'il ne subsiste plus du bâtiment existant qu'un pan de mur et rez-de-chaussée, il s'agit d'une reconstruction, peu importe les raisons qui ont conduit à la destruction de la plupart des murs et des paliers intermédiaires (AC.2009.0184 du 12 mai 2010; AC.2008.0009 du 4 novembre 2008 confirmé par l'ATF 1C_556/2008, 1C_570/2008 du 14 mai 2009 ; AC.2006.0151 du 18 mars 2008 ; AC. 2005. 0144 du 11 septembre 2006 ; AC.1993.0018 du 28 janvier 1994 et les références citées). Il a été notamment considéré que la reconstruction de trois murs en façades sur quatre – les anciens murs s'étant effondrés au cours de travaux – ainsi que la réfection et la modification de la plupart des autres parties essentielles d'un bâtiment, ne sauraient être autorisée au titre de transformation dans le cadre de l'art. 80 al. 2 LATC, même si le gabarit de l'immeuble demeure inchangé ; ces travaux équivalent à une véritable reconstruction (RDAF 1970 p. 347). En revanche, le tribunal a qualifié de transformation, précisant qu'il s'agissait d'un cas limite, les travaux qui n'ont pas touché la structure porteuse du bâtiment et n'ont pas porté atteinte aux parties essentielles de l'édifice même si les murs porteurs des façades nord et sud ont été partiellement détruits (cf. AC.2008.0009 précité). bb) En l'espèce, le projet consiste à ajouter quatre niveaux à un bâtiment qui en comporte actuellement sept. Dès lors que, pour l'essentiel, le bâtiment existant est conservé et qu'il restera la partie la plus importante de la construction après la surélévation, on se trouve en présence d'un agrandissement et non pas d'une reconstruction. c) Il convient encore d'examiner si les conditions permettant l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire figurant à l'art. 80 al. 2 LATC sont remplies. aa) Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée, soit en l'espèce la réglementation relative à la distance à la limite de la parcelle voisine (AC.2009.0269 du 21 mars 2012 consid. 3 ; AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 2a et les références; Bovay, Didisheim, Sulliger, Thonney, Droit vaudois de la construction, 4^{ème} éd., Bâle 2010, ch. 6.3 ad art. 80 LATC). Les distances aux limites tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel ; elles ont pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrasent (cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 87). Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC 2003.0118 du 25 février 2004 consid. 9a). Selon la jurisprudence, la création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit notamment être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (AC.2009.0184 du 12 mai 2010 consid. 2a ; AC 2005.0171 du 9 février 2007 consid. 3d ; AC 2003.0118 du 25 février 2004 consid. 9a). bb) Pour ce qui est du bâtiment existant, la distance à la limite par rapport à la parcelle voisine à l'ouest n'est pas respectée puisque la distance devrait être de 8 m et que le bâtiment a été construit à 7 m. 97 de la limite. En raison de la mise en place d'une nouvelle isolation périphérique, on va encore se rapprocher de la limite de la parcelle voisine et l'on se trouve par conséquent en présence d'une aggravation de l'atteinte à la réglementation, qui est en principe prohibée par l'art. 80 al. 2 LATC. Cette mise en place d'une isolation périphérique dans les distances réglementaires est toutefois admissible au regard de l'art. 97 al. 6 LATC, qui prévoit que l'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant peut être posée dans

