

VD_OMNI AC.2016.0443 vom 7. November 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0443

FR: VD_OMNI AC.2016.0443 du 7 novembre 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0443 del 7 novembre 2017

Regeste

A. _____ /Municipalité de Lausanne | Transformation d'un bâtiment non réglementaire en zone à bâtir prévoyant un ordre non contigu. Le projet prévoit l'adjonction à la façade nord du bâtiment de trois balcons, du premier au troisième étage, d'une surface de 7m², dont la profondeur est de 2,3m et la longueur, de 3m, accolés au mur mitoyen séparant le bâtiment du recourant du bâtiment voisin. La saillie ainsi créée excède la limite communément admise de 1,50m. Dès lors, sous l'angle tant des règles sur l'ordre non contigu que de celles sur les distances aux limites, elle a pour conséquence d'aggraver l'atteinte préexistante à la réglementation. Ainsi, la municipalité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation ni violé le droit d'une autre façon en refusant d'inclure la réalisation des trois balcons litigieux dans l'autorisation de construire délivrée au recourant.

Erwägungen

E. 1

a) A qualité pour former recours, aux termes de l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a). En l'occurrence, le recourant étant destinataire de la décision attaquée, sa qualité pour entreprendre celle-ci n'est pas douteuse. b) Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente, le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

La procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Toutefois, lorsque les besoins de l'instruction l'exigent, le tribunal peut tenir une audience (art. 27 al. 2 LPA-VD) et recourir à une inspection locale (art. 29 al. 1 let. b LPA-VD). En l'espèce cependant, les éléments figurant au dossier, notamment les plans de situation, des façades et les coupes, permettent au Tribunal de se faire une idée complète et précise des faits pertinents et de la configuration des lieux. Ainsi, les éléments de fait déterminants ressortent du dossier. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause et renoncera en conséquence à une vision locale, sans qu'il n'en résulte une violation du droit des parties d'être entendues (cf. arrêts AC.2016.0289 du 25 septembre 2017; AC.2014.0416 du 23 février 2016; AC.2012.0186 du 30 juillet 2013; AC.2010.0284 du 11 juillet 2012).

E. 3

Le litige a uniquement trait au refus de l'autorité intimée d'autoriser la création de trois balcons en façade nord du bâtiment du recourant. L'autorité intimée invoque à cet égard la non-réglementarité du bâtiment et l'aggravation à cette atteinte qui résulterait de l'adjonction en façade nord des balcons projetés. a) L'immeuble du recourant est situé en zone mixte de forte densité. A teneur de l'art. 104 du règlement du PGA de la Ville de Lausanne du 26 juin 2006 (RPGA), cette zone est affectée à l'habitation, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements destinés à l'enseignement, à la santé, à la culture, au sport, aux loisirs, au tourisme et au délasserment. L'art. 105 RPGA y prescrit l'ordre non contigu. Celui-ci se caractérise, vu le renvoi à l'art. 16 par. 1 RPGA, par des distances à observer entre bâtiments et limites de propriété, ou entre bâtiments situés sur une même propriété. Aux termes de l'art. 106 RPGA, la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 6,00 mètres au minimum lorsque la plus grande des dimensions en plan du bâtiment ne dépasse pas 25,00 mètres (par. 1). Lorsque la plus grande des dimensions en plan est supérieure à 25,00 mètres, cette distance est de 8,00 mètres au minimum (par. 2). b) En l'occurrence, la façade est du bâtiment du recourant jouxte la façade ouest du bâtiment n°ECA ***** sur la parcelle n°*****. Ainsi, le bâtiment, au lieu de respecter la distance à la limite de 6,00m, est implanté sur la limite des propriétés. Il suit de ce qui précède que ce bâtiment, contigu, n'est pas conforme aux règles de la zone dans laquelle il prend place, en particulier aux règles fixant les distances à observer par rapport à la limite de propriété. Le RPGA prescrit en effet l'ordre non contigu, sans prévoir d'exception pour les parcelles où l'ordre contigu préexistait (auquel cas il n'y aurait pas d'atteinte à la réglementation, cf. arrêt AC.2016.0019 du 2 mai 2016 consid. 2b). La transformation du bâtiment du recourant est par conséquent soumise aux conditions de l'art. 80 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11).

