

# **BGer 1C\_387/2018 vom 16. April 2019**

Bundesgericht, 2019-04-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_387\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_387_2018)

FR: TF 1C\_387/2018 du 16 avril 2019

IT: TF 1C\_387/2018 del 16 aprile 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) 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 ), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que voisin direct, il est particulièrement touché par l'arrêt attaqué qui confirme le projet litigieux, qu'il tient spécialement pour contraire à la législation cantonale, respectivement communale. Le recourant peut ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Il bénéficie partant de la qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il convient d'entrer en matière.

### **E. 1.2**

Les déterminations de la municipalité du 19 septembre 2018, dans lesquelles celle-ci déclare renoncer à répondre au recours, concluant néanmoins à son rejet, sont irrecevables: cette écriture a été produite hors du délai imparti pour répondre au recours ( art. 102 al. 1 LTF ). Les observations finales déposées par la commune le 22 octobre 2018 apparaissent également irrecevables, dans la mesure où elles répondent - hors du délai fixé à cet effet - aux griefs articulés dans le recours et non aux considérations développées lors de l'échange d'écritures ultérieur (cf. ATF 143 II 283 consid. 1.2.3 p. 286; 135 I 19 consid. 2.2 p. 21; voir également BERNARD CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., n. 44 s. ad art. 102 LTF ).

### **E. 2**

En vertu de l' art. 42 al. 1 LTF , les mémoires de recours doivent être motivés. Selon l' art. 42 al. 2 LTF , les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Pour satisfaire à cette exigence, il appartient au recourant de discuter au moins brièvement les considérants de la décision litigieuse et d'expliquer en quoi ceux-ci seraient contraires au droit ( ATF 140 III 86 consid. 2 p. 91). Les griefs de violation des droits fondamentaux et des dispositions de droit cantonal sont en outre soumis à des exigences de motivation accrues ( art. 106 al. 2 LTF ). Le recourant doit alors indiquer les principes constitutionnels qui n'auraient pas été respectés et expliquer de manière claire et précise en quoi ces principes auraient été violés (cf. ATF 143 IV 500 consid. 1.1 p. 503); de même, il doit citer les dispositions du droit cantonal dont il se prévaut et démontrer en quoi celles-ci auraient été appliquées arbitrairement ( art. 9 Cst. ; cf. ATF 137 V 143 . consid. 1.2 p. 145) ou d'une autre manière contraire au droit (cf. ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; 133 IV 286 consid. 1.4 p. 287). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ( ATF 142 III 364 consid.

2.4 p. 368).

### **E. 3**

Le projet litigieux comptera cinq logements, sur trois niveaux habitables (rez, étage, combles) et présentera une surface bâtie de 444 m

2. Il n'est pas contesté que le projet contrevient ainsi aux art. 8 ss RPE. Ces dispositions limitent en effet - et en substance - le nombre d'appartements à deux, sur un niveau et comble habitable (art. 8 RPE); elles fixent par ailleurs un coefficient d'utilisation du sol (COS) de 0,1; pour la parcelle en cause, la surface bâtie est ainsi limitée à 339 m

2 (art. 11 RPE).

#### **E. 3.1**

Le Tribunal cantonal a néanmoins considéré que le projet pouvait être admis et prendre place dans le volume des constructions existantes en application de l'art. 23 RPE. Portant le titre marginal "Situations acquises", cette disposition prévoit que les parcelles déjà bâties au moment de l'entrée en vigueur du RPE et qui n'en rempliraient pas les conditions, seront mises au bénéfice de la situation acquise. Les bâtiments existants sur ces parcelles pourront être maintenus et, cas échéant, transformés. Lors de sa séance du 3 juillet 1972, le Conseil communal a amendé cette disposition en prévoyant que le nombre de logements ne dépassera pas six.

Au stade du recours cantonal, le recourant faisait pour sa part valoir que cette disposition aurait perdu toute portée à la suite de l'entrée en vigueur ultérieure de l'art. 80 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RS/VD 700.11).

Cette disposition prévoit que 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 (al. 1). 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 (al. 2).

