

## **VD\_OMNI AC.2002.0186 vom 9. Mai 2005**

VD Tribunal cantonal, 2005-05-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2002.0186](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0186)

FR: VD\_OMNI AC.2002.0186 du 9 mai 2005

IT: VD\_OMNI AC.2002.0186 del 9 maggio 2005

### **Regeste**

HAXHIU c/Municipalité de Lausanne,VERTESI,CATTI,FAVRAT,MARIN-WURSTEN, DUTOIT,MILLASSON,FAMILIA PLAN SA | Activités de garagiste (atelier de mécanique, carrosserie et commerce de véhicules) faisant suite à celles d'une entreprise de transports et de terrassements (entretien, réparation et stationnement des véhicules, machines et autre matériel) en zone de villas. En l'occurrence, pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation de la zones ni des inconvénients qui en résultent pour le voisinage. Même si l'entreprise de transports a cessé son activité, ensuite de faillite, environ quatre ans avant que la parcelle ne soit acquise par le garagiste, il n'y a pas eu d'interruption notable de l'affectation non conforme dans la mesure où les lieux ont continué de servir de dépôt pour les véhicules et le matériel qui avaient échappé à la liquidation ou avaient été rachetés par le précédent propriétaire.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

A l'époque où l'entreprise de transport et de terrassement Diserens a été créée (vers 1948), où le bâtiment abritant les ateliers et l'habitation a été construit et agrandi (vers 1960) et où le hangar a été érigé (vers 1966), la parcelle no 15046 était régie par le règlement concernant le plan d'extension du 3 novembre 1942, approuvé par le Conseil d'Etat le 29 décembre 1942, et son annexe, à savoir le plan des zones de 1943. La parcelle no 15046 était alors colloquée en zone périphérique. Aucune disposition n'instituait un coefficient d'occupation du sol ou limitait le type d'activité qui pouvait y être pratiquée. Le plan d'extension no 599 concernant les régions périphériques et foraines de Lausanne au lieu-dit Chalet-à-Gobet, en Marin, La Vuillette, Vers-chez-les-Blancs et Montblesson est entré en vigueur le 28 novembre 1980. Il place la parcelle no 15046 en zone de villas A, régie par les art. 5 à 13 du règlement dudit plan (ci-après RPE 599) et auxquels sont applicables les dispositions du chapitre 5 du règlement du 3 novembre 1942 concernant le plan d'extension (RPE) concernant la zone de villas (art. 5 RPE 599). Selon l'art. 49 RPE, la zone villas est une zone de faible densité, elle est caractérisée par : (a) l'implantation et la distance à observer entre les constructions; (b) la limitation du nombre d'étages; (c) la limitation de la surface bâtie par rapport à la surface de la parcelle comprise dans la zone; (d) la limitation du nombre de logements. La réglementation lausannoise ne précise pas quelle est la destination de la zone de villas. En l'absence de dispositions communales contraires, la jurisprudence tend à attribuer à ce type de zone une vocation d'habitation, où d'autres activités, notamment professionnelles, ne sont admises que si elles n'entraînent pas pour la voisinage des inconvénients plus importants que ceux engendrés par l'habitation et où cette autre affectation n'est qu'accessoire par rapport à l'utilisation générale du bâtiment (v. RDAF 1990 p. 425). En revanche, les activités bruyantes ou qui apportent d'une autre

manière une gêne sensible au voisinage ont toujours été interdites en zone de villas, par exemple un atelier de réparation pour véhicules automobiles (RDAF 1972 p. 343) ou un centre d'hébergement pour requérants d'asile (arrêt AC 1991/0147 du 18 août 1992). Il ne fait ainsi pas de doute que, depuis l'entrée en vigueur du plan d'extension no 599, l'utilisation de la parcelle no 15046 par une entreprise de transports et de terrassements était devenue contraire à l'affectation de la zone. De surcroît, les constructions sur cette parcelle (bâtiment no ECA 11989 et hangar no ECA 14713), qui totalisent une surface bâtie de 364 m<sup>2</sup>, contreviennent à l'art. 6 RPE 599 qui limite la surface bâtie à 1/6 de la surface du bien-fonds, soit à 283 m<sup>2</sup> en l'occurrence.

