

VD_OMNI AC.2001.0214 vom 23. September 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2001.0214

FR: VD_OMNI AC.2001.0214 du 23 septembre 2004

IT: VD_OMNI AC.2001.0214 del 23 settembre 2004

Regeste

SI LA MORAINES SA/Municipalité de Lausanne | Annulation de la décision municipale refusant la régularisation d'un parking extérieur et ordonnant la remise en état. Il n'est par principe pas admissible d'appliquer immédiatement de nouvelles restrictions du droit de propriété à des constructions existantes établies conformément à l'ancien droit. Les cantons sont habilités à garantir la situation acquise d'une manière plus large encore, par exemple en permettant également la rénovation, le changement d'affectation, l'agrandissement et même la reconstruction complète d'une construction existante. En l'espèce, la parcelle, qui n'a pas fait l'objet de travaux, est utilisée de longue date (avant la réglementation actuelle) pour parquer des véhicules et la municipalité ne peut pas, en exigeant une enquête de régularisation suivie d'une décision négative, ordonner la remise en état d'un prétendu changement d'affectation.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 23.09.2004 AC.2001.0214

SI LA MORAINES SA/Municipalité de Lausanne | Annulation de la décision municipale refusant la régularisation d'un parking extérieur et ordonnant la remise en état. Il n'est par principe pas admissible d'appliquer immédiatement de nouvelles restrictions du droit de propriété à des constructions existantes établies conformément à l'ancien droit. Les cantons sont habilités à garantir la situation acquise d'une manière plus large encore, par exemple en permettant également la rénovation, le changement d'affectation, l'agrandissement et même la reconstruction complète d'une construction existante. En l'espèce, la parcelle, qui n'a pas fait l'objet de travaux, est utilisée de longue date (avant la réglementation actuelle) pour parquer des véhicules et la municipalité ne peut pas, en exigeant une enquête de régularisation suivie d'une décision négative, ordonner la remise en état d'un prétendu changement d'affectation.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 23 septembre 2004 sur le recours interjeté par S.I. La Moraine SA, dont le conseil est l'avocat Paul Marville, à Lausanne, contre la décision rendue le 5 octobre 2001 par la Municipalité de Lausanne, dont le conseil est l'avocat Denis Bettems, refusant la régularisation d'un parking extérieur sur la parcelle 4'502 (chemin de la Colline 2) et lui impartissant un délai de deux ans pour "restituer les lieux par la suppression de tout stationnement". * * * * *

Composition de la section: M. Pierre Journot, président; MM. Jean-Daniel Rickli et Jean-Luc Colombini, assesseurs. Vu les faits suivants: A. La parcelle litigieuse n° 4'502 est située à proximité de l'extrémité est du chemin de la Colline (dont elle porte le n° 2), à proximité du débouché de ce chemin sur l'avenue de Tivoli. Elle est bordée au sud-ouest par le chemin de la Colline dont elle inclut une partie de la chaussée. Au nord, elle est bordée par l'actuelle avenue de Provence. La parcelle 4502 était précédemment régie