#### **E. 3.2**

Dans le cadre de l'examen de ce grief, la cour cantonale a procédé à une analyse chronologique et circonstanciée de la jurisprudence cantonale rendue au sujet de l'articulation entre les dispositions communales régissant expressément les transformations de bâtiments existants - à l'instar de l'art. 23 RPE - et l'art. 80 LATC. L'instance précédente a relevé qu'il était régulièrement admis que l'art. 80 LATC réglait de manière exhaustive la question des transformations et agrandissements des bâtiments non règlementaires et que le droit communal ne pouvait être ni plus strict, ni plus permissif; il y avait 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. Le Tribunal cantonal a ensuite précisé son propos en s'appuyant sur une cause récente, jugée le 28 mai 2018. Dans cette affaire, il était question de l'application de l'art. 41.7 du règlement de village de

Jorat-Menthue (arrêt cantonal AC.2017.0043), prévoyant que toute "transformation ou augmentation des surfaces habitables est autorisée dans la mesure où elle ne dénature pas les caractéristiques volumétrique et architecturale de la construction existante, en particulier de la toiture et de la façade". Le Tribunal cantonal a tout d'abord souligné que cette disposition ne s'appliquait pas à l'entier de la zone à bâtir, mais uniquement à la zone village. En autorisant les travaux de transformations à l'intérieur des volumes existants, celle-ci avait ainsi en résumé pour but de faciliter la reconversion des anciennes constructions rurales; elle permettait également une utilisation rationnelle du sol en valorisant les volumes déjà construits, conformément aux objectifs du Plan directeur cantonal.

### **E. 3.3**

La cour cantonale a jugé que ces critères étaient réalisés en l'espèce. L'art. 23 RPE n'avait pas vocation à s'appliquer à l'entier de la zone à bâtir de la Commune de Lausanne, mais uniquement à la zone régie par le PE 544, qui plus est à deux bâtiments uniquement. Elle a estimé qu'en autorisant les transformations dans les limites des volumes existants le régime prévu par cette disposition était lui aussi destiné à favoriser la reconversion d'anciennes constructions rurales. Le conseil communal avait du reste, lors de sa séance du 3 juillet 1972, indiqué qu'il s'agissait de pouvoir éventuellement transformer une ferme existante en logements, dans un avenir proche ou lointain, lorsque l'agriculture ne sera plus possible à cet endroit. Pour le surplus, l'art. 23 RPE permettait une utilisation rationnelle du sol en valorisant, sans les étendre, les volumes déjà construits. Enfin, toute autre solution conduirait soit à laisser vide une grande partie de la ferme existante, soit à procéder à une démolition partielle ou complète.

Sur cette base l'instance précédente a retenu, selon les termes de l'arrêt attaqué, que l'art. 23 RPE n'était pas contraire à l'art. 80 LATC et a confirmé le projet, en dépit des dérogations aux art. 8 ss RPE qu'il suppose.

### **E. 3.4**

S'agissant de droit cantonal, respectivement communal, il appartenait au recourant de démontrer que l'appréciation de l'instance précédente était sur ce point empreinte d'arbitraire ( art. 106 al. 2 LTF ). On cherche toutefois en vain une telle démonstration dans le recours. Le recourant se borne en effet à prétendre de manière appellatoire qu'il eût appartenu au Tribunal cantonal d'examiner si les conditions de l'art. 80 al. 2 LATC, à savoir la limitation de l'augmentation des nuisances, étaient réalisées. Il s'appuie certes sur les termes employés par l'instance précédente - reconnaissant la conformité de l'art. 23 RPE à l'art. 80 LATC (cf. arrêt attaqué, consid. 4e) - pour en déduire que les critères de l'art. 80 al. 2 LATC auraient également dû s'appliquer au cas d'espèce. Cette argumentation ne peut toutefois être suivie: elle se trouve contredite par l'analyse minutieuse de la jurisprudence - dont le recourant ne conteste pas la teneur - à laquelle s'est livré le Tribunal cantonal et dont on comprend, sans équivoque, qu'à certaines conditions particulières, liées notamment à l'étendue territoriale de son champ d'application, une disposition communale doit avoir le pas sur le régime ordinaire de l'art. 80 LATC. La cour cantonale confirme du reste cette approche dans ses observations devant le Tribunal fédéral. Dans ces circonstances, faute de démonstration suffisante, il n'y a pas de motifs de s'écarter de la solution entérinée par l'instance précédente, qui a circonscrit son examen des dérogations à la lumière des conditions de l'art. 23 RPE.

