

VD_OMNI AC.2004.0238 vom 25. April 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0238

FR: VD_OMNI AC.2004.0238 du 25 avril 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0238 del 25 aprile 2005

Regeste

COCHAND, KAECH, KAECH, HAUETER, HAUETER, CORSET, CORSET/Municipalité d'Orges | L'autorité chargée de délivrer le permis de construire ne peut pas fixer des conditions accessoires qui relèvent du droit privé. En l'espèce la municipalité ne peut pas limiter la fréquentation "privée" d'un mur de grimpe, installé à l'intérieur d'un bâtiment et réservé à un usage exclusivement privé. Elle pourra par contre s'assurer le cas échéant que l'installation ne soit pas mise à disposition du public, que ce soit à titre gratuit ou moyennant un prix de location.

Erwägungen

E. 1

Les recourants sont opposés à l'accès à la parcelle n° 21 par le chemin existant, qui passe en zone agricole et qui aurait été créé sans autorisation. a) Le chemin en question permet d'atteindre la propriété de la recourante depuis la route publique, sans emprunter le passage entre les bâtiments ECA nos 56 et 57, sous la voûte. Il s'agit d'un chemin non goudronné, sur les bords duquel a été installée une grille pour l'évacuation des eaux pluviales, grille dont la stabilité a été renforcée par le goudronnage d'une petite surface dont la dimension est inférieure à un mètre carré. Le chemin est carrossable. b) Dans l'arrêt cité rendu précédemment au sujet du même objet, le tribunal a constaté que "même s'il est douteux que le chemin actuel, aménagé en zone agricole, suffise à l'écoulement du trafic supplémentaire généré par les installations de la constructrice, le tribunal ne peut présumer que les appréhensions des recourants se concrétiseront". Il a écarté cet argument et jugé que la décision attaquée ne pouvait pas être annulée de ce seul chef (AC.2002.0231 consid. 4). La situation n'a pas changé entre-temps et les recourants n'expliquent pas en quoi ce chemin ne permettrait pas aux habitants et usagers de la parcelle n° 21 d'accéder à leur propriété. En outre, la toute petite surface goudronnée ne saurait être considérée comme une amorce de goudronnage, telle qu'elle est invoquée dans le mémoire de recours. Le tribunal constate dès lors que les recourants ne sauraient s'opposer à l'usage du chemin par les propriétaires, les locataires et les usagers de la parcelle n° 21. 2. Pour l'essentiel, les recourants s'en prennent à l'usage qui est fait actuellement déjà des installations et ils craignent que le projet mis à l'enquête ne génère encore plus de nuisances. Ils soupçonnent la propriétaire de vouloir aménager le bâtiment en un centre de sports et de loisirs, alors qu'une telle affectation a été jugée non conforme à la zone par le tribunal de céans, dans l'arrêt déjà cité (AC.2002.0231 consid. 6). Il convient tout d'abord d'examiner si le projet litigieux est conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. a) Les recourants contestent le fait que l'annexe, qui était autrefois utilisée comme clapier, puisse être démolie et reconstruite au même emplacement, alors que la distance aux limites qui est de trois mètres n'est pas respectée. aa) Le tribunal a constaté sur place que l'annexe en question faite de