par un plan communal (no 394) intitulé "Plan d'extension du chemin de la Colline - Création d'une zone artisanale", approuvé par le Conseil d'Etat le 6 mars 1959, et qui prévoyait que "les bâtiments sont réservés avant tout à l'artisanat et à la petite industrie" (art. 2 des prescriptions spéciales). A cette époque, la parcelle était occupée par une entreprise de carrosserie; elle était construite, le long du chemin de la Colline, d'un bâtiment comportant un atelier au rez et, à l'étage, une habitation utilisée par le propriétaire Pavillard. Outre ce bâtiment qui existe encore, la parcelle comportait, au nord de l'habitation-atelier, deux halles servant à l'entreprise (ces diverses constructions apparaissent sur un plan de 1930, produit par Jean-Claude Tinguely). Le plan d'extension 394 de 1959, où apparaît la future avenue de Provence, prévoyait l'implantation de bâtiments contigus tout le long et de part et d'autre du chemin de la Colline. Du côté nord du chemin de la Colline, soit entre ce chemin et la future avenue de Provence, l'extrémité du périmètre d'implantation correspondait sensiblement à l'emplacement des halles existant à l'époque tandis que l'atelier-habitation se trouvait en-dehors, coupé en deux par le nouvel alignement. Ce plan délimitait autour de ce périmètre d'implantation, tout le long de l'avenue de Provence, soit dans la partie nord de la parcelle 4502 mais également le long de sa limite sud-est, une bande dont la légende était ainsi rédigée: "Espace inconstructible réservé à la verdure et à des places de jeu; interdiction de dépôts, sauf locaux nécessaires aux places de jeux". Le long de l'avenue de Provence, soit en limite nord de la parcelle, cet espace inconstructible avait une largeur de 10 mètres. L'art. 1 des "prescriptions spéciales" du plan prévoyait, pour chaque fraction de 500 m² de locaux industriels ou commerciaux ou de 400 m² de locaux d'habitation, "l'obligation d'aménager un garage ou une place de parc à l'intérieur de la propriété et en retrait des limites de constructions, permettant de ranger au moins une voiture" . En 1974, un agent immobilier mandaté par le propriétaire Pavillard avait interpellé la commune qui avait indiqué par lettre du 20 septembre 1974 que l'affectation possible des locaux était "en priorité: artisanat, petite industrie, commerce, administration privée. A titre tout-à-fait exceptionnel mais nullement exclu a priori par le règlement: logement (A noter que le logement n'est pas admis au rez-de-chaussée)" . Le plan de 1959 décrit ci-dessus a été remplacé par le plan partiel d'affectation "La Colline" approuvé par le Département des infrastructures le 23 août 2000. D'après le préavis adressé au conseil communal le 12 mars 1998 (ch. 2.3), ce nouveau plan conserve les alignements, la contiguïté et les hauteurs maximales du précédent, alors que les changements visent les affectations et le nombre de niveaux notamment. On y retrouve en particulier le périmètre d'implantation décrit ci-dessus ainsi que la bande qui en entoure l'extrémité au nord et à l'est, qui n'est plus définie comme zone inconstructible réservé à la verdure mais comme "zone d'accès aux bâtiments". On observe toutefois que, mesurée sur le plan, la bande de "zone d'accès aux bâtiments" qui sépare le périmètre d'implantation de la limite nord de la parcelle et de l'avenue de Provence atteint une largeur d'environ 8,50 mètres (contre 10 mètres pour l'ancienne bande de verdure). Le plan partiel d'affectation "La Colline" prévoit (étant précisé que la parcelle 4502 se trouve en zone E) notamment ce qui suit: CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES I .Objet du plan Le présent plan partiel s'inscrit dans le périmètre du " plan d'extension no 394 ", approuvé par le Conseil d'Etat le 6 mars 1959, qu'il modifie. 2. Destination des constructions Les zones A, B, E, F, G et H sont destinées à recevoir des logements et des activités. Cependant, les affectations tertiaires, artisanales et commerciales n'excéderont pas la moitié de la surface de plancher brute de chaque parcelle. La municipalité peut toutefois autoriser des dérogations à cette règle. Des affectations d'intérêt public pourront également trouver place dans tout ou partie des bâtiments de ces

zones. 3. Règlement concernant le Plan d'extension (RPE) Les dispositions des titres VI, VII, VII bis, VII ter et VIII du RPE sont applicables, à l'exception de l'article 112b, aux zones citées à l'article 2 ci-dessus. 4. Stationnement a) Logement Pour les bâtiments nouveaux ou reconstruits, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé à raison d'une place pour 90 m² de surface de plancher brute habitable. b) Activités Des places de stationnement ne sont pas exigées pour les surfaces dévolues aux activités; elles peuvent être construites à raison d'une place pour 180 m² de surface de plancher brute. Les cases pour visiteurs sont incluses dans ces chiffres. Le nombre de places de stationnement à ciel ouvert n'excédera pas le dixième du maximum autorisé sur chaque parcelle. 5. Parkings souterrains Dans la mesure du possible, les parkings souterrains seront regroupés et organisés de manière à limiter l'emprise des ouvrages d'accès. Ils se situeront à l'intérieur des zones d'implantation des bâtiments, de même que les rampes et trémies Lors de réalisations simultanées, les propriétaires pourront s'entendre pour construire des parkings groupés dans le respect des normes ci-dessus. (...) CHAPITRE VI -ZONE E 12.