### **E. 3.5**

Il s'ensuit que les griefs de constatation inexacte des faits et de violation du droit d'être entendu, que le recourant formule également en lien avec l'accroissement des inconvénients et en raison du défaut d'application de l'art. 80 al. 2 LATC, doivent d'emblée être rejetés. En jugeant que l'art. 23 RPE, en tant que disposition spéciale - ne prévoyant pas de régime particulier limitant d'éventuelles nuisances supplémentaires - devait avoir le pas sur l'art. 80 LATC, le Tribunal cantonal n'avait pas à instruire la question des inconvénients supplémentaires générés par le projet: à la lumière de son appréciation juridique de la situation - exempte d'arbitraire -, cet aspect de la cause n'apparaît en effet pas pertinent pour l'issue du litige ( art. 97 al. 1 LTF ; cf. également ATF 142 II 154 consid. 4.2 p. 157; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270; 136 I 229 consid. 5.2 p. 236). Pour le surplus, le recourant ne prétend pas que les nuisances dont il se prévaut contreviendraient d'une autre manière à l'affectation de la zone, constructible et destinée à l'habitation; la cour cantonale n'avait dès lors, sous cet angle, pas non plus à étendre son instruction.

### **E. 3.6**

En définitive, la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en faisant prévaloir le régime spécial de l'art. 23 RPE. Les critiques formulées à cet égard doivent partant être rejetées, dans la mesure de leur recevabilité. Il en va de même des griefs formels développés en lien avec l'application de l'art. 80 LATC, en particulier s'agissant des conditions fixées à son alinéa 2.

## **E. 4**

Se plaignant parallèlement d'une constatation inexacte des faits et d'une violation de son droit d'être entendu, le recourant fait grief à l'instance précédente de n'avoir pas établi l'état des constructions lors de l'entrée en vigueur du RPE, point qui en constitue pourtant une condition d'application. Il rappelle avoir fait valoir, au stade du recours cantonal, que le volume actuel du bâtiment - dans lequel le projet litigieux a été autorisé - avait été étendu et ne correspondait plus à celui de 1972, grief sur lequel l'instance précédente ne se serait pas prononcée.

Le recourant soulève ces critiques en lien avec l'application des art. 80 LATC et 23 RPE. Cela étant dès lors qu'il n'est pas arbitraire, comme cela vient d'être exposé, d'avoir jugé que l'art. 80 LATC devait en l'occurrence céder le pas à l'art. 23 RPE, en tant que disposition spéciale, c'est à la lumière de cette dernière disposition uniquement que les présentes critiques doivent être comprises.

### **E. 4.1**

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , la partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte - en particulier en violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire - et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause.

S'agissant du droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. , la jurisprudence en a déduit l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause ( ATF 142 I 135 consid. 2.1 p. 145; 138 I 232 consid. 5.1 p. 237; 136 V 351 consid. 4.2 p. 355). 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. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives ( ATF 142 II 154 consid. 4.2 p. 157; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270; 136 I 229 consid. 5.2 p. 236). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision (cf. arrêts 1C\_167/2015 du 18 août 2015 consid. 3; 2C\_23/2009 du 25 mai 2009 consid. 3.1, publié in RDAF 2009 II p. 434).

#### **E. 4.2**

Le Tribunal cantonal a estimé que, selon sa lettre, l'art. 23 RPE permettait de maintenir les bâtiments qui existaient déjà au moment de l'entrée en vigueur du PE 544 et qui n'en remplissaient pas les conditions. Avec le recourant, force est cependant de relever que l'arrêt attaqué est muet quant au volume des constructions déjà présentes sur la parcelle n° 15483, en 1972. Or, comme le démontre le recourant, il existe, à première vue, une différence entre le volume des constructions figurées sur le PE 544 et leurs dimensions actuelles, dans lesquelles s'inscrit le projet litigieux (cf. notamment plan de situation du 5 septembre 2014). Par rapport au PE 544, les données cadastrales actuelles font en effet apparaître un élément de construction supplémentaire occupant une position centrale au niveau de la façade nord-ouest; cet élément ressort au demeurant aussi du plan de l'étage au 1:100 du 27 juin 2016.

