

VD_OMNI AC.2015.0111 vom 17. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0111

FR: VD_OMNI AC.2015.0111 du 17 août 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0111 del 17 agosto 2016

Regeste

WELLAUER, SCANNAPIECO, JANECEK, SOCIETE IMMOBILIERE DE L'AVENUE DE BETHUSY N° 50 LAUSANNE SA, DUBUIS, HUTCHINGS, SOCIETE IMMOBILIERE DU CHEMIN DU MOLESON SA, DESTRAZ, NICODET, WIDMER PHAM, PHAM, GOUMAZ, HAHN, REGAMEY, MALEK, MALEK BOSCHUNG, FISCHER, FISCH | Secteur bâti de la Commune de Lausanne (Molésou/Gottetaz) faisant l'objet d'une demande de protection de la part d'habitants du quartier, notamment au moyen de l'adoption d'un plan spécial. Demande motivée notamment par l'existence d'un patrimoine bâti de qualité, témoin de l'urbanisation du plateau de Béthusy dans les années 1930-1940. Entrée en matière de la déléguée communale à la protection du patrimoine bâti qui indique que la question sera traitée dans le cadre de l'étude "patrimoine" de la révision du plan directeur communal. Ultérieurement, dépôt d'une demande de permis de construire par les propriétaires d'une des parcelles du secteur en vue de la démolition de la villa locative existante (comprenant 3 appartements) et de la construction en lieu et place d'un immeuble locatif de trois appartements (immeuble de 4 niveaux coiffé d'un toit plat occupant pratiquement la totalité de la parcelle [CUS d'environ 1,5 contre 0,5 pour le bâtiment existant correspondant globalement à celui des constructions du quartier]). Enquête publique du 4 juin au 4 juillet 2013. Oppositions formulées par des habitants du quartier avec, simultanément, demande d'ouverture d'une procédure de plan de quartier. Entrée en matière de la municipalité, la mise sous protection du quartier étant subordonnée au résultat d'une étude patrimoniale. Etude effectuée aux frais des requérants remise au service de l'urbanisme en janvier 2015. Décision le 26 février 2015 d'octroyer le permis de construire et de lever les oppositions. Recours formés contre cette décision. En novembre 2015, entrée en matière du service de l'urbanisme pour une procédure de plan de quartier, les frais d'élaboration étant à la charge des propriétaires demandeurs. Rejet des griefs relatifs à la notification irrégulière de la décision et au défaut de motivation de cette dernière (consid. 4 et 5). Recours du constructeur rejeté par arrêt TF du 7 juin 2017 (1C_452/2016).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), les recours sont intervenus en temps utile. Ils respectent au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicables par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

À titre liminaire, il convient de circonscrire précisément l'objet du litige, les parties s'étant déterminées dans leurs écritures sur des éléments qui sortent du cadre de la présente procédure. Pour rappel, ne peuvent être examinés et jugés en procédure juridictionnelle administrative que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative compétente s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie, sous la forme d'une décision. Dans cette mesure, la décision détermine l'objet de la contestation qui peut être déféré en justice par la voie d'un recours (ATF 134 V 418 consid. 5.2.1; 125 V 413 consid. 1a; TF 9C_195/2013 du 15 novembre 2013 consid. 3.1; arrêt GE.2015.0125 du 7 janvier 2016 consid. 3a). En l'espèce, les décisions attaquées sont celles du 10 avril 2015 par laquelle la municipalité a levé les oppositions et délivré le permis de construire ainsi que l'autorisation de la Division logement du 15 septembre 2014 relative à la LDTR. Il s'ensuit que la régularité de la procédure d'élaboration du plan de quartier de Béthusy – Levant – Gottettaz initiée à la demande des propriétaires (art. 67 LATC), en particulier les questions liées à son financement, n'est pas ici en cause. Il n'est dès lors pas donné suite à la réquisition des recourants 2 tendant à la production par la municipalité de " la liste des plans d'affectation spéciaux [...] de ces vingt dernières années avec la mention de ceux qui l'ont été aux frais exclusifs des propriétaires, l'objet de ces plans et les montants payés par les propriétaires pour de telles études ", cette requête sortant du cadre du présent litige.

