

VD_OMNI AC.2020.0269 vom 2. August 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-08-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0269

FR: VD_OMNI AC.2020.0269 du 2 août 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0269 del 2 agosto 2021

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Lausanne | Recours contre le refus du permis de construire visant la création d'une galerie d'art dans des locaux situées au rez inférieur et supérieur de deux bâtiments en front de rue et dans deux bâtiments annexes situés à l'arrière des bâtiments principaux. Les bâtiments annexes, vu leurs dimensions et leur communication directe avec les bâtiments principaux, ne sont pas des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC. Ils ne sont actuellement pas réglementaires, mais la transformation de ces anciens locaux servant de dépôt en locaux d'exposition doit être autorisée conformément à l'art. 80 al. 2 LATC (consid.2). La municipalité a fait une mauvaise application de la clause d'esthétique en refusant l'autorisation de construire pour la création d'une double hauteur dans les locaux litigieux. En effet, la suppression du plancher dans les locaux concernés ne modifie pas l'aspect architectural des bâtiments depuis la rue (consid.3).

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée, qui refuse un permis de construire (cf. art. 114 et 115 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]), peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Les propriétaires des immeubles concernés ont qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les autres conditions de recevabilité du recours sont remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

au sol, sur un niveau) ou qu'un réduit de jardin. Au regard des exemples cités à l'art. 39 al. 2 RLATC, ce bâtiment secondaire n'est pas un bâtiment de peu d'importance. Il serait par ailleurs discutable de considérer que le bâtiment n° 13980b est une dépendance à lui seul, en faisant abstraction du fait qu'il est également lié au bâtiment n° 13980a. Ces deux bâtiments secondaires ne répondent pas à la définition de la dépendance de peu d'importance selon l'art. 39 RLATC dans sa teneur actuelle. On peut relever que dans la première version du RLATC (du 19 septembre 1986), la notion de dépendance était définie de manière plus restrictive, excluant expressément les bâtiments de deux niveaux et dépassant trois mètres de hauteur à la corniche. Cet élément de la définition de la dépendance – n'ayant qu'un rez-de-chaussée, de trois mètres de hauteur à la corniche au maximum – figurait expressément, avant 1987, dans la précédente disposition réglementaire cantonale, à savoir l'art. 22 RCAT (règlement d'application de l'ancienne loi sur les constructions et l'aménagement du territoire – cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 59). Sous l'empire de cette

réglementation, il fallait déjà qu'il n'y ait pas de communication directe entre le bâtiment principal et la dépendance (cf. Marti, op. cit., p. 61). Aussi le bâtiment secondaire litigieux n'aurait-il pas pu être autorisé, à l'époque, en tant que dépendance peu importante implantée dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété voisines. c) Cela étant, la construction de nouveaux dépôts a bel et bien été autorisée par la municipalité en 1959 (avec une autorisation cantonale spéciale, imposant des conditions fixées par l'Etablissement cantonal d'assurance). Le dossier ne permet pas de savoir quelle était exactement la réglementation ou la pratique communales pour les bâtiments secondaires à l'arrière des bâtiments principaux formant un front de rue comme à l'avenue Louis-Ruchonnet, en particulier quand, en raison de la déclivité du sol, il est possible de construire dans les cours sans dépassement du niveau du terrain naturel sur la parcelle voisine en amont et donc a priori sans inconvénient pour les voisins. Quoi qu'il en soit, il faut présumer que le permis de construire de 1959 était valable. Le bâtiment secondaire litigieux a donc été construit en conformité avec la réglementation applicable à l'époque. Actuellement, selon ce que retient la municipalité, son implantation viole l'art. 98 RPGA. Il s'agit donc d'un bâtiment existant non conforme aux règles de la zone à bâtir, depuis l'entrée en vigueur du RPGA en 2006, voire éventuellement depuis une modification de réglementation ou de pratique communales intervenues entre 1959 et 2006. La transformation du bâtiment n° 13980b doit par conséquent être examinée à la lumière de la règle de l'art. 80 al. 2 LATC. Pour les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives notamment à la distance aux limites (cf. art. 80 al. 1 LATC), cette norme prévoit ce qui suit: " 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. " Cette norme est applicable quand bien même il n'est pas formellement établi que le bâtiment secondaire était d'emblée réglementaire, dès lors qu'il est depuis plus de soixante ans au bénéfice d'une autorisation qu'il n'est pas question de révoquer (cf. AC.2007.0199 du 19 décembre 2008 consid. 4; AC.1996.0206 du 15 mai 1998 consid. 2; cf. également Steve Favez, La garantie des situations acquises, thèse Lausanne 2013, p. 145). Selon la jurisprudence, l'art. 80 LATC règle de manière exhaustive la question des transformations et agrandissements des bâtiments non réglementaires, de sorte que les communes n'ont pas la possibilité d'adopter un régime plus restrictif (cf. AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 4b). d) En l'occurrence, les travaux de transformation, réalisés dans les limites des volumes existants et sans emprise supplémentaire dans les espaces réglementaires, ne sont pas de nature à aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur, concernant les distances aux limites (cf. notamment AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 2d). L'utilisation prévue pour les locaux transformés, qui ont jusqu'ici été essentiellement utilisés comme dépôts, est conforme à l'affectation de la zone (cf. art. 95 RPGA, qui admet les activités commerciales et culturelles). Cet espace n'étant pas destiné à servir au travail sédentaire, les exigences de l'art. 28 RLATC concernant la surface des baies pour l'éclairage et la ventilation ne sont pas applicables. En outre, il est évident que la transformation d'anciens dépôts en locaux d'exposition pour une galerie d'art, dans un quartier urbain abritant de nombreux commerces et infrastructures (gare, musée cantonal), ne provoque aucun inconvénient pour le voisinage. Dans ce contexte, la question de savoir si le nouveau local d'exposition doit être classé dans la surface utile (SU) des bâtiments existants sur la parcelle n° 5846,

contrairement à la surface des anciens dépôts, est sans pertinence (à propos de ces notions, voir la norme SIA 504 416, "Surfaces et volumes des bâtiments"; la surface utile est la partie de la surface nette qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens large, de l'immeuble). En effet, la réglementation communale ne limite pas, par exemple par l'application d'un indice d'utilisation, la surface de plancher pouvant être aménagée pour des activités commerciales ou culturelles. Le projet des recourantes pour ce bâtiment secondaire respecte donc tant le droit cantonal, en particulier l'art. 80 al. 2 LATC, que le droit communal. Les griefs dirigés contre le refus du permis de construire, sur cet aspect du projet, sont par conséquent bien fondés.

E. 3

Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions.

E. 4

Il s'ensuit que le recours doit être admis et que la décision attaquée doit être annulée. La cause doit être renvoyée à la municipalité pour qu'elle délivre le permis de construire requis (cf. art. 90 al. 2 LPA-VD). Les recourantes ont requis l'administration d'autres preuves, après l'inspection locale (audition d'un témoin, expertise). Le présent jugement rend ces requêtes sans objet. Vu l'issue de la cause, il y a lieu de renoncer à la perception de frais de justice. Les recourantes, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens, à la charge de la Commune de Lausanne (art. 55 LPA-VD).

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