l'espace réglementaire séparant la construction de la limite de propriété. Pour ce qui est de la partie nouvelle du bâtiment, on ne se trouve pas dans l'hypothèse de la création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite. En effet, à la suite de l'enquête publique, l'autorité intimée a demandé que le projet soit modifié de telle manière que les niveaux supplémentaires respectent strictement la distance à la limite de la parcelle voisine à l'ouest. La surélévation du bâtiment n'implique par conséquent pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation. cc) Pour ce qui est de l'aggravation des inconvénients que la surélévation du bâtiment implique pour le voisinage, on note que l'art. 80 al. 2 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (ATF 1C_43/2009 du 5 mai 2009, consid. 4 ; AC.2009.0269 précité consid. 2). En l'espèce, on a vu que la surélévation du bâtiment n'aggrave pas l'atteinte en ce qui concerne le respect de la distance à la limite. Les inconvénients mentionnés par les recourants - à savoir l'atteinte au dégagement dont ils bénéficient - n'ayant pas de relation avec l'atteinte à la réglementation, ils ne constituent pas une aggravation des inconvénients qui en résultent pour le voisinage au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. dd) Pour ce qui est de l'atteinte au caractère de la zone, on relève que cette dernière est prévue pour accueillir des bâtiments de la dimension de celui qui est ici litigieux. Dès lors que le règlement est relativement récent, on ne saurait retenir que la surélévation litigieuse pose problème à cet égard. d) Vu ce qui précède, le grief relatif à l'art. 80 LATC en relation avec la non réglementarité du bâtiment existant pour ce qui est de la distance à la limite n'est pas fondé. 3. Les recourants contestent que le nouveau parking semi-enterré puisse être autorisé en dérogation aux règles sur la distance à la limite en application des art. 81 RPGA et 85 LATC. Ils soutiennent en outre que le parking actuel n'est déjà pas réglementaire et que, en application de l'art. 80 LATC, aucune aggravation de l'atteinte à la réglementation n'est possible. a) Dès lors que la municipalité conteste leur qualité pour agir sur ce point, il convient d'examiner si les recourants ont qualité pour invoquer des griefs relatifs au parking souterrain. aa) L'art. 37 de l'ancienne loi sur la juridiction et la procédure administratives du 18 décembre 1989 (ci-après: LJPA), qui limitait le droit de recours à celui qui a un intérêt protégé par la loi applicable, a été modifié en 1996 pour introduire la notion d'intérêt digne de protection et faire correspondre la définition de la qualité pour recourir en droit cantonal avec celle du recours de droit administratif au Tribunal fédéral dans un souci de simplification. La règle cantonale a été formulée de manière identique à celle de la règle fédérale dans ce but (BGC février-mars 1996 p. 4489). C'est pourquoi le Tribunal administratif a interprété la notion d'intérêt digne de protection en se référant à la jurisprudence fédérale relative à l'art. 103 let. a de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire (ci-après : OJ) (cf. AC.1995.0050 du 8 août 1996). L'art. 75 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) réserve pour sa part la qualité pour former recours à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Selon la jurisprudence cantonale, la jurisprudence développée au regard des art. 37 LJPA et 103 let. a OJ s'applique à l'art. 75 let. a LPA-VD (AC.2009.0029 du 28 janvier 2010; AC.2008.0224 du 6 mai 2009 et GE.2008.0194 du 29 avril 2009 cités dans AC.2009.0072 du 11 novembre 2009). On peut donc s'y référer. Selon la jurisprudence fédérale traditionnelle, l'intérêt digne de protection peut être de fait ou de droit. Il permet au recourant de faire valoir ses

droits lorsqu'il est menacé dans ses intérêts de nature matérielle, économique, idéale ou autre, par la décision contestée. Le recourant peut en outre invoquer la violation de dispositions de droit public qui n'ont pas pour but de protéger ses intérêts; mais lorsque la décision contestée favorise un tiers, la règle établie pour éviter l'action populaire veut que le recourant soit touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que quiconque, de façon spéciale et directe. Il doit être dans un rapport spécial, digne d'intérêt et particulièrement étroit avec l'objet du litige (voir notamment les ATF 131 II 361 consid.