E. 3

Les recourants requièrent la saisie de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture (ci-après: CCCUA). Dite commission est instituée par l'art. 16 LATC, qui dispose qu'elle peut être requise par le Conseil d'Etat, ses départements, les municipalités ou l'autorité de recours de donner son avis 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. Outre qu'il s'agit d'une disposition de nature potestative, le tribunal relève que, étant notamment composé de deux architectes, il est en mesure de se prononcer sur les griefs des recourants concernant l'esthétique et l'intégration sur la base des plans du projet, des prises de position de la municipalité et du SIPAL, de l'étude patrimoniale portant sur l'ensemble du quartier, ainsi que de l'inspection locale à laquelle il a procédé. Partant, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête tendant à recueillir l'avis de la CCCUA.

E. 4

Quant au grief des recourants tiré de la notification irrégulière de la décision du 10 avril 2015 au seul Jean-Pierre Goumaz au motif qu'il aurait été le " porteur d'une opposition collective ", il doit être écarté pour les motifs suivants. Le principe de la bonne foi impose à la personne à qui un acte n'a pas été notifié de s'en prévaloir aussitôt que, d'une manière ou d'une autre, elle a eu connaissance de la situation; par ailleurs, un tel vice n'encourt aucune sanction, s'il a pu être réparé sans préjudice pour les parties (ATF 122 I 97 consid. 3a/aa et 111 V 149 consid. 4c et les références citées; voir également arrêts MPU.2015.0040 du 10 novembre 2015 consid. 3a; PS.2013.0087 du 16 septembre 2014 consid. 1d et AC.2013.0183 du 3 juillet 2013 consid. 1b). En l'espèce, les recourants 1 et les recourants 2, tous représentés par un conseil commun, ont valablement contesté la décision du 10 avril 2015 devant le tribunal de céans dans le délai de trente jours à compter de sa notification à Jean-Pierre Goumaz. Il s'en déduit qu'ils ont tous eu connaissance de cette décision avant qu'elle ne leur soit personnellement notifiée par l'autorité intimée le 22 mai 2015. L'ayant immédiatement attaquée, conformément à ce que leur imposait le principe de la bonne foi,

les recourants n'ont subi aucun préjudice de l'absence initiale de notification individuelle. Au reste, même à supposer que l'art. 109 al. 5 LATC fût inapplicable et que la notification initiale au prétendu " porteur de l'opposition collective " fût en conséquence viciée, elle n'encourrait en tout état de cause aucune sanction. Le vice aurait en effet été réparé par la notification ultérieure à chacun des opposants. Partant, le grief doit être écarté.

E. 5

Les recourants invoquent un défaut de motivation de la décision de la municipalité, qui devrait selon eux conduire à l'annulation pure et simple de celle-ci. Ils allèguent à ce titre que les griefs relatifs au défaut d'intégration et à l'impossibilité d'octroyer le permis de construire avant que la procédure de plan de quartier ne soit arrivée à un stade permettant de connaître les possibilités de construction n'auraient en particulier pas été traités. a) Selon l'art. 42 LPA-VD, la décision contient notamment les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie (let. c); le dispositif (let. d); la date et la signature (let. e). Quant au droit d'être entendu prévu par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), 17 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; RSV 101.01) et 33 ss LPA-VD, il implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (cf. art. 42 let. c LPA-VD). Selon la jurisprudence, la motivation d'une décision est suffisante lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (TF 2D_38/2011 du 9 novembre 2011 consid. 3.2.1; 1C_383/2010 du 11 avril 2011 consid. 2.1 et la référence citée). L'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 277). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (TF 2D_38/2011 précité consid. 3.2.1; RDAF 2009 II p. 434, TF 2C_23/2009 consid. 3.1). La violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable dispose de la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1 p. 285; 133 I 201 consid. 2.2 p. 204; 132 V 387 consid. 5.1 p. 390, et les arrêts cités). b) En l'espèce, il est vrai que, dans la décision attaquée, la municipalité ne se prononce pas expressément sur les griefs formulés dans l'opposition au sujet de l'esthétique et de l'intégration du projet. Cela étant, on comprend à la lecture de la décision que la municipalité a décidé d'autoriser le projet dès lors que, selon elle, il est conforme à toutes les dispositions du RPGA régissant la zone mixte de moyenne densité. Implicitement, on pouvait également comprendre que le projet ne pouvait pas selon l'autorité communale être refusé pour d'autres motifs, notamment ceux liés à l'esthétique et l'intégration. Les recourants pouvaient dès lors se rendre compte de la portée de la décision et l'attaquer de manière adéquate, ce qu'ils ont fait. Concernant la procédure d'élaboration du plan de quartier, la municipalité avait déjà informé les opposants que les deux problématiques seraient traitées de manière distincte (cf. let. H ci-dessus). Partant, les recourants connaissaient la position municipale sur ce point et ils ont pu l'attaquer en connaissance de cause.