## **E. 2**

in fine et les arrêts cités). A noter encore que la faculté de rénover, de transformer partiellement, de reconstruire des constructions non conformes, ou d'en changer l'affectation, n'est pas réservée au seul propriétaire de longue date, ayant construits ou acquis les bâtiments ou les installations en cause à une époque où ils ne contrevenaient pas à la réglementation en vigueur (arrêt AC.1996.0272 du 2 mars 1998 consid. 3). Les recourants peuvent par conséquent être mis au bénéfice de la situation acquise par les précédents propriétaires dans la mesure où il n'y pas eu d'interruption notable entre l'activité non conforme à l'affectation de la zone qui était exercée par l'entreprise Jean-Claude Diserens SA (entretien, réparation et stationnement des véhicules, machines et autres matériels) et la nouvelle activité que déploient les recourants. En effet, si la faillite de l'entreprise a été prononcée le 30 avril 1997, le propriétaire d'alors, M. Jean-Claude Diserens, n'a cessé son activité qu'une année plus tard, et la parcelle no 15'046 a continué ensuite de servir de dépôt pour les véhicules et le matériel qui avaient échappé à la liquidation ou avaient été rachetés par M. Diserens. Une partie importante de ce matériel a été évacuée par les recourants eux-mêmes, de sorte qu'à aucun moment la parcelle no 15'046 n'a retrouvé une utilisation conforme à l'affectation de la zone. Il convient donc de vérifier si l'exploitation d'un atelier de mécanique et de carrosserie automobile, comprenant également l'achat et la vente de véhicules, peut être admise au regard de l'art. 80 al. 2 LATC.

## **E. 3**

Comme le relève la municipalité, cette disposition pose trois exigences cumulatives (v. RDAF 1998 p. 208-209) : les travaux de transformation ou d'agrandissement ou de changement d'affectation ne doivent pas (a) porter une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone; (b) aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur, (c) aggraver les inconvénients qui résultent de cette atteinte pour le voisinage. a) Du temps de l'entreprise Diserens, la parcelle en question était vouée à une activité d'entretien et de réparation de véhicules lourds et de machines de chantier, de même qu'elle était le siège d'allées et venues constantes pour chercher et rapporter du matériel, faire le plein ou faire réparer le matériel (v. témoignages de MM. Cachin, Diserens, Bloch, Delessert et Tabotta). Les activités de carrosserie, exercées dans les conditions retenues par le SEVEN, et le commerce de véhicules exercé par les recourants constituent des activités artisanales qui génèrent moins de nuisances que celles qui étaient exercées par l'entreprise Diserens. L'évaluation des nuisances sonores auxquelles a procédé le bureau d'ingénieur Charly Gozel démontre qu'en respectant les conditions posées par le SEVEN, la valeur de planification pour un secteur placé en degré de sensibilité II est "nettement respectée pour les voisins les plus exposés" (v. déterminations du SEVEN du 18 novembre 2003), de sorte

que les activités litigieuses ne sont, sous l'angle de la protection contre le bruit, nullement incompatibles avec une zone de villas (de nombreux règlements communaux admettent d'ailleurs dans ce type de zone des activités professionnelles tels qu'artisanat et petites industries, dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitation). La zone en question, traversée par une route relativement fréquentée et occupée par des constructions assez disparates, ne présente pas non plus un caractère particulier auquel la présence d'un garage, comprenant une place de stationnement pour 20 à 30 véhicules automobiles, porterait une atteinte sensible. Quant au développement de la zone, il n'est pas entravé au vu des nouvelles villas qui se sont construites ou qui sont actuellement en construction, y compris sur la parcelle voisine au nord (no 15'047). b) Il résulte en outre de l'ensemble des témoignages recueillis par le tribunal que, d'une part, l'aspect des lieux s'est notablement amélioré depuis que les recourants ont acquis la parcelle; ils ont fait procéder à l'enlèvement de nombreux déchets spéciaux (ferraille, vieux moteurs, fûts d'huile de vidange, pneus, véhicules à l'abandon, etc.), ainsi qu'au nettoyage de la parcelle et du séparateur; l'activité des recourants est moins salissante, les lieux sont mieux entretenus et la protection du ruisseau est mieux garantie; le "parcage sauvage" dont se plaignent les opposants existait déjà le long de la route du Jorat du temps de l'entreprise Diserens et n'est pas considéré comme une entrave à la circulation par les témoins. Il tient d'ailleurs plus au fait que le trottoir est abaissé au niveau de la chaussée sur une trentaine de mètres devant le bâtiment des recourants, qu'à l'utilisation que ceux-ci font de leur parcelle. D'autre part, le bruit n'est pas perçu comme gênant par les témoins; le commandant du corps des pompiers de Lausanne a relevé qu'une de ses collaboratrices habitait en face du garage "Roni" et qu'elle n'avait jamais entendu de bruit. Les travaux de mécanique et de carrosserie, ainsi que l'achat et la vente de véhicules, exercés dans les conditions retenues par le SEVEN, n'aggravent pas l'atteinte à la réglementation, surtout si l'on considère que l'entreprise Diserens avait un mandat de déneigement qu'elle exerçait jour et nuit et que l'entretien des véhicules et des machines de chantier couvrait pratiquement tous les services et les grosses réparations, y compris les travaux bruyants comme la soudure, le meulage ou le décapage (v. déclarations de M. Diserens). En fin de compte, les activités déployées par les recourants, carrosserie et commerce de véhicules compris, constituent une amélioration à tous points de vue par rapport à l'exploitation de l'entreprise Diserens. c) Enfin, le changement d'affectation n'accroît pas les inconvénients qui résultent pour le voisinage de l'atteinte à la réglementation. Comme on vient de le voir les nuisances générées par l'entreprise des recourants sont nettement inférieures à celles que produisait l'entreprise Diserens. Les inconvénients pour le voisinage en sont nettement diminués.

