

VD_OMNI AC.2004.0221 vom 31. März 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0221

FR: VD_OMNI AC.2004.0221 du 31 mars 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0221 del 31 marzo 2005

Regeste

VEILLON, VEILLON/Municipalité de Pully | Refus d'autoriser la transformation d'un bâtiment non habité (ancien garage) en logement de deux pièces et cuisine sur deux étages, car il est situé dans la zone "espaces verts" du PEP "Village de Pully". La transformation envisagée implique un changement d'affectation et elle ne consiste pas en simples travaux d'entretien ou de réparation; elle porterait une atteinte sensible au caractère et à la destination de la zone, aggravant l'atteinte à la réglementation en vigueur et les inconvénients pour le voisinage (recours rejeté par le TF).

Erwägungen

E. 1

Il est établi que le bâtiment objet du litige et la parcelle sur laquelle il est érigé sont colloqués en zone "espaces verts" prévue à l'art. 12 du règlement du PEP "Village de Pully". Les recourants invoquent le fait que la construction, en tant que "bâtiment privé" serait soumise à l'art. 16 du règlement du PEP qui prévoit ce qui suit (dans sa teneur adoptée en séance du conseil communal du 24 mars 1982) : "Les bâtiments privés sont destinés au logement, aux activités du secteur tertiaire, à l'artisanat, cas échéant, à toute autre activité d'intérêt public. Dans la règle, le 50% au moins des surfaces de planchers au-dessus du rez-de-chaussée est affecté au logement. Des dérogations sont accordées si cette exigence porte atteinte d'une façon particulièrement grave, à une situation acquise ou au développement de l'activité commerciale, artisanale ou autre, ou si un ou des appartement à réaliser ne pourraient que difficilement trouver preneur." Cette question doit être examinée à la lueur des différents documents qui constituent le PEP "Village de Pully", soit le règlement, le plan de situation, voire le plan des élévations-types des bâtiments sur rues.

E. 2

Le plan de situation précité opère tout d'abord une distinction entre les bâtiments publics et les bâtiments privés, les premiers étant marqués d'un "pointillé" et les seconds de "petites hachures obliques". Il est vrai que le pointillé se voit bien sur le plan, alors que les hachures obliques ne se voient guère, voire disparaissent, selon la couleur de fond du bâtiment, notamment les bâtiments colorés en rouge. Toujours est-il que ces signes distinctifs indiquent la qualité du propriétaire du bâtiment (personne privée ou collectivité publique). A cette première distinction vient s'ajouter un autre critère, celui de la catégorie à laquelle appartiennent les bâtiments, soit les dépendances (grandes hachures obliques et coloration rose), les bâtiments de la catégorie A (coloration orange), B (grandes hachures obliques et coloration rayée rouge et blanc), C (coloration rouge) et D (coloration blanc cassé). Ainsi, on peut mentionner à titre d'exemple le grand bâtiment entre la rue de la Poste et la rue du Centre, qui est un bâtiment public de la catégorie B (grandes hachures rayées rouge et blanc, plus le pointillé) et la construction attenante, à la rue du Centre, qui est une

dépendance publique (grandes hachures roses et pointillé). En l'espèce, la construction propriété des recourants est hachurée (petites hachures), mais n'a pas de couleur propre, étant colorée en vert vif, couleur qui correspond à la zone "espaces verts". C'est également le cas pour d'autres constructions situées dans la zone "cours et jardins" (couleur vert d'eau) comprise entre les rues du Midi, du Centre et la ruelle du Croset. Cela signifie que, selon le plan de situation, la construction objet du litige appartient effectivement à une personne privée et non à la collectivité publique. Elle n'entre toutefois ni dans la catégorie des dépendances, ni dans celle des bâtiments répertoriés sous lettres A, B, C ou D. Il convient d'examiner ce que dit le règlement du PEP à cet égard.

E. 3

Le règlement du PEP énumère sous lettre B, les secteurs inconstructibles : il s'agit des espaces verts (art. 12), des cours et des jardinets (art. 13) et des places publiques (art. 14). L'art. 12 qui s'applique à la zone dans laquelle se trouve la construction objet du litige prévoit ce qui suit : "Les espaces verts sont destinés à garantir des dégagements importants à l'intérieur et aux abords du secteur. Ils sont caractérisés par l'interdiction de bâtir et sont maintenus ou réaménagés au profit de l'agrément du site et de la mise en valeur de la silhouette des bâtiments. La création de chemins pour piétons et de places de jeux pour enfants y est autorisée." Cela signifie que la construction s'est trouvée, au plus tard dès l'entrée en vigueur du PEP en 1982, dans un secteur inconstructible et qu'elle n'est plus conforme, voire qu'elle n'a jamais été conforme à la vocation de la zone dans laquelle elle est située. On ne saurait par conséquent lui appliquer, comme l'invoquent les recourants, l'art. 16 du règlement PEP, au seul motif qu'il traite des "bâtiments privés". En effet, l'article précité est inclus dans le chapitre III "Affectation des bâtiments" et il prévoit à l'alinéa premier que "les bâtiments privés sont destinés au logement, aux activités du secteur tertiaire, à l'artisanat, cas échéant, à toute autre activité d'intérêt public" . Cette règle n'est pas valable pour une construction qui n'a jamais été affectée au logement et qui est tolérée en zone inconstructible. Il convient par contre de lui appliquer l'art. 42 du règlement du PEP ainsi libellé : "Les bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent plan d'extension partiel, peuvent être maintenus dans leur état actuel aussi longtemps qu'ils ne subissent pas de travaux de transformation ou d'aménagement importants. Dans le cas contraire, ils sont adaptés aux caractéristiques architecturales et aux gabarits fixés ainsi qu'aux dispositions réglant leur affectation." et d'examiner ci-après, sous chiffre 5, la nature, en particulier l'importance des travaux envisagés par les recourants.