E. 6

Les recourants soutiennent que les modifications du projet intervenues postérieurement à l'enquête publique ne sont pas clairement identifiables sur les plans figurant au dossier

municipal. a) L'art. 104 LATC dispose qu'avant de délivrer le permis, la municipalité doit s'assurer que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et au plan d'affectation légalisé ou en voie d'élaboration. Cet examen intervient sur la base du dossier d'enquête. Des plans doivent être joints à la demande de permis de construire, en vertu de l'art. 108 al. 2 LATC. Les exigences relatives aux plans et aux pièces à produire sont fixées au niveau réglementaire, soit à l'art. 69 al. 1 du règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1). La demande doit notamment être accompagnée d'un plan de situation extrait du plan cadastral (ch. 1); des plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étage et combles avec destination de tous les locaux et l'indication des mesures de prévention contre les incendies (ch. 2); des coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (ch. 3); des plans des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier (ch. 8). L'art. 69 al. 2 RLATC dispose que dans tous les autres cas, la demande est accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés. b) Pour que les plans correspondant au projet autorisé soient aisément compréhensibles, notamment pour des non-professionnels, les modifications apportées au projet après l'enquête publique devraient figurer expressément et clairement sur les plans en question. En l'espèce, certaines modifications mineures apportées au projet sont difficiles à déceler à la lecture des plans, même pour des professionnels. La question de savoir si cette informalité doit entraîner l'annulation du permis de construire souffre toutefois de demeurer indéterminée dès lors que celui-ci doit de toute manière être annulé pour un autre motif.

E. 7

Les recourants soutiennent que la construction du parking souterrain dans les espaces réglementaires n'est pas admissible au regard des exigences posées par les art. 84 LATC et 81 RPGA. a) 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). Au plan communal, l'art. 81 RPGA prévoit que, pour des constructions souterraines ou semi-enterrées, la municipalité peut 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 (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 (aal. 2 let. c et d). 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 (cf. arrêts AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 3c/aa; AC.2009.0074 du 29 janvier 2010 consid. 2b; 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. arrêts AC. 2011.0320 précité consid. 3c/aa; AC.2009.0074 précité consid. 2c). b) En l'espèce, à la lecture des plans, on constate que la silhouette du terrain naturel est globalement respectée et que le garage souterrain n'aura pas d'impact visuel significatif. L'exigence selon laquelle le profil et la nature du sol ne doivent pas être sensiblement modifiés est par conséquent respectée. Compte tenu du peu de mouvements de véhicules qu'induit la construction de 9 logements, l'exigence selon laquelle il ne doit pas en résulter d'inconvénients pour le voisinage est également respectée. c) Vu ce qui précède, le grief relatif au respect des art. 84 LATC et 81 RPGA doit également être écarté.

E. 8

Les recourants soutiennent que la rampe d'accès ne peut pas être autorisée dans les espaces réglementaires. A cet égard, ils font valoir que l'accès projeté nécessite la construction d'une rampe très pentue (15%) soutenue par un imposant mur de soutènement, visible depuis la propriété voisine. a) aa) La question de savoir si un élément de construction devait être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règle. La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. En application de ces principes, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie; si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on doit considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (arrêts AC.2010.0359 du 28 novembre 2011 consid. 3b; AC.2010.0067 du