E. 6

et 7 p. 278); aussi, la dérogation ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale d'intérêts, prenant en compte l'ensemble des circonstances. Elle implique ainsi une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou encore une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (arrêt AC.2008.0141 du 19 décembre 2008, consid. 3b et les arrêts cités; Augustin Macheret, La dérogation en droit de la construction, règles et exceptions, séminaire du droit de la construction, Fribourg 1983). La dérogation doit s'inscrire dans le processus de planification défini par le droit fédéral selon lequel la destination du sol est fixée par les plans d'affectation (art. 14 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT ; RS 700]) dans une procédure assurant la protection juridique (art. 33 LAT) et la participation de la population (art. 4 LAT); une dérogation, qui, par son importance, aurait pour effet de fixer de nouvelles règles d'affectation du sol dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire violerait l'art. 2 LAT (obligation de planifier), même si elle était justifiée par des circonstances objectives ou si elle répondait à un intérêt public (cf. arrêt AC.2009.289 du 31 mai 2010 consid. 3a et réf, voir aussi ATF 116 Ib 53-54 consid. 3a). L'octroi d'une dérogation suppose ainsi une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur par le truchement de sa pratique dérogoire. Cela étant, les dispositions exceptionnelles ne doivent pas être nécessairement interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes ordinaires. Lorsque l'application de la norme dérogoire implique l'exercice par l'autorité de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal n'intervient qu'en cas d'abus ou d'excès de ce pouvoir. Excède son pouvoir d'appréciation l'autorité qui sort du cadre de sa liberté en usant d'une faculté qui ne lui est pas offerte. Abuse de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui agit dans les limites de ses attributions, mais pour des motifs étrangers à ceux dont elle doit s'inspirer; au sens large, l'abus de pouvoir se confond avec l'arbitraire ou la violation de la Constitution (arrêt AC.2008.0141 précité, consid. 1b et réf.). Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; à cet égard, le Tribunal ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité que si elle apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain; il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 134 I 140 consid. 5.4 p. 148; 134 II 124 consid. 4.1 p. 133; 133 I 149 consid. 3.1 p. 153, et les arrêts cités). bb) S'agissant de la possibilité d'octroyer des dérogations, l'art. 79 RPGA prévoit ce qui suit : "1. La Municipalité peut accorder des dérogations aux prescriptions réglementaires des plans

spéciaux et du présent règlement concernant l'ordre, la hauteur et la longueur des constructions, pour autant que des motifs d'intérêt public le justifient ou lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions requièrent des solutions particulières. 2. L'octroi des dérogations ne doit pas: a) augmenter de manière significative le total des surfaces brutes de plancher habitables (voir art. 17.2) b) porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. 3. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières telles qu'un aménagement de jardin, une implantation en recul sur les limites des constructions, une cession gratuite de terrain, une réduction de gabarit ou tout autre avantage d'intérêt général." c) En l'occurrence, on constate que le dépassement de la longueur maximale autorisée par le règlement est peu important (20 cm). En outre, ce dépassement ne devrait pas avoir d'impact pour le voisinage et il est justifié par un intérêt public dès lors qu'il est lié à la mise en place d'une isolation périphérique qui permettra d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble. Partant, la pesée d'intérêts effectuée par la municipalité, qui a abouti à l'octroi de la dérogation, ne prête pas flanc à la critique. 