

VD_OMNI AC.2005.0108 vom 8. Juni 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0108

FR: VD_OMNI AC.2005.0108 du 8 juin 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0108 del 8 giugno 2006

Regeste

VIDOLI,PASTORE-VIDOLI/Municipalité de Crans-près-Céligny, DUTRUY |
L'affectation de locaux inoccupés en logement n'entraîne pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation dès lors que la zone en cause prévoit une telle affectation. Confirmation de la jurisprudence AC.1993.0303 du 14 décembre 1994 selon laquelle les voisins ne peuvent pas empêcher que des locaux restés inhabités pendant très longtemps soient affectés à la création de logements, par ailleurs réglementaires, impliquant certaines nuisances. Quant à la question de la modification de l'exercice d'une servitude de passage, elle relève du droit privé et échappe à la compétence du tribunal. Recours des voisins opposants rejeté.

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé en temps utile et remplit les conditions formelles requises. Les recourants, qui sont propriétaires des parcelles voisines des constructeurs, ont manifestement qualité pour recourir.

E. 2

Selon l'art. 5.3 RCAT, la distance du bâtiment à la limite est de 6 m. en zone mixte. En vertu de l'art. 6.1 RCAT, la hauteur maximale du bâtiment dans la zone précitée est définie à 5 m. à la corniche et à 9 m. au faîte. Le bâtiment ECA no 178, situé sur la parcelle no 339, propriété des constructeurs, se trouve en limite de propriété avec le bien-fonds no 462, propriété des recourants. Il dépasse les cotes précitées. Le RCAT est entré en vigueur le 12 mai 1989. A cette date, le bâtiment ECA no 178 est devenu non réglementaire parce que contrevenant à l'art. 5.3 RCAT et 6.1 RCAT.

E. 3

Construit antérieurement à l'entrée en vigueur du RCAT, le bâtiment ECA no 178 bénéficie cependant d'une situation acquise méritant protection. Déduite de la garantie de la propriété (art. 22 ter aCst, désormais art. 26 Cst) et du principe de la non rétroactivité des lois, cette protection implique que, sous réserve de garanties plus étendues que les cantons sont libres d'assurer tout en respectant les exigences majeures de l'aménagement du territoire, de nouvelles dispositions restrictives ne peuvent être appliquées à des constructions autorisées selon l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté (RO 113 Ia 119 et les références = JT 1989 I 464). En droit vaudois, cette question est réglée par l'art. 80 LATC (bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir) qui dispose ce qui suit : "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, seul le rez inférieur du bâtiment ECA no 178 est actuellement utilisé pour une activité commerciale. Le rez supérieur et le premier étage sont inoccupés depuis plusieurs années. Le projet litigieux prévoit une modification mineure du bureau-atelier existant (démolition de deux murs). En revanche, il prévoit la création d'un logement en duplex. Les recourants considèrent que le projet, en tant qu'il affecte au logement un, voire des niveaux non réglementaires, aggraverait l'atteinte à la réglementation de la zone.

E. 4

a) Le projet des constructeurs se cantonne à des transformations à l'intérieur du bâtiment ECA no 178. Le gabarit de ce bâtiment n'est pas modifié. Le CUS du bâtiment, qui est de 0,193 (v. chiffre 64 de la demande de permis de construire) est inférieur au CUS de la zone mixte dont la valeur limite est fixée à 0,3, selon l'art. 5.9 RCAT. Dans ces conditions, le grief des recourants plaidant une aggravation de l'atteinte à la réglementation de la zone doit être écarté. b) Le projet prévoit le comblement de 5 fenêtres sur la façade sud du bâtiment ECA no 178 et donnant sur la façade nord du bâtiment ECA no 178, propriété des recourants, et le maintien de deux ouvertures au bénéfice d'une servitudes de vues droites. Le projet ne prête pas non plus à la critique du point de vue de l'atteinte à la réglementation. c) Les recourants considèrent que « l'affectation » des locaux actuels en logement, alors qu'il s'agit d'anciens bureaux inoccupés, aggraverait l'atteinte à la réglementation. Dans un arrêt AC.1993.0303 du 14 décembre 1994, le tribunal a jugé que le fait qu'un bâtiment, situé - comme c'est le cas en l'espèce - en zone à bâtir, soit resté inhabité pendant très longtemps ne conférait pas un droit aux voisins d'empêcher la création de logements, par ailleurs réglementaires, impliquant certaines nuisances telles que bruit de comportement ou mouvements de véhicule. Il a rappelé que par inconvénients, il ne fallait pas non plus entendre tout préjudice, mais uniquement ceux qui n'étaient pas supportables sans sacrifice excessif. Cette jurisprudence est opposable aux recourants. L'inoccupation actuelle des locaux du rez supérieur et du premier étage du bâtiment ECA no 178 ne leur confère pas le droit, en leur qualité de voisins, d'empêcher la création de logements alors que la zone en cause prévoit une telle affectation, qui est réglementaire. L'affectation antérieure des locaux litigieux, qui étaient des bureaux, ne limite pas la possibilité d'aménager un logement en duplex dès lors que cette affectation est expressément prévue par la réglementation communale. Le projet ne contrevient nullement à la destination de la zone qui est mixte (habitation et certaines activités professionnelles), ni n'engendre une aggravation à la réglementation existante pour ce qui concerne le bâtiment ECA no 178.