Implantation Les bâtiments s'inscrivent à l'intérieur de la zone délimitée sur le plan. L'ordre contigu est obligatoire. 13. Hauteur La hauteur des bâtiments, prise au milieu de la façade à partir du trottoir jusqu'à l'arête supérieure de la corniche, réelle ou fictive, ne dépassera pas 17,50 m. 14. Gabarit de toiture. nombre d'étage Les toitures s'inscriront dans l'enveloppe maximale définie à l'article 36 du RPE. Le nombre d'étages n'est pas fixé. 15. Coefficient d'utilisation du sol (CUS) Le coefficient est fixé à cinq pour les fractions de parcelles contenues dans la zone E, pour autant que les propriétaires des parcelles nos 4495 et 4496 soient aussi propriétaires de la parcelle no 7536. Dans le cas contraire, le CUS maximum est fixé à trois pour ces deux parcelles. Tel qu'il est entendu ici, ce coefficient est le rapport numérique entre la surface de plancher brute (spb) et la surface E de chaque parcelle. 16. Surface de plancher brute La surface de plancher brute se compose de la somme de toutes les surfaces d'étage hors-sol ou semi- enterrées, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. Les balcons, balcons à joues, cordons et bandeaux, piliers et pilastres, marquises, porches d'entrée, sauts-de-loup, sorties d'abri PC, escaliers et rampes d'accès aux immeubles, pergolas, passages couverts, etc. ne sont pas comptés dans les calculs du coefficient. Ces ouvrages pourront déborder des périmètres d'implantation.

B. La recourante S.I. La Moraine SA a pour actionnaire unique Jean-Claude Tinguely (ci-dessous par simplification: le recourant), qui est aussi administrateur unique de Tinguely Transport SA et de Tinguely Service de voirie S.A. L'entreprise, initialement fondée en 1952 par le père de Jean-Claude Tinguely, est implantée de longue date dans le quartier. Le centre de son exploitation (bureaux, atelier et garage souterrain) se trouve actuellement dans un bâtiment construit au début des années nonante et constitué en propriété par étages sur une parcelle dont Jean-Claude Tinguely était propriétaire, également entre le chemin de la Colline et l'avenue de Provence, quelques dizaines de mètres à l'ouest de la parcelle litigieuse 4'502. Jean-Claude Tinguely a expliqué en audience que des véhicules de son entreprise stationnaient de longue date sur la parcelle 4'502, déjà du temps de la carrosserie Pavillard, lorsque la place était disponible sur cette parcelle. On relève d'ailleurs dans le dossier que la Direction des Travaux avait répondu positivement, le 5 décembre 1989, au Service des automobiles qui lui avait demandé, en relation avec les plaques professionnelles d'une entreprise établie dans l'immeuble, si les locaux de travail et les places de stationnement à l'air libre étaient conformes aux prescriptions en vigueur. La parcelle a appartenu ensuite à un propriétaire qui a fait faillite et, alors que l'immeuble était administré par l'Office des faillites, l'habitation et les halles ont été occupées par des

squatters à partir de 1993. Le service communal d'assainissement est intervenu en décembre 1993, à la suite d'une inondation (collecteur obstrué), pour faire évacuer des déchets spéciaux. Le 28 septembre 1994, alors que la parcelle avait été rachetée par le Crédit Suisse, la Municipalité a ordonné la démolition de la halle nord-est en raison du danger d'effondrement qu'elle présentait. Retardée par l'intervention des occupants et de conseillers communaux, la démolition des deux halles a été terminée en septembre 1995. Durant cette période, un volumineux courrier a été échangé entre les services communaux, les squatters et les propriétaires successifs de la parcelle et plusieurs visites sur place ont eu lieu. La police est également intervenue à plusieurs reprises, ce qui a d'ailleurs provoqué des débats au Conseil communal. Dès le 1er janvier 1996, Tinguely Transports SA a loué, pour 750 francs par mois, la parcelle au Crédit Suisse pour une durée renouvelable de trois mois, résiliable en tout temps. L'entreprise y entreposait des bennes et y parquait des camions. Le fait est corroboré par une lettre du 3 août 2001 du "Collectif de la Colline", qui est le nom qu'utilisent les occupants de l'habitation, toujours en place. Selon cette lettre adressée à la commune, l'entreprise Tinguely utilise la parcelle depuis l'hiver 1995-1996 pour y déposer des bennes et des camions. Tinguely Transports SA s'intéressait à l'acquisition de la parcelle et le 14 mars 1996, le bureau d'ingénieurs mandaté par elle a soumis à la Municipalité un projet de déchetterie destiné à permettre le tri primaire des déchets provenant de bennes collectrices avant le regroupement dans de grandes bennes et l'envoi de ces déchets dans des centres de recyclage ou d'élimination. Par lettre du 15 mai 1996, la Direction des Travaux a déclaré que la destination proposée était conforme au plan d'extension existant mais qu'elle opposerait un préavis négatif à ce projet; elle invoquait le fait que seul le site de Tridel (future usine d'incinération) étant prévu pour des déchetteries, le fait qu'un nouveau plan d'affectation à l'étude prévoyait une affectation au logement et aux activités compatibles, ainsi que des difficultés de circulation. Le 28 novembre 1997, la parcelle 4'502 a été vendue et les nouveaux propriétaires Berney et Duperret ont invité Tinguely Transports SA à payer désormais le loyer en mains de leur mandataire. Les nouveaux propriétaires ont mis à l'enquête la démolition du bâtiment existant, ainsi que celle de bâtiment voisin (Colline 4) qui avait brûlé, ce qui a provoqué une opposition des occupants déjà cités. La Municipalité a demandé aux propriétaires, "avant toute décision municipale" de préciser quel serait l'aménagement transitoire de la parcelle. Finalement, le 29 novembre 1999, la recourante S.I. La Moraine SA a acquis la parcelle. Elle continue de l'utiliser. Selon les explications fournies par Jean-Claude Tinguely en audience, divers engins, bennes ou véhicules y sont stationnés de manière variable: le personnel vient les y chercher en fonction des différentes missions qui lui sont assignées. C.