5. Les recourants invoquent une violation de l'art. 16 al. 3 RPGA relatif à l'ordre non contigu qui prévoit que lorsqu'une façade sur rue est implantée jusqu'à une distance de 15 m en retrait de la limite des constructions elle doit être implantée parallèlement à cette limite. Ils relèvent que la façade du bâtiment existant sise le long de l'avenue Eugène-Rambert ne respecte pas cette exigence puisque la limite est courbe et que la façade nord-est est rectiligne. Selon eux, l'agrandissement du bâtiment aggrave cette non réglementation et se heurte par conséquent à l'art. 80 al. 2 LATC. Pour l'essentiel, la façade mentionnée par les recourants est implantée parallèlement à la limite des constructions. En raison de la géométrie du carrefour en haut de l'avenue Eugène-Rambert, on voit mal comment la totalité de la façade pourrait être implantée parallèlement à la limite. On relève en outre que cette façade est alignée par rapport aux autres bâtiments qui bordent l'avenue Eugène-Rambert. Dans ces circonstances, l'implantation du bâtiment existant peut être considérée comme réglementaire puisque conforme à l'art. 16 al. 4 RPGA qui prévoit qu'une autre implantation est admissible si celle-ci donne satisfaction du point de vue de son intégration. La surélévation du bâtiment ne constitue par conséquent pas, à cet égard, une aggravation de l'atteinte à la réglementation prohibée par l'art. 80 al. 2 LATC. 6. Les recourants relèvent la présence de bâtiments anciens avec une volumétrie homogène le long de l'avenue Eugène-Rambert. Selon eux, la surélévation litigieuse va entraîner une rupture de cet équilibre urbanistique, rupture qui devrait se fonder sur des motifs objectivement fondés. Ils contestent que la volonté de la société propriétaire d'augmenter la rentabilité de son objet ou la volonté de l'autorité communale de densifier les quartiers d'habitation constitue de tels motifs. Ils soutiennent qu'une étude d'urbanisme aurait dû être faite, éventuellement sous la forme d'un plan d'affectation et ils demandent la mise en œuvre de la Commission cantonale d'urbanisme et d'architecture (CCUA). Ils soutiennent en outre que, compte tenu de l'impact de la surélévation du bâtiment existant, notamment en ce qui concerne le dégageant dont bénéficient les immeubles anciens bordant le nord de l'avenue du Léman, la municipalité aurait dû faire application de l'art. 23 al. 2 RPGA qui prévoit que la municipalité peut exiger un abaissement ou une interruption du gabarit des toitures et des attiques pour des raisons d'intégration. a) Ces griefs des recourants doivent être examinés au regard des exigences des art. 86 LATC, 23 et 69 RPGA en matière d'esthétique et d'intégration des constructions. aa) 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); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). L'art. 69 RPGA prévoit à cet égard que les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites (al. 1) et que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement (al. 2). L'art. 23 RPGA, qui concerne spécifiquement le gabarit des toitures et des attiques prévoit pour sa part ce qui suit : " Lorsque le gabarit des toitures et des attiques est défini par des arcs de cercle et un plan tangent aux arcs de cercle : a) le point de départ des arcs est placé à l'aplomb du nu des façades, pris au niveau de la corniche du dernier étage complet ou partiel compris dans la hauteur réglementaire et le centre à 1,00 mètre au-dessous, b) le gabarit doit être retourné sur toutes les façades. La Municipalité peut exiger un abaissement ou une interruption de ce gabarit : a) pour des raisons d'intégration, b) lorsque, pour un bâtiment, le point de départ des arcs n'est pas situé au même niveau sur toutes les façades. "

bb) Selon la jurisprudence, il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3b ; AC.2010.077 du 18 janvier 2012 consid 2b/bb). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; AC.2010.077 précité consid. 2b/bb et les références). Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui fait obstacle à ce qu'ils prennent en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. Une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222-223; AC.2010.077 consid 2b/bb et les références). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 213 consid, 6c; AC.2010.077 consid 2b/bb et les références). Le Tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD ; RSV 173.36] ; cf. AC.2010.077 consid 2b/bb ; AC.2008.0206 du 30 décembre 2008, AC.2006.0097 du 13 mars 2007 et les arrêts cités). L'intégration d'une construction ou d'une installation à