E. 4

a) A teneur de cette disposition, 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). D'après la jurisprudence, l'art. 80 LATC est exhaustif en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif (cf. notamment arrêts AC.2013.2011 du 22 juillet 2014 consid. 3b et la référence; AC.2013.0401 du 4 mars 2014 consid. 3a et les références; AC.2011.0235 du 10 avril 2012 consid. 1c et les références). Aux termes de cette disposition, "l'atteinte à la réglementation en vigueur" ou les "inconvénients qui en résultent pour le voisinage" ne doivent pas être aggravés. L'art. 80 al. 2 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; il prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (TF 1C_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; arrêts AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 3b; AC.2013.0327 du 1^{er} juillet 2014 consid. 3b). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (arrêts AC.2013.0211 précité consid. 3b; cf. en outre

Benoît Bovay/Raymond Didisheim/Denis Sulliger/Thierry Thonney, Droit vaudois de la construction, 4^{ème} éd., Lausanne 2010, ch. 6.3 ad art. 80 LATC). Les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière qu'en relation avec l'art. 39 RLATC concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (arrêts AC.2013.0211 précité consid. 3b; AC.2013.0401 consid. 3a). b) L'ordre non contigu se caractérise par l'implantation et les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété ou entre bâtiments situés sur une même propriété. Il a essentiellement pour but de ménager certaines distances jusqu'aux propriétés voisines. Les règles de l'ordre non contigu ont également pour objet de ménager une distance entre deux bâtiments situés sur la même propriété, ceci pour assurer une protection contre la propagation des incendies, pour des raisons de salubrité et pour permettre les fractionnements ultérieurs dans le respect des règles fixant les distances entre bâtiments et limites de propriété. Elles n'ont, en revanche, pas pour objectif de limiter directement la densité d'occupation du sol (AC.2005.0144 du 11 septembre 2006 consid. 3b). Quant à la réglementation sur les distances aux limites, elle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (arrêt AC.2014.0207 du 13 mai 2015 consid. 6a et réf.). De tels volumes supplémentaires peuvent notamment consister en des combles et surcombles (arrêt AC.2014.0207 du 13 mai 2015 consid. 6b) ou en saillies, soit un avant-toit, une terrasse ou un balcon (AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 9; AC.2014.0377 du 10 juin 2015 consid. 3; AC.2014.0207 précité, consid. 5b; AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 4; AC.2009.0195 du 26 avril 2010 consid. 4). Les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1,50m) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (arrêts AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 4c; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 4a; AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 9; AC.2009.0253 du 3 août 2010 et les références; AC.2008.0149 du 12 août 2009 consid. 5b). Peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition communale contraire, de 1,50 m de profondeur; v. AC.2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 4d; AC.2007.0154 du 9 septembre 2008 consid. 5 et les références citées). En règle générale, l'aménagement de tels ouvrages sur un bâtiment non réglementaire n'est pas de nature à aggraver les inconvénients en relation avec l'atteinte à la réglementation (v. arrêt AC.2014.0207, déjà cité). Dans l'arrêt AC.2009.0182 du 5 novembre 2010, il a été jugé que des balcons d'une profondeur de 2,30m, dépassant la limite communément admise de 1,50m, formaient un volume supplémentaire par rapport au bâtiment principal. Faute de respecter la distance aux limites, ils n'étaient pas conformes à la réglementation communale et à la jurisprudence (consid. 5b). Dans un arrêt AC.2008.0328 du 27 novembre 2009, des "balcons" d'une profondeur de 2,20m ont été qualifiés d'avant-corps; dès lors qu'ils dépassaient le périmètre d'implantation, la construction n'était pas réglementaire (consid. 3). Dans une autre affaire (AC.2007.0094 du 22 novembre 2007 consid. 5), il a été jugé que le simple fait que les balcons en cause dépassaient de 10cm la profondeur communément admise par la jurisprudence de 1,50m ne suffisait pas à en faire des avant-corps devant respecter la limite

