

VD_OMNI AC.1999.0233 vom 15. Januar 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-01-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0233

FR: VD_OMNI AC.1999.0233 du 15 janvier 2003

IT: VD_OMNI AC.1999.0233 del 15 gennaio 2003

Regeste

Péclard Juliette c/Lausanne | Le constructeur au bénéfice d'une dérogation (relative à la hauteur) ou d'une tolérance (quant à la distance aux limites) peut se prévaloir de l'art. 80 LATC appliqué par analogie. Réglementation communale favorisant une typologie de toiture en retrait de la façade, pour permettre une pénétration optimale de la lumière dans les rues : la construction d'un jardin d'hiver en toiture créant un nouveau volume hors du gabarit réglementaire est contraire aux buts de salubrité et d'esthétique poursuivis par la commune et constitue une aggravation de l'atteinte. Question de savoir si l'art. 47 al. 3 LATC limite l'étendue des dérogations admissibles en application de l'art. 85 al. 1 LATC laissée ouverte, les conditions d'une dérogation n'étant de toute manière pas réalisées.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans les formes et les délais prescrits par l'art. 31 LJPA, le recours est recevable; il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

La recourante fait grief à la municipalité de ne pas avoir tenu compte de ses droits acquis dans l'application de la réglementation communale. Il est constant que le bâtiment en cause n'était pas réglementaire dès son édification: les constructeurs de l'époque ont bénéficié d'une dérogation portant sur la hauteur de la corniche (18 m. au lieu de 15,5 m. prévu par l'art. 15 RPE); le bâtiment présentait d'autre part un avant-corps en façade dès sa construction de sorte que la distance minimum des espaces libres entre bâtiments (fixée à 12 m. par l'art. 11 RPE) n'a pas été respectée. On relève en outre que cette saillie en façade n'a pas été cadastrée. a) Découlant à la fois de la garantie de la propriété et du principe de la non-rétroactivité des lois, la protection de la situation acquise (Besitzstandsgarantie) postule que de nouvelles dispositions restrictives peuvent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit seulement si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté (ATF 113 Ia 119 consid. 2a). L'art. 80 al. 1 et 2 LATC autorise l'entretien et la réparation des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone (al. 1), ainsi que leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone et que les travaux n'aggravent pas l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (al. 2) b) En principe cette disposition ne profite qu'aux bâtiments dont l'irrégularité est due à un changement postérieur de la réglementation, non à ceux d'emblée non réglementaires (v. Bonnard, Bovay, Didisheim, Matile, Sulliger, Weill, Droit vaudois de la construction, ad. art. 80 LATC, rem. 6.1; RDAF 1992, 229); l'art. 80 LATC peut néanmoins être appliqué par analogie aux constructions qui sont l'objet d'une tolérance de la