l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. AC.2010.077 précité ; AC.2008.0258 du 19 août 2009, AC.2008.0165 du 26 janvier 2009, AC.2008.0206 précité et les références citées). b) Le bâtiment litigieux se trouve en haut de l'avenue Eugène-Rambert, du côté sud. Comme le relèvent les recourants, ce côté de l'avenue comprend essentiellement des bâtiments relativement anciens avec une volumétrie assez homogène (petits immeubles de 3 ou 4 étages). Avec la surélévation projetée, le bâtiment litigieux dépassera nettement les autres constructions. Ce contraste avec le bâti environnant, de même que l'impact visuel général, sera significatif et ne sera pas sans poser problème en ce qui concerne l'intégration du bâtiment dans son environnement. Ces problèmes d'intégration et d'impact visuel doivent toutefois être relativisés compte tenu de la présence de bâtiments particulièrement imposants situés immédiatement de l'autre côté de l'avenue Eugène-Rambert (bâtiments construits sur la base d'un plan partiel d'affectation approuvé par le Conseil d'Etat le 24 août 1964 avec 8 étages côté avenue du Léman et 10 étages côté avenue Eugène-Rambert). De manière générale, on se trouve dans un environnement marqué à la fois par la présence de constructions anciennes, notamment les maisons sises en amont de l'avenue du Léman (dont celle des recourants Rastelli faisant l'objet d'une mesure de classement) qui donnent un certain cachet au quartier, et par une densification assez importante intervenue plus récemment. Cette densification, qui se matérialise par des bâtiments de type locatifs de grande dimension, se retrouve notamment du côté nord de l'avenue Eugène-Rambert et, plus en aval, le long du chemin de Bonne-Espérance. Compte tenu du caractère assez hétéroclite de cet environnement bâti, on ne saurait considérer qu'on se trouve en présence d'un site présentant des qualités esthétiques remarquables que la construction litigieuse mettrait en péril. On relève en outre qu'aucun bâtiment inventorié en application des art. 49 ss de la loi du 19 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS, RSV 450.11) ou classé en application des art. 52 ss LPNMS ne se trouve à proximité immédiate. La surélévation litigieuse n'est dès lors pas susceptible de porter atteinte à des bâtiments faisant l'objet de mesures de protection particulières. S'agissant de l'impact de la surélévation projetée sur le dégagement dont bénéficient les immeubles anciens bordant le nord de l'avenue du Léman, dont ceux des recourants, on rappellera au surplus que le droit à la vue n'est pas protégé en droit public (cf. AC.2009.0267 du 21 février 2011, consid. 6 et les références). Dans ces circonstances, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et d'intégration en autorisant le projet litigieux. De même, on ne saurait lui faire grief de ne pas avoir exigé un abaissement ou une interruption du gabarit de la toiture et des attiques en application de l'art. 23 al. 2 RPGA. c) Les recourants ont requis la mise en œuvre de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture (CCUA). La CCUA peut être requise par l'autorité de recours "sur toute question relevant de l'urbanisme ou de l'architecture, notamment en matière de développement des localités, de plan d'affectation ou de protection des sites" (art. 16 al. 1 LATC). En l'occurrence, pour les raisons mentionnées ci-dessus, le projet ne soulève pas de problème d'urbanisme ou de protection d'un site sensible susceptible de justifier la mise en œuvre de cette commission. Partant, il n'y a pas lieu de donner suite à cette requête. De même, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête tendant à l'adoption d'un plan partiel d'affectation. En effet, une obligation de planifier ne peut concerner que des objets ou des activités non-conformes à l'affectation de

la zone dont l'incidence sur la planification locale ou l'environnement est importante. En revanche, lorsqu'il s'agit, comme en l'espèce, d'un projet conforme à l'affectation de la zone, même de grande ampleur, le droit fédéral n'impose pas de procéder par la voie d'une planification spéciale (cf. ATF 1C_57/2011 du 17 octobre 2011 consid. 2.1). 7.

Dans leur recours, les recourants invoquent une violation des art. 23, 24, 109 et 110 RPGA relatifs au gabarit des toitures et des attiques et aux cages d'escalier et d'ascenseur. Les griefs des recourants relatifs au gabarit des toitures et des attiques visent le projet mis initialement à l'enquête publique. Par la suite, ce projet a été corrigé et, ainsi que les recourants l'ont admis lors de l'audience, sous réserve du grief relatif à l'art. 23 al. 2 RPGA examiné ci-dessus, le projet finalement autorisé respecte les art. 23, 24, 109 et 110 RPGA. Partant, la conformité du projet à ces différentes dispositions n'a pas à être examinée plus avant. 8.