A la suite d'une interpellation déposée au Conseil communal, l'Office communal de la police des constructions a procédé à une inspection locale le 30 janvier 2001. On extrait ce qui suit du procès-verbal établi par cet office à cette occasion: "Différentes directives ont été données à M. Tinguely par M. Diserens concernant la protection de l'environnement et le respect d'une servitude en faveur de la Commune de Lausanne. Du point de vue de l'aménagement du territoire uniquement et en regard du PPA no 700, nous constatons que l'utilisation extérieure faite de la parcelle n° 4'502 est illicite en l'état en ce sens qu'elle ne répond ni à l'article 4 du PPA ni à l'article 33 du même PPA. Dès lors, nous ne pouvons que maintenir le contenu de notre note du 12 janvier 2001 adressée à M. Thierry Diserens, en supprimant néanmoins la phrase " Il n'en demeure pas moins qu'une demande de changement d'affectation doit être déposée pour l'entier de la parcelle, tant en ce qui concerne le bâtiment que les espaces extérieurs " (car cet aspect des choses ne regarde pas, pour l'heure, l'interpellatrice). Nous avons proposé

deux cas de figure . 1. la suppression pure et simple des véhicules stationnés sur la parcelle afin de respecter l'article 4 du PPA dernier alinéa 2. la présentation d'une demande de changement d'affectation pour ce parking" sauvage " afin d'obtenir une sanction de la Municipalité (qui sur le plan strictement réglementaire fera l'objet d'un préavis négatif de notre part) " L'Office de la police des constructions a tenu une séance interne le 2 avril 2001 pour examiner un projet d'échange de parcelles et de construction d'un bâtiment avec garage souterrain pour camions, élaboré par l'architecte de Jean-Claude Tinguely. Il s'agissait, selon le procès-verbal de cette séance, de trouver une solution permettant à l'entreprise Tinguely de poursuivre ses activités dans ce secteur. Après un nouveau passage sur place, la Direction des Travaux a encore écrit le 23 avril 2001 à la recourante en rappelant ce qui suit: " Nous vous rappelons que le parcage de vos véhicules tel qu'il est pratiqué actuellement sur la parcelle n° 4502 viole les dispositions du plan d'affectation partiel n° 700 et que, si vous souhaitez être autorisé à continuer à procéder de la sorte, il vous faut impérativement déposer une demande de changement d'affectation de ladite parcelle. (...) Conscient du fait qu'il faut un peu de temps à une entreprise telle que la vôtre pour trouver des solutions de parcage pour ses camions, nous avons décidé de vous impartir un ultime délai au 31 mai 2001 pour vous mettre en conformité avec les prescriptions rappelées dans le courrier du service d'assainissement du 21 février 2001. A l'échéance de ce délai, nous serons malheureusement contraints d'avoir recours aux voies de droit pour vous forcer à respecter les dispositions légales en vigueur." Une nouvelle rencontre des parties en date du 15 mai 2001 a donné lieu au procès-verbal suivant: M. Tinguely rappelle qu'il a évoqué un éventuel échange de terrains et a, pour ce faire, approché la Commission immobilière. Il souhaite entre-temps régulariser la situation de sa propriété M. Cosandey rappelle l'inspection locale effectuée suite à une interpellation d'un membre du Conseil communal. Il souligne que suite à notre visite, la seule infraction constatée- pour ce qui concerne l'Office de la police des constructions- est le parking de camions aménagé sans autorisation. Devant ce fait accompli, M. Cosandey suggère deux possibilités, lesquelles ont déjà été évoquées lors de ladite visite. Il s'agit des points suivants : 1) la suppression pure et simple du parcage de camions à cet endroit ; 2) le dépôt d'une demande de changement d'affectation pour laquelle nous devons, par rapport aux règles du PPA n° 700, émettre un avis négatif. M. Cosandey relève que cette dernière solution pourrait s'avérer la plus efficace si tant est que les contacts annoncés par M. Tinguely au sujet de l'éventuel échange de parcelles s'avéraient effectifs. Cela nous permettrait en effet de proposer à la Municipalité de refuser ce parking dérogeant à l'art. 4 dernier alinéa du PPA 700, tout en accordant à M. Tinguely un délai suffisamment long (par exemple 2 ans) lui permettant de trouver une autre solution. M. Cosandey insiste sur le fait que l'échange de parcelles ne doit pas être la seule prospection de M. Tinguely, ce à quoi ce dernier s'engage. M. Cosandey explique que l'aménagement d'un parking pour camions sur les parcelles Collines 2 et 4 sera soumis à l'enquête publique au terme de laquelle nous devons constater que dit aménagement n'est pas conforme au PPA n° 700. Ce préavis négatif sera soumis à la Municipalité, dont la décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif. M. Cosandey souligne qu'il ne s'agit pas là d'un changement d'affectation du PPA, mais bien d'une demande de permis de construire pour l'aménagement de la parcelle en parking. D. L'enquête publique qui a eu lieu du 17 juillet au 6 août 2001 a été annoncée sous le titre "aménagement de 16 places de parc extérieures pour camion", en dérogation à l'art. 4 al. du PPA 700. Le dossier d'enquête comporte une coupe indiquant que le niveau du parking est le terrain naturel existant. La demande de permis indique une surface bâtie de 236 m2 avant