planches est construite sur un socle en béton, le bas des quatre murs étant fait de la même matière. Si les murs actuels de l'annexe devaient être démolis, il s'agirait à l'évidence d'une reconstruction et non d'une transformation. En effet, selon la jurisprudence, ont notamment été qualifiées de reconstruction (v. Bonnard/Bovay/ Didisheim/Matile/Sulliger/Weill, Droit fédéral et droit vaudois de la construction, note 5.7 ad art. 80 LATC) : "- le changement d'affectation d'une remise en un bâtiment d'habitation avec une modification sensible des façades et une redistribution notable des volumes par la création de nouvelles dalles et de nouveaux murs en maçonnerie; - l'aménagement de six appartements dans un rural, dont seules deux des quatre façades seraient partiellement conservées, le pan sud du toit serait rehaussé et raccourci, la grange et les étables seraient entièrement démolies et tous les murs intérieurs construits à neuf; - la modification d'un chalet par le remplacement de la toiture et de la charpente, des façades en bois par des murs de briques et des planchers par des dalles en béton." Or, l'art. 80, al. 1 LATC prévoit que 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. Le règlement communal (RPE) prévoit à l'art. 7, chiffre 7, que la distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine est de 3 m au minimum, distance qui est doublée entre les bâtiments sis sur une même propriété. bb) En l'espèce, l'annexe se trouve à moins de 3 mètres de la limite de la propriété voisine (parcelle n° 25). Cela signifie que l'annexe de la recourante ne peut être reconstruite que dans les limites prévues par le règlement, c'est-à-dire à une distance de trois mètres au moins de la limite de propriété voisine. La construction actuelle ne peut faire l'objet, à l'emplacement actuel, que de travaux d'entretien ou de réparation, voire de transformations dans les limites des volumes existants ou d'agrandissements, 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 devant pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (art. 80 al. 2 LATC). Selon la jurisprudence, l'affectation à l'habitation d'une grange en cas de maintien du gros œuvre et du gabarit, sans changements extérieurs marquants, reste dans les limites d'une transformation (RDAF 1992, 230). Doit être qualifiée d'agrandissement, une nouvelle construction accolée à l'une des façades du bâtiment existant (RDAF 1992, 234). cc) Le tribunal constate que le projet objet du litige consiste en une transformation et un agrandissement, pour autant que les murs et le toit de l'annexe soient maintenus. Reste à examiner s'il remplit les conditions de l'art. 80 al. 2 LATC qui lui permettraient d'être maintenu à l'emplacement actuel. Il est rappelé que la zone en question est destinée à l'habitat et à ses prolongements, au petit artisanat et à des activités du secteur primaire, pour autant que ces dernières ne portent pas préjudice à l'habitation et qu'ils ne compromettent pas le caractère architectural de l'ensemble. Les transformations ont pour but d'aménager le bâtiment et l'annexe en habitation, soit un grand studio, une cuisine, une salle de bains et des W.C. La création de deux pièces supplémentaires à l'étage a été abandonnée. Le mur de grimpe qui a été aménagé il y a plusieurs années déjà est toujours en place et occupe la majeure partie de l'ancienne grange (parois et plafond). Il apparaît que le projet tel qu'il a été mis à l'enquête et comme le confirment les dires du représentant de la recourante lors de l'audience a pour but d'offrir un logement qui sera vraisemblablement occupé par la fille des époux Cochand. Cette utilisation est tout à fait conforme au but de la zone et ne lèse pas la réglementation en vigueur. La situation des voisins n'est pas aggravée au point que cela serait intolérable pour

eux. Ils ne pourraient en effet exiger que le bâtiment sis en zone d'habitation reste inoccupé.

b) Les recourants se plaignent de nuisances sonores, de jour et de nuit, qui seraient provoquées par l'utilisation du mur d'escalade et d'autres activités de loisirs, ainsi que par l'arrivée et le départ des véhicules. aa) Le Tribunal administratif a rappelé que depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE), le 1^{er} janvier 1985, et de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB), le 1^{er} avril 1987, la protection des personnes contre les atteintes nuisibles ou incommodes - notamment contre le bruit - est réglée par le droit fédéral. La législation fédérale s'applique non seulement aux bruits d'origine technique, mais également aux bruits de comportement des hommes ou des animaux, liés directement à l'exploitation d'une installation. A titre d'exemple parmi d'autres, le tribunal a cité celui d'un tonneau de bois aménagé pour accueillir quelques jeunes gens dans le jardin d'un centre de rencontres et une place de jeu pour enfants attenante à un bâtiment d'habitation. Il a toutefois précisé qu'une réserve devait être faite pour les bruits de comportement isolés des personnes ne respectant pas les règles d'utilisation d'une installation et dont l'exploitant ne peut être rendu responsable, malgré la surveillance qu'il doit assurer. Comme auparavant, de tels excès doivent être maîtrisés par l'application des règles cantonales et communales de police, cela en considération également du niveau d'intensité de nuisances toléré dans la zone (AC.2003.0098 du 31 octobre 2003 consid. 1 lettres a et b et les références citées). bb) Les recourants incriminent principalement le mur d'escalade en tant que source des nuisances. Or, le tribunal constate qu'en réalité c'est le comportement des usagers de la parcelle qui gêne le voisinage. Il semblerait en effet que les locaux soient essentiellement utilisés comme un lieu où l'on fait la fête avec tout ce que cela peut comporter de débordements et de bruits pour le voisinage. Ce sont toutefois les règles communales de police qui devraient trouver application, et lorsque, comme cela semble être le cas, les usagers ne les respectent pas, il incombe aux autorités communales d'intervenir. A cet égard, le tribunal constate que le projet litigieux, en tant qu'il prévoit la création d'un logement, serait de nature à améliorer la situation des voisins. Les locaux étant habités, ils serviraient beaucoup moins de prétexte à des "manifestations" telles celles décrites par les recourants ("fêtes en tous genres, pique-niques à midi et le soir, va et vient nocturnes des véhicules"). Il n'est en tout cas pas établi que la pratique de l'escalade sur le mur de grimpe, qui se trouve à l'intérieur du bâtiment, est la source de nuisances pour le voisinage. En outre, comme l'ont relevé les recourants, le propriétaire n'a plus annoncé le mur sous chiffre 340 du questionnaire CAMAC concernant les équipements sportifs lors de la deuxième mise à l'enquête. Il est vrai que les installations sportives non scolaires sont soumises à autorisation cantonale (v. annexe II RATC). Elles ne le sont toutefois que pour autant qu'il s'agisse d'installations relevant "d'établissements scolaires, sportifs non scolaires et sanitaires", comme l'indique le sous-titre de l'annexe, c'est-à-dire des établissements destinés à un usage public. En l'occurrence, la propriétaire a renoncé à mettre son installation à la disposition du public, comme elle le faisait par le passé, raison pour laquelle elle ne l'a pas mentionnée sur le questionnaire CAMAC. Le SEVEN a émis un préavis positif à l'égard du projet en rappelant les règles applicables en matière d'isolation phonique. Le permis de construire délivré a en outre été assorti de conditions (v. annexe au permis de construire n° 185 - conditions particulières) sur lesquelles le tribunal reviendra sous considérant 3 ci-après. c) Les recourants critiquent d'autres aspects du projet. Ils relèvent le fait que l'agrandissement augmenterait l'emprise visuelle du bâtiment 134 ce qui nuirait aux recourants Haueter. Or, dans la mesure où l'agrandissement est prévu dans le prolongement du décrochement