Les recourants soutiennent que la hauteur du projet n'est pas réglementaire. Ils relèvent que le rez-de-chaussée pris en considération (soit celui côté avenue Eugène-Rambert) se trouve au dessus de quatre niveaux habitables compte tenu de la pente dans laquelle s'inscrit le bâtiment. Ils font valoir qu'en prenant l'altitude du rez du côté de l'avenue Eugène-Rambert et en y ajoutant 14,5 m plus le maximum du double gabarit d'attique et d'ascenseur, on aboutit à une utilisation choquante des possibilités de bâtir. Selon eux, la municipalité aurait dû faire application de l'art. 22 RPGA pour limiter la hauteur de la construction. Lors de l'audience, les recourants ont soutenu en outre que la municipalité aurait dû faire application de l'art. 21 let.c RPGA pour déterminer le niveau de référence. a) Les dispositions du RPGA sur le calcul de la hauteur sont les suivantes: « Art. 20. Hauteur des façades La hauteur des façades est mesurée au milieu de celles-ci dès le niveau de référence défini à l'Art. 21 et jusqu'à l'arête supérieure de la corniche pour les toitures à pans, ou de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps, s'il est opaque, pour les toitures plates. Art. 21. Niveau de référence Le niveau de référence est défini en fonction de la position du bâtiment : (...) b) si le bâtiment est implanté sur une limite des constructions et jusqu'à une distance de 6,00 mètres en retrait de celle-ci, le niveau de référence est fixé par la Municipalité. Il correspond au niveau de la voie ou du trottoir existants ou projetés calculé sur la limite des constructions. Les autres façades peuvent bénéficier de la hauteur de la corniche ou de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps ainsi obtenue, c) si le bâtiment est érigé sur une terrasse surélevée ou un terre-plein, le niveau de référence correspond au niveau de la terrasse ou du terre-plein, à condition qu'ils aient une largeur d'au moins 6,00 mètres, sans interruption, sur toute la façade. Les autres façades peuvent bénéficier de la hauteur de la corniche ou de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps ainsi obtenue. La largeur de la terrasse est mesurée perpendiculairement à la façade, entre celle-ci et le haut du mur de soutènement ou du talus. L'établissement de locaux non habitables à l'intérieur des terre-pleins est admissible. Les dimensions de ces locaux et les autres conditions de construction et d'architecture, notamment à des fins esthétiques, sont fixées par la Municipalité. Art. 22. Limitation dans le calcul de la hauteur des façades Des limitations de hauteur pour les façades peuvent être imposées lorsqu'un bâtiment est implanté sur une parcelle bordée de deux voies ou plus. Dans ce cas, la Municipalité: a) détermine la limite des constructions devant servir de base pour le calcul de la hauteur des façades. La cote d'altitude ainsi obtenue sert de référence pour toutes les façades donnant sur les rues, b) peut imposer une solution tenant compte d'une hauteur moyenne des façades donnant sur les rues, lorsque les niveaux de référence auraient pour conséquence de créer des hauteurs de façades trop différentes ». b) aa) En l'occurrence, c'est à juste titre que la municipalité a déterminé le niveau de référence en se fondant sur la lettre b de l'art. 21

RPGA et non pas sur la lettre c. En effet, on ne saurait considérer que le bâtiment actuel est érigé sur une terrasse élevée ou sur un terre-plein au sens de cette dernière disposition. Cette hypothèse serait plus particulièrement réalisée si le bâtiment était érigé sur un socle, ce qui n'est pas le cas. bb) Pour ce qui est de l'art. 22 RPGA, la municipalité soutient que cette disposition n'est pas applicable dès lors que le bâtiment litigieux est bordé par une seule voie, soit l'avenue Eugène-Rambert, la partie aval de la parcelle n° 6378 jouxtant une ligne CFF, et non pas le chemin de Bonne-Espérance qui est situé plus loin. L'interprétation de l'art. 22 RPGA faite par la municipalité ne prête pas flanc à la critique. En effet par « voie » au sens de cette disposition, on entend probablement un endroit où un observateur peut se tenir et observer le bâtiment. Or, tel n'est pas le cas d'une voie de chemin de fer. Au surplus, comme le Tribunal cantonal l'a relevé dans un arrêt récent, la formulation de l'art. 22 RPGA est potestative, c'est-à-dire que cet article confère une faculté à l'autorité, mais ne lui impose pas d'obligation (AC.2010.0359 du 28 novembre 2011 consid. 3c). L'art. 22 RPGA permet à la municipalité d'intervenir pour des motifs d'esthétique et d'intégration lorsque la différence de hauteur des façades risque d'être trop importante. Une intervention sur la base de cette disposition relève une nouvelle fois de questions d'esthétique et d'intégration pour lesquelles la municipalité dispose d'un large pouvoir d'appréciation. Or, pour les raisons évoquées ci-dessus, même si l'impact visuel de la construction sera important, notamment du côté aval, on ne se trouve pas dans un cas où la municipalité aurait abusé de son pouvoir d'appréciation. 