comme après travaux. On n'y trouve aucune indication de coût des travaux. Interpellé à l'audience, le représentant de l'Office de la police des constructions a déclaré que l'objet de l'enquête était la situation actuelle, soit l'aménagement du terrain comme parking existant, qui constitue un changement d'affectation. Il a précisé qu'il n'y avait pas de travaux prévus. Il résulte également de l'instruction que du tout-venant avait été amené sur place en 1995. L'enquête a suscité une opposition du Collectif de la Colline. E. Le 5 octobre 2001, la Direction des Travaux a notifié à la recourante la décision de la municipalité, qui a la teneur suivante: "Après examen du projet cité en titre remis par le bureau Schopfer & Niggli SA le 29 juin 2001, et suite à l'enquête publique ouverte du 17 juillet au 6 août 2001, laquelle a suscité une opposition selon copie ci-jointe, la Municipalité a décidé, en sa séance du 27 septembre 2001 de : - refuser la régularisation du parking extérieur non conforme à l'art. 4, 4ème alinéa du Plan partiel d'affectation (PPA) no700 ; - considérer l'opposition comme fondée en droit ; - de vous fixer un délai de 2 ans pour restituer les lieux par la suppression de tout stationnement sur cet emplacement. La Municipalité a considéré, comme nous l'avions relevé en séance du 15 mai 2001, que l'aménagement d'un parking extérieur non accompagné d'un parking intérieur n'est pas réglementaire. En effet, le stationnement à ciel ouvert ne doit pas excéder le dixième du maximum autorisé sur chaque parcelle. Par conséquent, la régularisation de cet emplacement pour camions n'a pas pu être admise (art. 4, 4 e alinéa, du PPA n° 700)." F. Par acte du 29 octobre 2001, SI LA Moraine SA a recouru contre cette décision en concluant à la délivrance du permis de construire et à l'irrecevabilité de l'opposition du collectif de la colline. La municipalité a conclu au rejet du recours par mémoire du 7 février 2001. Le conseil de la recourante a encore déposé des pièces relatives aux surfaces construites et aux places de parc existantes avec une lettre du 26 avril 2001. Le conseil de la municipalité s'est déterminé à son tour le 3 mai 2002. G. Le Tribunal a tenu audience le 7 juin 2002 en présence de Jean-Claude Tinguely, pour la recourante, assistée de l'avocat Paul Marville, et des représentants de l'autorité intimée, Jean-Claude Cosandey et Liliane Piemontesi, assistés de l'avocat Denis Bettems. Il a procédé à une inspection locale. Immédiatement après l'audience, le tribunal a décidé de faire verser au dossier, en plus du dossier municipal qui n'était pas complet et du PPA de 1959, les pièces relatives à l'utilisation que la recourante alléguait avoir fait de la parcelle, notamment le bail passé avec l'ancien propriétaire de la parcelle. Le conseil de la recourante et celui de la commune ont produit des pièces avec une lettre, respectivement des 13 et 14 juin 2002. Le conseil de la recourante s'est encore déterminé le 24 juin 2002. Le Tribunal a informé les parties qu'il achèverait sa délibération par voie de circulation en partant de l'idée que la participation de l'assesseur Colombini, dont les fonctions avaient pris fin, ne soulevait pas d'objections de la part des parties, sauf avis contraire par retour du courrier. Les parties ont réclamé la notification de l'arrêt et la commune a déposé un recours de droit public pour déni de justice au Tribunal fédéral. Considérant en droit: 1. Il convient tout d'abord de cerner l'objet du litige. En effet, l'enquête publique était intitulée "aménagement de 16 places de parc extérieures pour camion", en dérogation à l'art. 4 al. du PPA 700, mais l'instruction a permis de constater qu'en réalité l'autorité communale a exigé une enquête publique pour se prononcer sur la "régularisation" de la situation en statuant sur ce qu'elle considère comme un changement d'affectation non conforme au nouveau PPA 700, qui est entré en vigueur avec son approbation le 23 août 2000. Il a été confirmé lors de l'audience que le litige ne porte que sur un changement d'affectation, sans travaux. Ce changement d'affectation a été refusé parce que, selon la décision attaquée, " l'aménagement d'un parking extérieur non