part des autorités et, a fortiori, lorsqu'elles ont bénéficié d'une autorisation qu'il n'est pas question de révoquer. L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions avait en effet jugé que le caractère d'emblée non réglementaire d'un ouvrage ne constituait pas en soi un motif suffisant pour justifier un ordre de démolition, mais que cette question devait être résolue au regard des principes généraux du droit constitutionnel et administratif, notamment ceux de la proportionnalité et de la bonne foi, et qu'il convenait de procéder à une pesée des intérêts en présence, publics et privés (RDAF 1982, 448 ss). Le tribunal a ainsi jugé que, si l'on pouvait déduire de cette jurisprudence l'existence d'un droit au maintien de constructions d'emblée non réglementaires, il serait pour le moins illogique que leurs propriétaires ne puissent ni les transformer ni les agrandir aux conditions de l'art. 80 al. 2 LATC appliqué par analogie (en ce sens Raymond Didisheim in RDAF 1987, 392 et les arrêts AC 92/270 du 7 avril 1993, AC 96/0272 du 2 mars 1998, in RDAF 1999 I p. 120, AC 96/0206 du 15 mai 1998 et AC 99/0128 du 18 janvier 2000). c) En l'espèce, les constructeurs de l'immeuble litigieux ont bénéficié le 5 février 1952 d'une dérogation municipale, les autorisant à ériger leur bâtiment à une hauteur de 18 mètres en lieu et place des 15,5 mètres imposés par l'art. 15 du règlement concernant le plan d'extension alors en vigueur. La municipalité avait en effet considéré que la dérogation sur la hauteur permettait d'assurer une certaine harmonie avec les immeubles voisins plus anciens. En revanche, aucune dérogation n'avait été requise ni, partant, obtenue quant à la distance au voisin, laquelle devait être mesurée depuis l'extrême saillie, ainsi que le précisait le courrier adressé le 23 novembre 1951 par le directeur des travaux de la commune. Il y a néanmoins lieu d'admettre que le non-respect de la limite au voisin a fait l'objet d'une tolérance de la part de la municipalité, laquelle n'avait du reste pas jugé utile de se prononcer sur cette question lors de l'octroi du permis de construire le 5 février 1952. Dans la mesure où les constructeurs ont bénéficié de la part de la municipalité d'une dérogation relative à la hauteur et d'une tolérance quant à la distance aux limites, la recourante doit pouvoir se prévaloir des conditions de l'art. 80 LATC appliqué par analogie (voir aussi ATF 107 Ia 121 ss). 3. Aux termes de l'art. 80 al. 2 LATC, la transformation ou l'agrandissement projeté ne doit pas "aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur". En l'espèce, la réglementation en cause figure aux art. 20 (15) et 21 RPE, reproduits ci-dessous. Pour déterminer ensuite si le projet litigieux constitue une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur, il faut rechercher les buts que poursuivent les normes transgressées (RDAF 1989, 314; AC 7462 du 13 mai 1992 et AC 91/0139 du 1er juin 1992). a) L'art. 20 al. 1 RPE a la teneur suivante: "Au-dessus de la hauteur limite des façades, que celles-ci soient ou non situées sur la limite des constructions, le gabarit des toitures, constructions ou superstructures quelconques ne peut dépasser sur chacune des façades un arc de cercle de 7 mètres de rayon, dont le point de départ est placé à l'aplomb du mur de face pris au niveau de la hauteur limite, et le centre à un mètre au-dessous du niveau de celle-ci. (...)" La hauteur limite est définie à l'art. 15 RPE: "Les façades, y compris toutes les constructions à l'aplomb du mur de face, ne peuvent dépasser les hauteurs ci-dessous: 12,50 mètres pour les distances de 12 mètres et au-dessous; 15,50 mètres pour les distances au-delà de 12 mètres jusqu'à 18 mètres; 17 mètres pour les distances au-delà de 18 mètres." L'art. 21 RPE prévoit: "Quelles que soient la hauteur et la forme du comble, toutes les saillies qu'il peut présenter doivent être contenues dans l'arc de cercle indiqué ci-dessus. Il est fait exception pour le membron, qui peut faire saillie de 15 centimètres, et pour la corniche de l'attique, qui peut faire saillie de 30 centimètres. Les cages d'escaliers et d'ascenseurs sont comprises dans un second gabarit formé par un

deuxième arc de cercle dont le centre sera le même que celui du gabarit de toiture, mais dont le rayon sera porté à 8,50 mètres au lieu de 7 mètres. La hauteur de ces cages d'escalier et d'ascenseur ne peut toutefois pas dépasser la hauteur du faîtage de l'immeuble. Peuvent également sortir du gabarit de toiture, les balustrades et les garde-corps métalliques ajourés qui devront être posés à l'aplomb du mur de face, les cheminées ainsi que les écrans de séparation en matériaux légers et les lucarnes de l'étage situé immédiatement au-dessus de la corniche. Ces lucarnes pourront être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de face. Leurs largeurs additionnées ne pourront dépasser en principe le tiers de la largeur de la façade." b) Les art. 20 et 21 RPE visent à proscrire un couronnement abrupt des bâtiments. Ce couronnement doit être dégradé, de façon à préserver suffisamment de lumière dans les rues. Hormis un souci d'esthétique, la réglementation communale de la zone urbaine de l'ordre contigu en matière de toiture obéit donc essentiellement à des impératifs de salubrité publique. Il a été considéré que la densité des constructions en ville imposait une limitation de la hauteur des immeubles, de même qu'une forme de toiture susceptible de ménager le plus possible la pénétration de la lumière dans les rues. C'est ainsi que la municipalité a adopté depuis plus de 50 ans une réglementation favorisant une typologie de toiture en retrait de la façade principale du bâtiment, à savoir des toitures comportant un ou deux attiques, des toitures à la mansard ou encore des toitures à pans arrondis, dont le gabarit se calcule toujours en fonction d'une hauteur limite de corniche, déterminée par la distance entre les limites de constructions (art. 15 RPE). c) Dans le cas présent, l'on ne saurait admettre, comme le prétend la recourante, que la hauteur de la corniche actuelle doive servir de point de départ au calcul du gabarit de la toiture, de sorte que le projet serait réglementaire. Selon l'art. 20 RPE, le gabarit de toiture comprend l'espace calculé "a u dessus de la hauteur limite des façades ", laquelle est définie par l'art. 15 RPE. L'alinéa 1er de l'art. 20 RPE prévoit expressément que le point de départ de l'arc de cercle fixant le gabarit de la toiture est placé à l'aplomb du mur de face pris au niveau de "la hauteur limite" et que le centre se situe "à un mètre au dessous du niveau" de la hauteur limite. La disposition réglementaire ne permet donc pas de prendre en compte la hauteur effective d'une façade qui dépasserait déjà la hauteur limite fixée par l'art. 15 RPE. Or, les pièces produites par la recourante (pièce n° 4 comportant les croquis A1 et A2) démontrent que l'étage de l'attique existant ne respecte pas le gabarit calculé conformément au texte de l'art. 20 RPE depuis la hauteur limite de 15,50 mètres. L'octroi du permis de construire sollicité aurait pour effet d'aggraver une situation déjà non réglementaire par la suppression du retrait de l'attique par rapport à la façade (principale) "est" du bâtiment, et la création d'un nouveau volume qui se situerait dans sa plus grande partie hors du gabarit conforme à l'art. 20 RPE. La construction projetée ne respecte donc pas la typologie des toitures dans la zone de l'ordre contigu, ce qui est précisément contraire aux buts poursuivis par les art. 20 et 21 RPE. C'est donc à juste titre que la municipalité a refusé le permis de construire. Etant donné que l'aggravation de l'atteinte aux art. 20 et 21 RPE suffit déjà à justifier le refus de l'autorisation demandée, nul n'est besoin d'examiner encore si le projet aggraverait l'atteinte à la réglementation communale en matière de distance des espaces libres entre bâtiments.