E. 13

du 28 avril 2014 consid. 3.1). b) aa) Vu ce qui précède, les recourants ont qualité pour invoquer le fait que l'opération de démolition/ reconstruction qui est prévue ne serait pas admissible au regard de la LDTR, question qu'il convient d'examiner ci-après. bb) 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, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, en particulier dans les cas visés par l'art. 39 de la loi cantonale sur l'énergie; elle peut également l'être, 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 arrêts AC.2013.0157 du 10 janvier 2014 consid. 6; AC.2011.0273 du 17 octobre 2012 consid. 4 b et les références). 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). cc) En l'espèce, il n'est pas contesté que les logements sis dans le bâtiment qui doit être démoli font partie d'une catégorie dite "à pénurie" au sens de la LDTR. dd) Le Tribunal fédéral considère 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 souligné que, selon le législateur cantonal, la délivrance d'une autorisation de transformer ou de démolir est envisageable pour des motifs d'intérêt général lorsque le projet faisant l'objet de la requête permet de maintenir ou d'augmenter le nombre de logements loués à des prix raisonnables dans une catégorie où sévit la pénurie (consid. 3b/dd avec référence au Bulletin des séances du Grand Conseil du canton de Vaud, automne 1973 p. 228/229). On en déduit que, sur le principe, l'opération consistant à démolir un bâtiment comprenant des logements d'une catégorie où sévit la pénurie au sens de la LDTR et à reconstruire un nouveau bâtiment est admissible dès lors que, dans le nouveau bâtiment, des logements comparables sont prévus avec des loyers adaptés aux moyens de la majeure partie de la population et un contrôle de ces loyers pendant une certaine durée. La possibilité d'une telle opération avec un contrôle des loyers pendant 10 ans résulte au surplus du texte de l'art. 4 al. 3 LDTR, disposition qui prévoit notamment que l'autorité cantonale compétente a la faculté de contrôler pendant 10 ans les loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis. La durée du contrôle de 10 ans, qui serait insuffisante selon les recourants, est par conséquent conforme au texte légal. Le fait d'autoriser une opération de démolition/reconstruction en instituant un tel contrôle des loyers plutôt que de refuser l'autorisation répond au surplus au principe de la proportionnalité en relation avec la garantie de la propriété (cf. dans le domaine voisin de la législation sur l'aliénation des appartements louée TF 1C_16/2015 du 3 septembre 2015). ee) Pour ce qui est de la compensation, on relève que trois des neuf nouveaux logements prévus feront l'objet d'un contrôle des loyers, soit un 2,5 pièces de 69 m² et deux 4, 5 pièces de respectivement 105 m² et 113 m². Ces logements sont censés compenser les trois logements qui seront

démolis, soit un 3 pièces de 70 m² et deux 5 pièces de 115 m². Dans sa réponse au recours, la Division logement fait valoir que, si les typologies des logements ne sont pas identiques, elles sont comparables. Il relève ainsi qu'un logement de 2,5 pièces répond aux mêmes besoins qu'un logement de 3 pièces - soit ceux des personnes seules, des couples sans enfant ou des ménages unifamiliaux - et qu'un logement de 4,5 pièces répond aux mêmes besoins qu'un logement de 5 pièces, soit ceux des familles avec enfants (notamment des familles avec deux enfants). La Division logement relève également que le taux de vacances des logements de 2/2,5 pièces est, selon les statistiques communales, similaire à celui des logements de 3 pièces alors que celui des 4/4,5 pièces est plus marqué que celui des 5/5,5 pièces. ff) Compte tenu des éléments mis en avant par la Division logement, on peut retenir - non sans quelques hésitations s'agissant des surfaces et des typologies des logements - que, compte tenu de la mesure de contrôle des loyers qui est prévue pour trois des nouveaux logements, l'opération de démolition/reconstruction litigieuse est admissible au regard des buts poursuivis par la LDTR. Cette mesure permet en effet de maintenir sur le marché locatif des logements globalement équivalents à ceux qui doivent être démolis avec des loyers qui sont encore en rapport avec les ressources de la majorité des familles (soit des loyers qui se situent à la limite de la catégorie des loyers "intermédiaires" selon les statistiques lausannoises). c) Les recourants mettent également en cause les travaux pris en considération sur la base de l'expertise Mérip pour aboutir au loyer initial des logements qui seront soumis à une mesure de contrôle des loyers. Ce grief des recourants, supposé fondé, aboutirait tout au plus à la modification de la décision du Service des communes et du logement en ce qui concerne la fixation du loyer initial et ne remettrait pas en cause la faculté des constructeurs de réaliser leur projet selon les plans autorisés. Cette modification de la décision du Service des communes et du logement n'ayant aucune incidence sur la situation de fait ou de droit des propriétaires voisins, ceux-ci n'ont pas qualité pour invoquer de grief en relation avec la fixation du loyer initial des nouveaux logements contrôlés. Partant, il n'y a pas lieu de d'examiner cette question plus avant.

E. 14

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours contre les décisions de la Municipalité de Lausanne du 10 avril 2015 doivent être admis et les décisions par lesquelles la municipalité a levé les oppositions et délivré le permis de construire être annulées. Vu l'annulation du permis de construire, les recours formés contre les autorisations spéciales liées au projet, notamment celle délivrée par le Service des communes et du logement, sont sans objet. Vu le sort des recours, les frais sont mis à la charge des constructeurs (cf. RDAF 1994 p. 324). Ces derniers verseront en outre des dépens aux recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.