E. 5

Les recourants prétendent qu'au vu de la proximité existant entre les bâtiments ECA nos 178 et 177, la création d'un logement sur deux niveaux va entraîner « une promiscuité qui n'est pas tolérable ». Ils se prévalent ainsi de l'existence d'inconvénients pour le voisinage. Le préjudice au voisinage a été défini comme à l'art. 39 RATC : il doit dépasser les seuls inconvénients supportables sans sacrifices excessifs (Droit fédéral et vaudois de la construction, Ed. Payot Lausanne 2002, chiffre 6.6 ad art. 80 LATC p. 238 et réf. citée). Le projet prévoit le comblement de 5 fenêtres sur la façade sud du bâtiment ECA et donnant sur la façade nord du bâtiment ECA no 177, propriété des recourants. Les constructeurs affirment se conformer ainsi au respect d'une servitude de vues droites qui leur incombe, ce qui ne semble plus discuté par les recourants au stade des observations complémentaires. En tant que cette question relève du droit privé, elle ne relève de toute manière pas de la compétence du tribunal et ce moyen doit être écarté. Cela étant, il faut constater que le projet, qui ne prévoit pas de nouvelle ouverture sur la façade sud, ne modifie pas la situation existante de sorte que les recourants ne peuvent se plaindre de l'existence d'une aggravation des inconvénients pour eux à cet égard. La création de logements implique par la force des choses certaines nuisances, bruits de comportements ou/et mouvements de véhicules. En l'espèce, il suffit de constater que ces nuisances seront forcément très limitées puisque le bâtiment ne comprendra qu'un logement. Quand bien même le projet prévoirait davantage de logements, cela ne serait pas décisif. En l'état, aucun élément au dossier ne permet de retenir que le projet serait source d'inconvénients majeurs et sérieux pour les recourants, dépassant ceux résultant normalement d'une telle situation, c'est-à-dire allant au-delà de ce que les voisins d'une zone affectée à l'habitation sont tenus de supporter. Les recourants ne tentent pas de démonstration convaincante à cet égard.

E. 6

Les recourants invoquent le fait que l'aménagement des places de parc aura pour effet de modifier l'assiette de la servitude portée au registre. La municipalité et les constructeurs rétorquent que cette servitude s'exerce depuis longtemps selon un passage différent. La municipalité ajoute que lors de la première mise à l'enquête du projet des constructeurs, les services de l'Etat avaient demandé de conserver le noyer existant (v. synthèse CAMAC du 17 juillet 2003, selon laquelle l'arborisation présente est protégée par le règlement communal des arbres du 2 mai 1990). Quelle que soit la manière dont ce droit de passage s'exerce actuellement, l'argument des recourants n'est pas pertinent. Ainsi que l'a rappelé l'arrêt AC.2003.0254 du 28 décembre 2005, il s'agit d'un problème de droit privé. Or, le permis de construire est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles sont réunies, des faits relevant du droit privé ne pouvant être pris en considération. Ce moyen ne peut donc pas être accueilli.

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours aux frais des recourants qui succombent et qui, vu l'issue de leur pourvoi n'ont pas droit à l'allocation de dépens. Les constructeurs, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat, ont droit à une indemnité à titre de dépens, à charge des recourants.