

## **VD\_OMNI AC.2005.0255 vom 21. Juli 2006**

VD Tribunal cantonal, 2006-07-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2005.0255](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0255)

FR: VD\_OMNI AC.2005.0255 du 21 juillet 2006

IT: VD\_OMNI AC.2005.0255 del 21 luglio 2006

### **Regeste**

FONDATION LES JALONS/Municipalité de Villeneuve, ARBER | Il n'appartient pas au droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, au stade de la délivrance du permis de construire, de contrôler le nombre de personnes, habitants ou travailleurs, qui seront amenées à faire usage d'un bâtiment.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les art. 76 à 83 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE) traitent de la zone de villas B. En vertu de l'art. 78 RPE, la distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine doit être d'au moins 6 mètres. Au regard de cet article, il n'est pas contesté que l'annexe objet du présent recours ne respecte pas les distances aux limites réglementaires. Construite antérieurement à l'entrée en vigueur du RPE, l'annexe 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 (ATF 113 Ia 119 et les références citées = 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." Le projet de construction litigieux doit donc être examiné au regard de l'art. 80 LATC.

#### **E. 2**

La municipalité soutient que le bâtiment ne respecte pas la hauteur au faîte fixée par le RPE, ce qui constituerait un motif de rejet du projet. L'art. 82 RPE a la teneur suivante: " Hauteur maximum La hauteur au faîte ne dépassera pas 7.50 m." En l'occurrence, le faîte de l'annexe est situé à plus de 9 m. Il dépasse de la sorte les 7,50 m maximum prescrits par le RPE. La hauteur du faîte constitue néanmoins un état existant que le projet ne vient en rien modifier. Sur ce plan, le bâtiment bénéficie dès lors de la protection des situations acquises en vertu de l'art. 80 LATC, de sorte que l'on ne voit pas en quoi la hauteur au faîte s'opposerait au projet litigieux.

### **E. 3**

La municipalité soutient encore que le projet n'est pas compatible avec la réglementation communale fixant le nombre de niveaux habitables. L'art. 81 RPE a la teneur suivante: " Surface minimum d'habitation Les bâtiments d'habitation auront au minimum une surface de 70 m<sup>2</sup>. Le nombre de niveaux habitables est limité à deux, rez-de-chaussée et combles compris." En l'espèce, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage de l'annexe sont actuellement occupés par des activités administratives ou d'occupation des résidents. Les combles ne sont pas ni habités ni même aménagés. Le projet prévoit une modification de l'affectation du 1<sup>er</sup> étage, qui serait dès lors voué à l'habitation, et une occupation nouvelle des combles par des activités administratives. En vertu de l'art. 80 al. 2 LATC, les travaux de transformation ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation. L'aménagement des combles de l'annexe, qui se superposent au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, correspond à l'ajout d'un troisième niveau habitable. Cette modification est directement contraire à l'art. 81 al. 2 RPE. Force est donc d'admettre que le projet aggrave l'atteinte à la réglementation de la zone sur ce point. A ce titre, il ne saurait être autorisé. A défaut de réglementation express sur le nombre de niveaux habitables, on pourrait raisonnablement se demander si l'aménagement d'un volume habitable supplémentaire dans le volume existant des combles aggraverait vraiment la réglementation à la zone. Cette question peut cependant rester ouverte dès lors que le projet doit de toute façon être rejeté pour le motif que l'on vient de développer.

### **E. 4**

Selon la municipalité toujours, l'importance du personnel travaillant pour la fondation recourante, dont le nombre est supérieur aux résidents autistes, n'est pas compatibles avec la zone de villas B telle qu'elle est définie à l'art. 76 RPE: " Définition Cette zone figure en jaune sur le plan. Elle est destinée aux villas ou aux maisons familiales comportant au maximum deux appartements. L'artisanat ou le commerce ne sont pas autorisés." Contrairement à ce qu'estime la municipalité, il n'appartient pas au droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, au stade de la délivrance du permis de construire, de contrôler le nombre de personnes, habitants ou travailleurs, qui seront amenées à faire usage d'un bâtiment. Dénué de pertinence, cet argument doit être rejeté.

### **E. 5**

En conséquence, le recours est rejeté. La décision de la municipalité est maintenue. La recourante, qui succombe, est tenue de supporter les frais de la présente procédure. La municipalité et les opposants ayant eu recours aux services d'un avocat, ils ont droit à des dépens.