accompagné d'un parking intérieur n'est pas réglementaire. En effet, le stationnement à ciel ouvert ne doit pas excéder le dixième du maximum autorisé sur chaque parcelle". Dans un premier temps, la recourante semble avoir tenté de démontrer que le permis de construire devait être délivré, notamment eu égard à la surface construite et au nombre de places de parc (lettre de son conseil du 26 avril 2002). Il résulte toutefois de ses écritures ultérieures, après l'audience, qu'elle invoque la protection de la situation acquise en exposant qu'elle parquait déjà des véhicules sur la parcelle depuis 1995, voire depuis 1984, voire même avant. 2.

D'emblée, il faut rappeler que l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation n'autorise pas l'autorité à faire démolir ou supprimer les éléments qui ne seraient pas conformes aux nouvelles règles. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à la garantie de la propriété (art. 26 Cst) et à l'interdiction de la rétroactivité (art. 5 Cst), il n'est par principe pas admissible d'appliquer immédiatement de nouvelles restrictions du droit de propriété à des constructions existantes établies conformément à l'ancien droit. On parle dans ce cas de garantie de la situation acquise. Pour autant qu'un intérêt public prépondérant ne l'interdise pas, il faut au moins que la poursuite de l'utilisation antérieure et l'entretien normal soient autorisés. Les cantons sont habilités à garantir la situation acquise d'une manière plus large encore. C'est ainsi qu'ils peuvent – sous réserve d'intérêts prépondérants de la planification – permettre également la rénovation, le changement d'affectation, l'agrandissement et même la reconstruction complète d'une construction existante (ATF 1P.418/2002 du 16 décembre 2002 citant ATF 113 Ia 119 consid. 2a p. 122). Dans le Canton de Vaud, la garantie de la situation acquise est régie par l'art. 80 LATC, qui prévoit ce qui suit: Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir 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. 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. 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. L'art. 80 LATC s'applique à la parcelle litigieuse 4502. Cela vaut tant pour les bâtiments qu'elle porte que pour l'usage qui est fait de la parcelle. Le conseil de la commune paraît douter qu'il s'applique à des places de parc (sa lettre du 14 juin 2002) mais il n'y a pas de raison de traiter différemment un changement d'affectation (c'est là ce que l'autorité intimée voit dans le présent litige) ou une construction. En effet, l'exigence d'un permis de construire s'applique tant aux constructions qu'aux changements d'affectation (v. p. ex. AC 1997/0044 du 23 novembre 1999 ; ég. AC 2002/0039). 3. En l'espèce, l'instruction a permis d'établir que la parcelle a été occupée par une carrosserie, ce qui implique évidemment le stationnement de véhicules. La Direction des Travaux avait d'ailleurs répondu positivement, le 5 décembre 1989, au Service des automobiles qui lui avait demandé, en relation avec les plaques professionnelles d'une entreprise établie dans l'immeuble, si les locaux de travail et les places de stationnement à l'air libre étaient