##### **E. 4.2.1**

A ce stade, en dépit de ce constat, on ne saurait suivre le recourant lorsqu'il affirme que seul le bâtiment dans ses dimensions ressortant du PE 544 bénéficierait de la situation acquise, à l'exclusion - à le comprendre - d'autres éléments préexistants, qui n'auraient, par hypothèse, pas été illustrés sur ce plan. Outre que cette argumentation est développée au delà du délai de recours, au stade d'observations ultérieures (cf. ATF 143 II 283 consid. 1.2.3 p. 286), cette question relève de l'interprétation du droit communal, dont le Tribunal fédéral ne saurait connaître en instance unique (cf. FRANÇOIS CHAIX, Les motifs du recours en matière de droit public, in Dix ans de Loi sur le Tribunal fédéral, n. 82 p. 222); elle est partant irrecevable.

##### **E. 4.2.2**

Cela étant, compte tenu des divergences manifestes entre les différents plans versés au dossier, la cour cantonale ne pouvait se satisfaire des seules données cadastrales actuelles, en particulier du plan de situation versé au dossier, pour autoriser l'implantation du projet dans les dimensions actuelles des constructions. Il lui appartenait au contraire de déterminer le volume des constructions existantes lors de l'adoption du PE 544 pouvant bénéficier du régime de faveur instauré par l'art. 23 RPE. Cela est d'autant plus vrai que le recourant se prévalait déjà, au stade du recours cantonal, d'un accroissement de l'emprise des constructions par rapport à la situation de 1972 (cf. recours cantonal du 17 mai 2017, p. 7 s.). Les précisions qu'apporte le Tribunal cantonal, dans le cadre de sa réponse au recours fédéral, pour justifier l'emprise du projet litigieux dans le gabarit actuel des constructions n'y changent rien: on ne discerne en particulier pas comment l'inspection locale à laquelle a procédé l'instance précédente lui aurait permis de déterminer le volume des constructions lors de l'adoption du PE 544, ce d'autant moins que le procès-verbal établi à cette occasion - reproduit dans l'arrêt querellé - est muet sur ce point. Pour le surplus, en application de l'art. 99 al. 1 LTF, les éléments nouveaux présentés par la cour cantonale, en particulier le lien

Internet vers une photographie aérienne de 1973, apparaissent tardifs et partant irrecevables.

#### **E. 4.3**

Pour les motifs qui précèdent, les griefs de constatation arbitraire des faits et de violation du droit d'être entendu, formulés en lien avec l'état antérieur des constructions sur la parcelle n° 15483 doivent être admis. L'arrêt cantonal doit en conséquence être annulé et la cause renvoyée à l'instance précédente pour qu'elle complète son instruction sur ce point. Il conviendra de déterminer les dimensions, en particulier l'emprise et le gabarit des constructions lors de l'adoption du PE 544, et, sur cette base, statuer nouvellement sur le fond. Dans ce cadre, en cas de divergence entre le PE 544 et la situation effective ayant prévalu à l'époque de l'adoption du plan, il appartiendra au Tribunal cantonal de se prononcer également sur la question de savoir si la protection de la situation acquise se limite, comme l'affirme le recourant, à la seule emprise figurant sur le PE 544 ou si elle s'étend aux constructions effectivement présentes sur la parcelle lors de l'adoption du plan.

#### **E. 5**

Compte tenu de l'incertitude quant aux constructions pouvant bénéficier de la garantie de la situation acquise offerte par l'art. 23 RPE, il est prématuré, à ce stade, de statuer sur les griefs, tant formels que matériels, liés au dépassement du nombre de niveaux (art. 8 RPE), à la dimension des combles (art. 13 RPE), ainsi qu'à la non-conformité du projet avec les plans d'affectation, point au sujet duquel le recourant se prévaut de l'art. 21 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700).

#### **E. 6**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. L'arrêt attaqué est annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle instruction et décision dans le sens des considérants. Il est statué sans frais ( art. 66 al. 1 et 4 LTF ). L'admission du recours étant essentiellement fondée sur des motifs liés à un état de fait défaillant, la Commune de Lausanne et l'Etat de Vaud verseront des dépens au recourant, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat ( art. 66 al. 1 et 5 LTF ).

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