E. 4

La recourante demande à bénéficier d'une dérogation d'importance mineure au sens de l'art. 110a RPE. a) L'art. 6 al. 2 LATC pose le principe général selon lequel l'Etat ou les communes ne peuvent accorder des dérogations à des particuliers que dans les limites autorisées par la loi et les règlements. Mais il semble délicat de déduire du texte de l'art. 6 LATC ou des travaux préparatoires (BGC automne 1985 p. 358) un pouvoir réglementaire

propre qui permettrait aux communes de prévoir des dérogations allant au-delà de celles prévues par la loi cantonale (voir sur cette question : Didisheim, Modification de limites et dérogations en droit vaudois de la construction : quelques réflexions à propos des art. 83 et 85 LATC, RDAF 1991, 400 ss, plus spéc. 414 ss). Il convient donc de se référer avant tout aux art. 47 al. 3 et 85 LATC pour examiner la conformité des clauses dérogatoires communales au droit cantonal (sur la portée respective de ces deux normes voir l'arrêt AC 001/263 consid 5b du 9 juillet 2002). En l'espèce, il n'est pas nécessaire de déterminer si l'art. 47 al. 3 LATC a une portée plus restrictive qui limite l'étendue et le champ d'application de la dérogation prévue par l'art. 85 al. 1 LATC, car les conditions d'octroi d'une dérogation ne sont de toute manière pas remplies. L'art. 85 LATC, tout comme l'art. 47 al. 4 LATC réserve expressément la création d'une base réglementaire communale, qui est ainsi une condition formelle du droit à une éventuelle dérogation. La base réglementaire communale est en l'espèce l'art. 110a RPE: "La Municipalité peut accorder des dérogations d'importance mineure lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions imposent des solutions particulières et s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs. Lorsque ces dérogations portent: a) sur les règles concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété; b) sur les règles concernant la surface minimale des parcelles ou le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol; ces règles doivent dans la même zone être respectées sur un ensemble formé par la parcelle en cause et une ou des parcelles voisines; ces dérogations doivent faire l'objet d'une mention au Registre foncier sur les parcelles en cause; la réquisition de mention est accompagnée d'un plan coté." b) Dans le cas présent, la dérogation sollicitée ne saurait être qualifiée de dérogation d'importance mineure. Compte tenu des dimensions du jardin d'hiver projeté, la construction porterait atteinte au principe même du retrait des toitures, principe qui définit la typologie des toitures de la zone de l'ordre contigu en ville de Lausanne. A cela s'ajoute le fait qu'en l'occurrence, aucun des cas de figure visés par la réglementation communale n'est réalisé: ni la topographie des lieux, ni la forme de la parcelle, ni les accès, ni l'intégration ou la conception de la construction n'impose de solution particulière en faveur de la recourante. Au surplus, la recourante n'a pas apporté la preuve que d'autres dérogations comparables auraient été accordées aux propriétaires des immeubles situés dans les alentours. De plus, l'usage d'un mobilier que la recourante qualifie elle-même de peu esthétique pour pallier le manque de surface abritée, n'est pas de nature à justifier l'octroi d'une dérogation. L'intérêt public visant à assurer le respect des gabarits de toitures en retrait de la façade principale du bâtiment pour garantir un meilleur ensoleillement des rues l'emporte sur l'intérêt privé de la recourante à l'octroi d'une dérogation. Partant la commune n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant de mettre la recourante au bénéfice d'une dérogation au sens de l'art. 110a RPE.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté aux frais de son auteur. La commune, qui a procédé avec l'assistance d'un avocat, a droit à des dépens arrêtés à 2'000 francs.