des constructions. Selon cet arrêt, la limite de 1,50m n'est qu'indicative. Il est en effet admis que, sur la base d'une pratique ou d'une réglementation communale contraire, la profondeur des balcons peut atteindre 2m, voire 2,50m (arrêt AC.2002.0111 du 10 juillet 2003; AC.2004.0200 du 13 février 2006, confirmé par le Tribunal fédéral, 1P.158/2006 du 21 juin 2006). Toujours selon cette jurisprudence, la qualification de balcon ne dépend pas uniquement d'une profondeur maximale, mais requiert d'examiner si, par son aspect extérieur et sa volumétrie, un élément de construction apparaît aux yeux d'un observateur neutre comme un volume supplémentaire du bâtiment, de nature à aggraver les inconvénients pour le voisinage. Dans l'affaire précitée AC.2004.0200, les balcons avaient une profondeur de 2m, dimension qui devait être mise en relation avec le fait que le règlement communal imposait un avant-toit d'une largeur de 2m, qui recouvrait entièrement les balcons. Dans la cause précitée AC.2002.0111, la réglementation communale autorisait la construction de balcons jusqu'à 2,50m de profondeur.

E. 5

a) En l'espèce, le projet prévoit l'adjonction à la façade nord du bâtiment n°ECA ***** de trois balcons, du premier au troisième étage, d'une surface de 7m², dont la profondeur est de 2,3m et la longueur, de 3 mètres. Il est prévu que ces balcons soient accolés au mur mitoyen séparant le bâtiment du recourant du bâtiment voisin n°ECA *****. Or, la saillie ainsi créée excède la limite communément admise de 1,50m. Dès lors, sous l'angle tant des règles sur l'ordre non contigu que de celles sur les distances aux limites, elle a pour conséquence d'aggraver l'atteinte préexistante à la réglementation. En outre, même s'ils ne doivent pas être exagérés, les inconvénients qui en résultent pour le voisinage ne sauraient être occultés. La forme et la dimension des balcons devraient en effet permettre aux occupants des appartements d'y prendre aisément leurs repas durant la belle saison. Il s'ensuit que les nuisances générées par l'utilisation des balcons sont de nature à aggraver les inconvénients pour le voisinage, comme le relève à juste titre l'autorité intimée dans ses écritures. La question de savoir si ces inconvénients dépassent ce qui est supportable sans sacrifice excessif (cf. consid. 4a ci-dessus) n'a pas à être tranchée définitivement, puisqu'il y a de toute manière aggravation de l'atteinte à la réglementation. Au surplus, le fait – dont se prévaut le recourant – que les voisins n'ont pas fait opposition, n'est pas déterminant, du moment que l'art. 80 al. 2 LATC est une disposition de droit public, dont les autorités compétentes doivent d'office s'assurer du respect. Des considérations tirées du principe de proportionnalité ou de l'interdiction du formalisme excessif ne sauraient non plus faire obstacle à la mise en œuvre de cette disposition. b) Il suit de ce qui précède que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation ni violé le droit d'une autre façon en refusant d'inclure la réalisation des trois balcons litigieux dans l'autorisation de construire délivrée au recourant.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent par conséquent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Le sort du recours commande que le recourant, qui succombe, supporte les frais d'arrêt (cf. art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). En outre, des dépens seront alloués à la Commune de Lausanne, agissant par sa Municipalité, dont la décision est maintenue et qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un conseil (cf. art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Ces dépens seront fixés conformément à l'art. 11 al. 2 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 (TFJDA; RSV 173.36.5.1) et mis à la charge du recourant.

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