E. 4

A titre accessoire, il n'est pas inutile de mentionner le fait que le plan des élévations-types des bâtiments sur rues ne s'applique qu'aux bâtiments des catégories A, B et C, à l'exclusion de ceux de la catégorie D (bâtiments ou groupes de bâtiments dont le volume et l'architecture rompent la cohérence urbanistique du secteur), ces derniers ne pouvant être, dans leur forme actuelle, qu'entretenus, réparés ou transformés (art. 10 du règlement PEP). Le bâtiment, objet du litige, qui n'y figure pas, ne saurait par conséquent bénéficier d'un régime plus favorable que celui prévu pour les bâtiments de la catégorie D.

E. 5

Les travaux envisagés en l'espèce, soit la création d'un logement de deux pièces, à l'intérieur des volumes existants, auparavant utilisés comme garage, impliquent un changement d'affectation et constituent à l'évidence des travaux importants qui dépassent le simple

entretien destiné à maintenir le bâtiment dans son état actuel. Il est vrai que le tribunal a encore récemment rappelé 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. Il a ajouté que 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 de 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 (v. arrêt TA AC.2004.0198 du 31 janvier 2005 consid. 2 et les arrêts cités, en particulier ATF 1P.418/2002 du 16 décembre 2000 qui cite ATF 113 Ia 119 consid. 2a p. 122). La solution adoptée dans le canton de Vaud est précisée à l'art. 80 LATC en ces termes : "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." En l'espèce, le projet des recourants impliquerait, rappelons-le, un changement d'affectation, assimilable à la transformation d'un bâtiment non conforme aux règles de la zone à bâtir, transformation qui ne serait admissible qu'aux conditions prévues par la loi, c'est-à-dire pas d'atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone, pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients qui en résultent pour le voisinage.

E. 6

La construction s'inscrit, selon le règlement du PEP, dans une zone d'espaces verts caractérisée par l'interdiction de bâtir, destinée à agrémenter le site et à mettre en valeur la silhouette des bâtiments. Cette zone doit par conséquent rester libre de toute construction et ne peut accueillir ni habitations, ni même de simples dépendances. Il est clair que la construction d'un logement de deux pièces, l'aménagement de la terrasse sur le toit, ainsi que la présence d'une cheminée sur ce toit, aggraveraient "l'atteinte à la réglementation en vigueur". L'une des opposantes au projet a d'ailleurs relevé les nuisances nouvelles qu'elle subirait du fait de la transformation. Le tribunal doit admettre que la nouvelle affectation du bâtiment, actuellement inoccupé, constituerait non seulement une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur, mais que l'utilisation accrue de la parcelle résultant de la création d'un logement entraînerait inévitablement des nuisances pour le voisinage proche, en particulier pour l'opposante, dont l'habitation n'est située qu'à quelques mètres,

c'est-à-dire de l'autre côté du chemin Davel. Les recourants invoquent certes le fait que depuis le jardin et la terrasse situés sur le bâtiment à transformer la vue donne déjà sur la propriété de l'opposante et que la prétendue gêne existerait déjà en l'état actuel. Il convient toutefois de relever le fait que l'utilisation actuelle de la terrasse n'est pas comparable aux nuisances supplémentaires causées par un nouveau logement, sur deux étages, même de dimensions modestes, dont les fenêtres et la porte d'entrée ne se trouvent qu'à quelques mètres de la propriété voisine, qu'elle domine, vu la configuration du terrain légèrement en pente. En définitive, force est de constater que les travaux envisagés par les recourants ne peuvent être autorisés au regard de l'art. 80, alinéa premier, LATC, en tant que travaux de réparation ou d'entretien, et qu'ils ne satisfont pas aux conditions restrictives de l'art. 80, al. 2, LATC.

E. 7

Il est dès lors superflu d'examiner la question du défaut d'équipement invoquée par la municipalité, puisque, même dans l'hypothèse où la parcelle remplirait les conditions prévues à l'art. 104, al. 2, LATC, ce qui ne semble, a priori, pas être le cas, les travaux ne pourraient pas être autorisés pour les motifs évoqués ci-dessus. 8. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. Au vu de ce résultat, un émolument de justice réduit de 1'500 francs est mis à la charge des recourants. L'autorité intimée qui était assistée d'un conseil a droit à des dépens à charge des recourants.

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