conformes aux prescriptions en vigueur. Quant à la recourante, elle a utilisé la parcelle pour stationner des bennes et des camions. Cette utilisation de la parcelle par la recourante remonterait à l'époque de la carrosserie déjà (selon ce qu'allègue le recourant) mais il est établi en tout cas que tel était le cas dès le moment où, l'ancien propriétaire ayant obtenu l'autorisation de faire démolir les halles existantes, la recourante a loué la parcelle, soit dès le début de 1995. Or cette utilisation de la parcelle était conforme à l'affectation de la zone qui était destinée "avant tout à l'artisanat et à la petite industrie" selon l'art. 2 des prescriptions spéciales du plan d'extension de 1959, applicable jusqu'au 22 août 2000. Certes, la recourante a amené du tout-venant sur la parcelle mais cette opération peut probablement être liée à la démolition des halles et l'autorité intimée (qui considère qu'il n'y a pas de travaux en cause) ne prétend pas qu'il y aurait là modification sensible de la configuration du terrain au sens de l'art. 103 al. LATC. Il n'y a donc eu à l'époque ni travaux sujets à permis de construire ni changement d'affectation soumis à autorisation. C'est en vain que l'autorité intimée fait valoir qu'elle aurait opposé l'art. 77 LATC si l'autorisation lui avait été demandée, apparemment en 1995. On vient de voir en effet qu'il n'y avait pas matière à autorisation et de toute manière, les délais de l'art. 77 LATC n'auraient pas pu être respectés puisque le nouveau plan d'affectation n'est entré en vigueur que cinq ans plus tard. En définitive, la présence de camions et de bennes sur la parcelle litigieuse est au bénéfice de la situation acquise. C'est donc à tort que l'autorité intimée a cru pouvoir écrire à la recourante que "le parcage de vos véhicules tel qu'il est pratiqué actuellement sur la parcelle n° 4502 viole les dispositions du plan d'affectation partiel n° 700 et que, si vous souhaitez être autorisé à continuer à procéder de la sorte, il vous faut impérativement déposer une demande de changement d'affectation". En effet, il n'y a pas eu de changement d'affectation (sur cette notion voir AC 1997/0044 du 23 novembre 1999 ; ég. AC 2002/0039), mais seulement un changement de la réglementation en vigueur. 4. Vu ce qui précède, il y a lieu d'annuler la décision attaquée en tant qu'elle fixe à la recourante "un délai de 2 ans pour restituer les lieux par la suppression de tout stationnement sur cet emplacement". Quant au refus de "la régularisation du parking extérieur non conforme à l'art. 4, 4ème alinéa du Plan partiel d'affectation (PPA) no700", il s'avère que la mise à l'enquête exigée par la commune constitue une procédure artificielle destinée à ouvrir la voie à une décision négative alors qu'en réalité, il n'y a pas plus matière à autoriser un changement d'affectation qu'il n'y en aurait d'exiger la démolition du bâtiment qui subsiste sur la parcelle, non conforme à la réglementation en vigueur mais au bénéfice de la situation acquise. Il y donc lieu d'annuler l'entier de la décision attaquée, y compris pour ce qui concerne le refus de "régularisation". 5. Le recours étant admis, il y a lieu de mettre un émolument à la charge de la commune (art. 55 al. 2 LJPA) et d'allouer des dépens à la recourante qui est assistée d'un mandataire rémunéré. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision de la Municipalité de Lausanne du 5 octobre 2001 est annulée. III. Un émolument de 1'500 francs est mis à la charge de la Commune de Lausanne. IV. La somme de 2'000 francs est allouée à S.I. La Moraine SA à titre de dépens à la charge de la Commune de Lausanne. Lausanne, le 23 septembre 2004 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint