

# **VD\_OMNI AC.2002.0154 vom 12. November 2004**

VD Tribunal cantonal, 2004-11-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2002.0154](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0154)

FR: VD\_OMNI AC.2002.0154 du 12 novembre 2004

IT: VD\_OMNI AC.2002.0154 del 12 novembre 2004

## **Regeste**

BERSET Fabienne, RICART, BERSET/Municipalité de Lausanne | En l'absence d'une disposition spéciale du règlement communal, les dépendances comptent dans la surface bâtie déterminante pour le coefficient d'occupation du sol. Certes, les cabanes de jardin peuvent constituer une nécessité objective dans les lotissements utilisant la totalité de la surface constructible mais c'est au législateur communal de régler la question. Pratiques divergentes entre Lausanne et Rolle. Rejet du recours contre une décision négative mais renvoi à la municipalité pour qu'elle règle, à moins que le règlement communal ne soit modifié, les conséquences.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

C'est évidemment à tort, comme leur conseil l'a admis en audience, que les recourants se prévalent d'une clause d'une servitude grevant leur parcelle qui instaure une restriction du droit de bâtir tout en réservant la possibilité d'ériger des cabanes de jardin. En effet, cette servitude relève du droit privé, c'est-à-dire qu'elle régit les rapports des particuliers entre eux, soit en l'occurrence les rapports entre les propriétaires respectifs du fonds dominant et du fonds grevé. De tels droits peuvent être en général librement créés ou supprimés par la volonté concordante des parties et en cas de difficulté relative à leur exercice, c'est le juge civil qui devrait être saisi du litige. En revanche, dans la présente procédure devant le Tribunal administratif, c'est le droit public des constructions qui est applicable : ce droit public est constitué par les normes édictées par la collectivité en vertu de son pouvoir de puissance publique. L'application de ces normes n'est pas du ressort des tribunaux civils. C'est l'autorité administrative prévue par la loi qui a la compétence de statuer sur les droits et obligations des intéressés par la voie de décisions administratives (art. 29 LJPA), qui sont sujettes à recours au Tribunal administratif (art. 4 LJPA).

### **E. 2**

Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

### **E. 3**

Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment.

### **E. 4**

En l'espèce, les chiffres résultant du plan produit à l'audience par la commune ne sont pas contestés. Il en résulte que la surface occupée par les villas existantes atteint 1'154,28 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à quelques centimètres près au sixième de la surface de la parcelle (totalisant 6'926 m<sup>2</sup>, soit 1'154,33 m<sup>2</sup>). C'est dire que le coefficient d'occupation du sol de 1/6 défini par le règlement communal est déjà épuisé par les constructions existantes. On observera au passage que la mention inscrite au registre foncier confond le COS et le CUS car elle prévoit que la situation antérieure au fractionnement reste déterminante et que les nouvelles limites et surfaces "n'entrent pas en considération, ni pour déterminer les distances entre bâtiments et limites de propriété, ni pour le calcul du coefficient d'utilisation du sol". Il s'agit d'une simple inadvertance car le règlement communal prévoit un coefficient "d'occupation" du sol, liant la surface bâtie à la surface de la parcelle, mais pas de coefficient d'utilisation du sol, qui aurait lié la surface de plancher à la surface de la parcelle. On est donc bien dans la situation où le coefficient d'occupation du sol est déjà épuisé

#### **E. 5**

Les recourants ont soutenu à l'audience que les cabanons litigieux n'étaient pas assujettis à une autorisation de construire. Ils se sont référés à la définition jurisprudentielle citée par la doctrine (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 213) pour définir la notion de construction et d'installation au sens de l'art. 22 al.1 LAT : il faut entendre par là « tous les aménagements durables créés par la main de l'homme, qui sont fixés au sol et qui ont une incidence sur son affectation, soit qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, soit qu'ils aient des effets sur l'équipement ou qu'ils soient susceptibles de porter atteinte à l'environnement ». Les recourants ont fait valoir que les cabanons litigieux n'étaient pas fixés au sol, qu'ils ne bénéficiaient d'aucun raccordement et qu'ils n'engendraient aucune atteinte à l'environnement. Les recourants ont aussi fait observer dans le voisinage un certain nombre de cabanons existants de toute taille et ils ont mis en doute qu'on puisse assujettir à un permis de construire n'importe quel coffre à outil ou armoire de rangement. Même s'ils n'ont qu'une surface de quelques mètres carrés, les cabanons litigieux n'en paraissent pas moins durables et ils modifient sensiblement l'espace extérieur qu'ils occupent, par leur socle et leur présence. La doctrine citée relève d'ailleurs que le critère de la fixation au sol a peu de pertinence, car le fait que l'ouvrage puisse être facilement enlevé ou déplacé n'est pas relevant, pas davantage que le caractère mobilier de l'ouvrage (Zen-Ruffinen, p. 215 s.). C'est donc à tort que les recourants contestent que les cabanons de jardin litigieux soient assujettis à une autorisation de construire.

#### **E. 6**

Les recourants ont aussi soutenu que les cabanons litigieux n'entreraient pas dans le calcul de la surface bâtie déterminante pour examiner le respect du coefficient d'occupation du sol. Cependant, le RPE lausannois prévoit expressément, du moins pour la zone villa où se trouvent les installations litigieuses, que la surface bâtie doit être mesurée par projection sur le plan horizontal de tous les éléments construits fermés (art. 53 al. 2 RPE). Or, même si l'un des cabanons présente un avant-toit non fermé, il est indéniable que l'essentiel de leur volume est fermé et que par conséquent, la surface qu'ils occupent entre dans la surface bâtie déterminante.

#### **E. 7**

De son côté, la municipalité expose qu'elle ne saurait accorder de dérogation au coefficient d'occupation du sol en faveur des cabanons litigieux sans se trouver obligée d'accorder la même faveur à tous les autres propriétaires du lotissement, si bien que l'on ne se trouverait plus en présence d'une dérogation « d'importance mineure » au sens de l'art. 110 a RPE. On pourrait certes considérer que les dispositions relatives aux dérogations (celles dont les règlements communaux peuvent être dotés en vertu de la nouvelle teneur de l'art. 85 LATC) doivent permettre notamment de déroger aux règles dont l'observation paraît vide de sens et la violation sans portée pratique, comme c'est le cas de nombreuses règles de construction pour lesquelles on ne parvient souvent pas à discerner l'intérêt public ou privé qu'elles sont censées protéger. (AC.2002.0132 du 26 juin 2003). Toutefois, l'art. 110a du RPE lausannois porte encore l'empreinte de l'ancienne teneur de l'art. 85 LAT, qui ne visait que les dérogations de minime importance. Il est vrai que les cabanons litigieux ne semblent guère porter atteinte à l'aménagement du quartier, surtout si l'on songe qu'ils sont implantés derrière une haie de thuyas dont la croissance aura tôt fait de les dissimuler. Cependant, il faut bien voir que l'octroi d'une dérogation pour les cabanons litigieux reviendrait en réalité à modifier les dispositions réglementaires qui calculent la surface bâtie sans en exempter les dépendances, du moins lorsqu'elles sont fermées. Ce n'est pas là une dérogation de minime importance. Il n'échappe pas au tribunal que lorsqu'un projet immobilier aboutit à la construction de villas en série qui épuisent jusqu'au dernier m<sup>2</sup> de surface constructible, et que par hypothèse les villas construites ne comportent pas d'espace de rangement - c'est ce qu'exposent les recourants - pour le matériel de jardin ou analogue, la construction d'un cabanon de jardin peut effectivement apparaître comme une nécessité objective. On peut aussi s'attendre évidemment à ce que les concepteurs du projet s'abstiennent de prévoir des cabanons de jardin qui auraient pour effet de diminuer d'autant (et en général sur plusieurs niveaux) la surface des habitations. Il est certain aussi qu'il est en général possible, au terme de la pesée des intérêts respectifs des voisins et du constructeur qu'implique l'art. 39 al. 4 RATC, de trouver pour de tels cabanons un emplacement idoine où ils ne mettront manifestement pas en péril l'aménagement du territoire. Il s'agit cependant là d'une question qui doit être résolue par le législateur communal puisque celui-ci a le pouvoir d'arrêter les règles déterminant si les dépendances sont, ou non, ou dans une certaine proportion, ou encore jusqu'à concurrence d'une certaine surface, comptées dans la surface bâtie intervenant dans le calcul du coefficient d'occupation du sol. Il est frappant à cet égard de constater que dans une affaire analogue jugée ce jour par le tribunal, la Municipalité de Rolle (v. arrêt AC.2004.0081 rendu ce jour), dans une situation réglementaire identique, entend autoriser la construction de dépendances par l'octroi systématique de dérogations à l'issue d'une simple pesée d'intérêt tandis que la Municipalité de Lausanne, dans la présente cause, refuse d'autoriser des cabanons de jardin en exposant qu'elle entend lutter contre la prolifération de telles constructions et endiguer la pression engendrée par le flot des requêtes correspondantes. Le Tribunal administratif considère que même en présence d'un besoin objectivement fondé, il ne lui appartient pas de renverser la réglementation communale ni de confirmer les décisions municipales qui s'en écarteraient de manière systématique. Il y a lieu au contraire de réserver la compétence du législateur communal, qui lui permettrait le cas échéant de modifier le règlement communal en prévoyant que les dépendances, à des conditions et selon des modalités qu'il lui appartiendrait de définir, peuvent être érigées sans être prises en compte dans la surface bâtie déterminante, ce qui permettrait de les autoriser même lorsque le maximum de la surface bâtie est épuisé par les constructions principales.

**E. 8**

Vu ce qui précède, les décisions des 9 et 12 août 2002 de la Municipalité de Lausanne, en tant qu'elles déclarent ne pas "donner une suite favorable à votre projet", doit être maintenue. Le dossier doit néanmoins être renvoyé à la municipalité car il n'appartient pas au Tribunal administratif de régler les conséquences de cette décision, sur lesquelles la municipalité ne s'est pas encore prononcée. En l'état, et pour autant que le règlement communal ne soit pas modifié dans l'intervalle, il appartiendra à la municipalité d'examiner les questions d'égalité de traitement (puisque apparemment d'autres constructions analogues auraient déjà été érigées dans le quartier) et de proportionnalité (le dossier ne contenant aucune indication sur les conséquences financières qu'encourraient les recourants) que suscite la décision actuelle.

**E. 9**

Le recours étant rejeté, un émolument sera mis à la charge des recourants, mais il tiendra compte de l'objet limité du litige, qui influencera également le montant des dépens accordé à la municipalité.

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