9. Les recourants invoquent une violation de l'art. 89 LATC. a) L'art. 89 LATC interdit toute construction sur un terrain qui ne présente pas une solidité suffisante ou qui est exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation et les glissements de terrain avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement indépendamment des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. Ainsi, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées à l'art. 89 LATC ne soient prises par les propriétaires ou les constructeurs (cf. AC.2009.0043 du 30 décembre 2010 consid. 7a ; AC.2009.0082 du 26 février 2010 consid. 2a, AC.2008.0290 du 9 octobre 2009 consid. 3a). Par ailleurs, conformément aux art. 120 al. 1 let. b et 121 let. b LATC, les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et contre les dommages causés par les forces naturelles font l'objet d'une autorisation spéciale cantonale. L'autorité cantonale statue sur les conditions de situation de la construction ainsi que sur les éventuelles mesures de surveillance, indépendamment des dispositions des plans et règlements communaux d'affectation. Elle impose, s'il y a lieu, les mesures propres à assurer la salubrité et la sécurité ainsi qu'à préserver l'environnement (art. 123 LATC). De jurisprudence constante, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales (RDAF 1967 p. 95). En principe, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à

l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage; ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est ainsi contraire au principe de proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (cf. notamment arrêt AC.2009.0043 du 30 décembre 2010 consid. 7c). Cas échéant, il appartient à la municipalité, dans le cadre de son devoir de surveillance pendant la phase d'exécution des travaux prévue aux art. 124 à 129 LATC, de s'assurer que toutes les conditions fixées par l'autorisation spéciale de l'ECA ont été respectées, notamment au moment de l'avis de début des travaux (art. 125 LATC) et lorsqu'elle statue sur la demande de permis d'habiter (art. 129 LATC). L'art. 3 du règlement d'application du 28 septembre 1990 de la loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (RLPIEN; RSV 963.11.1) prévoit d'ailleurs que la municipalité, avant de délivrer le permis d'habiter, devra s'assurer que la construction et ses aménagements ne présentent ou ne sont pas exposés à des risques importants ou particuliers, d'incendie ou de dommages résultant de l'action des éléments naturels. b) En l'occurrence, la municipalité relève que la parcelle ne se trouve pas dans une zone de danger. Dès lors qu'il n'existe aucun indice sérieux laissant penser que le terrain ne se prêterait pas à la surélévation projetée, c'est à juste titre que l'autorité n'a pas exigé un rapport géologique et géotechnique au stade de la procédure de permis de construire. Au surplus, il appartiendra à la constructrice de prendre toutes mesures utiles concernant la stabilité de l'immeuble, exigence qui est rappelée dans le permis de construire. Ce grief doit par conséquent également être écarté. 10.

Les recourants relèvent que le projet implique la suppression de 4 appartements qui disposent actuellement de loyers modérés. Ils contestent par conséquent l'autorisation délivrée par le SELT en application de la LDTR en soulignant que les loyers des 20 nouveaux appartements qui seront construits ne feront l'objet d'aucun contrôle. a) Selon la jurisprudence (rendue en application de la LJPA mais qui est encore valable en application de la LPA-VD), lorsqu'une autorisation spéciale fondée sur la LDTR est liée à un permis de construire ou de démolir, quiconque a un intérêt digne de protection à ce que ce permis soit annulé ou modifié aura également qualité pour recourir contre l'autorisation spéciale (AC.1999.0023 du 13 juin 2000 consid. 2 publié in RDAF 2001 p. 332). Les recourants ont par conséquent qualité pour formuler des griefs relatifs à la LDTR. b) La LDTR soumet la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation à autorisation (art. 1 al. 1), à moins qu'il ne s'agisse de travaux d'entretien courant (art. 1 al. 2). Cette autorisation est en règle générale refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 3); elle est accordée lorsque la démolition, la transformation ou la rénovation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général ou encore, à titre exceptionnel, si d'autres circonstances le commandent impérativement (art. 4 al. 1). L'octroi de l'autorisation peut être soumis à certaines conditions, notamment à un contrôle des loyers, afin d'éviter les augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi (art. 4 al. 2 et 3). Par rapport au dispositif législatif précédemment en vigueur, il s'est agi avec la LDTR de faire face à une pénurie de logements non plus quantitative, mais "catégorielle"; seul est visé le manque de certains types d'appartements n'affectant que certaines couches de la population, en particulier celles à bas revenus (v. BGC, février 1985, p. 1423; v. aussi rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la politique du logement, BGC février 1987, p. 5). La LDTR a