existant (ancien clapier), la vue des prénommés ne subira aucune atteinte notable. Ils reprochent aussi à la recourante de maintenir dans son projet de construction un escalier intérieur et une passerelle, bien que les travaux dans les étages aient été abandonnés. En l'état du dossier, rien ne permet toutefois d'affirmer que ces deux ouvrages permettraient un aménagement dans les combles, aménagement qui serait d'ailleurs soumis à une nouvelle mise à l'enquête. Quant aux travaux concernant les conduites, les recourants n'expliquent pas en quoi de tels aménagements leur causeraient un préjudice ou seraient réalisés de manière illégale. Ils ont également contesté l'agrandissement d'une fenêtre donnant sur la parcelle voisine, fenêtre qui existait déjà et dont les dimensions n'ont pas été notablement modifiées et dont la vitre est opaque. S'agissant de la cheminée, le tribunal constate que le SEVEN, en tant qu'autorité de surveillance a donné un préavis favorable, précisant que la cheminée devait dans tous les cas dépasser le faîte du toit de 0.5 mètre, mais qu'il n'a pas précisé quelle devait être la distance par rapport au mur du bâtiment principal. Lors de l'audience sur place, le représentant de la propriétaire a dit qu'il était d'accord de déplacer la cheminée conformément aux normes ECA, autorité qui n'a pas émis de remarques dans le cadre du dossier CAMAC. Le tribunal constate que la question n'est plus litigieuse dans la mesure où la propriétaire accepte de régulariser la situation. 3.

La recourante conteste la décision en tant que la municipalité a fixé des conditions particulières qui constituent en réalité une charge qui serait dépourvue de base légale. La municipalité a fixé des règles pour l'utilisation du mur de grimpe, en limitant son accès aux habitants du studio et à leurs hôtes occasionnels, à l'exclusion de groupes conviés "pour faire un usage collectif de cette installation sportive", en précisant qu'un groupe était composé de trois personnes et plus. a) L'art. 117 LATC prévoit que lorsqu'elle impose des modifications de minime importance, la municipalité peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet. Selon la jurisprudence, l'art. 81 LCAT (remplacé par l'art. 117 LATC) ne permet d'octroyer conditionnellement le permis de construire que si des modifications d'importance secondaire suffisent à rendre le projet réglementaire (RDAF 1972 p. 68). L'autorité chargée de délivrer le permis de construire applique les règles relevant du droit public des constructions. Elle ne peut par contre pas fixer des conditions accessoires au permis de construire qui relèvent du droit privé, en particulier au sujet des conflits avec les voisins, de l'organisation des travaux et de l'entretien de l'ouvrage de façon à ne pas les gêner (RDAF 1998 I 195). b) En l'espèce, le permis de construire délivré porte sur l'aménagement d'un logement dans un bâtiment qui comprend déjà un mur de grimpe, installation réservée, rappelons-le à un usage exclusivement privé. Il ne s'agit pas d'un équipement sportif non scolaire destiné au public ou à une activité commerciale et il n'a pas été annoncé comme tel dans la demande de permis de construire présentée par la propriétaire. La municipalité ne peut donc pas en limiter la fréquentation "privée" dans le cadre du permis de construire. Elle pourra par contre s'assurer, le cas échéant, que l'installation ne soit pas mise à la disposition du public, que ce soit à titre gratuit ou moyennant un prix de location. Elle veillera également au respect des règles de police par les usagers de la parcelle. Le recours de la propriétaire est par conséquent admis et le dossier renvoyé à la municipalité, afin qu'elle retranscrive des conditions particulières celles relatives au mur de grimpe. 4.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours des recourants Kaech et consorts est rejeté. Ils supporteront les frais de la cause et verseront des dépens à la recourante Rosemarie Cochand qui a procédé avec l'aide d'un mandataire professionnel. Le recours de Rosemarie Cochand est admis; ayant procédé avec l'aide d'un mandataire professionnel, elle a droit à

des dépens.

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