#### **E. 4**

Les trois conditions cumulatives posées par l'art. 80 al. 2 LATC sont donc remplies en l'espèce, de sorte que le changement d'affectation peut être autorisé. Il en va de même des transformations intérieures que les recourants projettent d'apporter au rez-de-chaussée du bâtiment no ECA 11'989. En revanche la rénovation, voire la reconstruction (vu son état), de l'annexe édifée dans l'angle nord-ouest du bâtiment no EC 11'989 ne peut pas être autorisée au bénéfice de l'art. 80 al. 2 LATC. Cette annexe n'a en effet pas fait l'objet d'une autorisation de construire, et, vu sa position relativement cachée à l'arrière du bâtiment, on ne peut pas dire qu'elle ait été tolérée par l'autorité communale. Elle ne saurait dans ces conditions bénéficier de la protection des situations acquises. Elle doit au contraire être considérée comme un agrandissement, qui augmenterait d'environ 31 m<sup>2</sup> la surface bâtie de la parcelle no 15'046, laquelle dépasse déjà le maximum prescrit par l'art. 6 RPE 599. C'est

dès lors à juste titre que la municipalité a refusé le permis de construire sur ce point.

#### **E. 5**

Bien qu'il ait été question du hangar no ECA 14'713 au cours de la procédure, il n'apparaît pas qu'une régularisation de cette construction ait été demandée ni que la municipalité se soit prononcée à ce sujet dans sa décision du 10 septembre 2002. Le plan de situation mis à l'enquête mentionne ce hangar comme "Bâtiment existant" et ne prévoit d'y apporter aucune modification. Seul le bâtiment no ECA 11'989 et son annexe non cadastrée sont figurés en rouge avec la légende "Mise en conformité". Selon le chef du Service de l'urbanisme, la partie cadastrée du hangar a été mise à l'enquête en 1966, et on peut supposer qu'elle a été autorisée. La partie non cadastrée a été construite il y a plus de vingt ans (v. témoignages de MM. Jean-François Cachin et Jean-Claude Diserens), vraisemblablement sans autorisation. Dans la mesure toutefois où le sort de cet agrandissement n'apparaît pas réglé par la décision attaquée et qu'il ne paraît pas non plus directement visé par les conclusions du recours, le tribunal considère qu'il ne fait pas l'objet du litige.

#### **E. 6**

Conformément aux art. 38 et 55 LJPA, les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324). En l'occurrence, le recours n'est que partiellement admis, mais il l'est sur le point le plus important aux yeux des recourants comme des opposants, à savoir l'autorisation d'exploiter sur la parcelle no 15'046 un atelier mécanique et de carrosserie avec commerce de véhicules automobiles; le refus d'autoriser la rénovation, voire la reconstruction d'un local annexe comme dépôt de matériel apparaît secondaire. Il convient dès lors que répartir l'émolument de justice, arrêté globalement à 2'000 fr., et les frais de témoins, qui s'élèvent à 157 fr., à raison de  $\frac{3}{4}$  à la charge des opposants et d' $\frac{1}{4}$  à la charge des recourants. Les dépens peuvent être répartis selon les mêmes principes, de sorte que la Municipalité de Lausanne aura droit à une indemnité de 500 fr. à la charge des recourants, alors que les opposants peuvent prétendre à un indemnité de 500 fr., également à la charge des recourants et ces derniers à une indemnité de 1'500 fr. à la charge des opposants, soit 1'000 fr. après compensation.

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