ainsi pour but de prévenir la diminution du nombre de logements à loyer modéré, que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens, et dont le coût est en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population, et notamment les personnes les plus défavorisées (cf. notamment arrêt AC.2006.0213 du 13 mars 2008 consid. 11 b/aa). Selon l'art. 3 al. 1 du règlement du 6 mai 1988 appliquant la LDTR (RLDTR ; RSV 840.15.1), la loi est applicable dans l'ensemble des communes du canton. Aux termes de l'art. 4 RLDTR, seuls les logements correspondant par le prix, le nombre de pièces et, de manière générale, les caractéristiques, à un besoin de la population, peuvent entrer dans une catégorie touchée par la pénurie. Cette réglementation répond à un but d'intérêt public (conserver sur le marché des logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles) et elle a été jugée compatible avec la garantie de propriété par le Tribunal fédéral (cf. arrêt relatif au décret du 5 décembre 1962 concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation et d'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, auquel la LDTR a succédé ; ATF 89 I 178; 101 Ia 502; voir aussi pour une réglementation analogue, ATF 113 Ia 132 et 119 Ia 355). c) aa) En l'espèce, le SELT admet dans la décision attaquée que trois des quatre logements appelés à disparaître entrent dans le champ d'application de la LDTR et que l'autorisation aurait par conséquent dû en principe être refusée en application de l'art. 3 LDTR. Il soutient toutefois que le fait que l'opération permette d'accroître la substance du parc des logements offerts en location à Lausanne de 17 unités (20 nouveaux logements pour 3 logements démolis) justifie l'octroi de l'autorisation en application de l'art. 4 al. 1 LDTR. bb) Selon la jurisprudence, la loi ne peut pas consacrer comme un motif d'intérêt général la lutte contre la disparition d'appartements bon marché au profit de constructions nouvelles dont les loyers ne sont plus adaptés aux moyens de la majeure partie de la population et, simultanément, reconnaître un intérêt général à faire l'inverse, soit à promouvoir la construction d'habitations de haut standing en remplacement d'appartements à loyer modéré (AC.2006.0213 du 13 mars 2008 consid. 11b/aa ; AC.1999.0023 du 13 juin 2000 consid. 5c). Le Tribunal fédéral considère pour sa part qu'un accroissement de l'offre de logements à louer ne suffit pas pour que l'autorisation de démolir soit accordée; encore faut-il que le niveau des loyers des nouveaux appartements soit raisonnable, à défaut de quoi le but poursuivi par la loi, consistant à conserver des logements à loyer modéré, ne serait pas atteint (ATF 1 P.457/2000 du 2 décembre 2000 consid. 3b/dd). Dans l'ATF précité, le Tribunal fédéral a ainsi jugé que le fait que le projet litigieux permette de mettre sur le marché dix-sept appartements de grand standing au lieu des trois appartements à loyer modéré qui seraient démolis ne permettait pas de justifier l'autorisation querellée. cc) En l'occurrence, compte tenu notamment de leur situation, il existe un risque important que les nouveaux logements soient mis sur le marché à des prix qui ne seront pas adaptés aux moyens de la majeure partie de la population, ce qui aura pour conséquence une diminution du parc locatif à loyers modérés. Ainsi que cela résulte de la jurisprudence mentionnée plus haut, cette conséquence se heurte au but poursuivi par la LDTR. Il appartenait dès lors à l'autorité cantonale en charge de l'application de cette loi de subordonner à tout le moins son autorisation à un contrôle des loyers permettant de garantir que des logements équivalents à ceux supprimés (taille et nombre de pièces) seront mis sur le marché à un prix qui correspond encore aux moyens de la majeure partie de la population selon les statistiques de la Commune de Lausanne, de manière à ne pas diminuer le parc locatif à loyer modéré. Le recours doit par conséquent également être admis sur ce point et l'autorisation spéciale délivrée par le SELT être annulée.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis, les décisions de la Municipalité de Lausanne du 11 novembre 2011 et du SELT figurant dans la synthèse CAMAC du 2 août 2011 devant être annulées. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge de la constructrice (cf. RDAF 1994 p. 324). Cette dernière versera en outre des dépens aux recourants, qui ont agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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