

VD_OMNI AC.2008.0056 vom 28. Juli 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-07-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0056

FR: VD_OMNI AC.2008.0056 du 28 juillet 2009

IT: VD_OMNI AC.2008.0056 del 28 luglio 2009

Regeste

ARBER c/ Municipalité de Villeneuve, FONDATION LES JALONS | Pour déterminer si la transformation d'un bâtiment non réglementaire aggrave les inconvénients pour le voisinage au sens de l'art. 80 LATC, il faut se référer à l'affectation précédemment autorisée. Peu importe qu'un local désigné comme atelier lors des précédentes transformations autorisées ait été utilisé dans l'intervalle comme buanderie. Son affectation au travail ou à l'habitation bénéficie de la situation acquise.

Erwägungen

E. 1

L'art. 81 du règlement communal prévoit que le nombre de niveaux habitables est limité à deux, rez-de-chaussée et combles compris. Les recourants soutiennent que le projet litigieux ferait passer le nombre de niveaux habitables de deux à trois. Pour eux, les plans montrent que les activités se déroulant jusqu'ici au rez supérieur sont transférées au rez inférieur, niveau qui n'a, à ce jour, accueilli aucune activité : les activités de repassage, de stockage et de tri du linge sale, de pli du linge propre auront lieu au rez inférieur, le rez supérieur devant accueillir les trois nouvelles chambres, avec une salle de séjour ainsi que les commodités nécessaires aux trois nouveaux résidents. Ce moyen n'a rien à voir avec la garantie de la situation acquise organisée par l'art. 80 LATC. La position des recourants consiste à faire valoir que la création d'un troisième niveau habitable serait directement contraire à l'art. 81 du règlement communal. C'est ce qui avait conduit au rejet du projet 2005 qui aurait créé un troisième niveau habitable dans les combles, tandis que celles-ci ne font l'objet d'aucun aménagement dans le projet litigieux. C'est toutefois en vain que les recourants prétendent aujourd'hui faire considérer le rez inférieur comme un niveau habitable. Les documents d'enquête (notamment la coupe AA du dossier de 1990) montrent en effet que dans sa partie est, ce niveau n'est constitué que de caves profondément enterrées. La partie médiane est également enterrée et sa hauteur sous plafond est inférieure à 2 mètres: un tel local n'est pas habitable. Seul prête à discussion le local situé à l'extrémité ouest parce que sa façade de ce côté n'est qu'à moitié enterrée et dispose de deux fenêtres et d'une porte en contrebas du terrain. Sur les plans 1990, ce local-là était désigné comme "dépôt" comme tous les autres locaux de ce niveau. Sur les plans du projet litigieux, ce local de 15,4 m² est désigné dans sa nouvelle affectation comme "repassage, linge propre". Il se trouve à côté du local nouvellement aménagé comme buanderie. Cela ne suffit pas pour faire de ce niveau, presque entièrement enterré, un niveau habitable au sens du règlement. Il faut bien voir en effet que pour être considéré comme "habitable", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. Telle n'est pas le cas d'une buanderie à moitié enterrée, même si elle dispose de fenêtres au niveau du sol. La constructrice se réfère d'ailleurs à juste titre à la norme ORL concernant l'indice

d'utilisation et son application. Cette norme, certes ancienne, prévoit précisément que les caves, greniers, séchoirs et buanderies notamment ne sont pas comptés dans la surface brut de plancher utile. Il est vrai que pour décider si un niveau est habitable, la seule intention du constructeur n'est pas décisive, mais il faut examiner si objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet de rendre la surface facilement habitable (AC.2002.0052 du 11 février 2002). La jurisprudence récente a eu l'occasion d'interpréter la notion de sous-sol en fonction d'un "faisceau de critères" (AC.2002.0052 déjà cité). Ainsi, un niveau dont plus de la moitié du volume est enterrée et n'est pas affectée à l'habitation ne compte pas comme niveau, même si l'entrée du bâtiment s'y trouve (AC.2006.0044 du 30 octobre 2006). De même, un sous-sol entièrement enterré comportant des locaux de fitness, pourvu de soupiraux et d'un saut-de-loup, n'est pas habitable et ne compte pas comme un niveau (AC.2006.0082 du 20 février 2007). Le tribunal a eu récemment l'occasion de confirmer que pour déterminer ce qui est "habitable", il faut se référer à la définition de la surface utile brute de plancher de la norme ORL-EPFL 514 420 (AC.2007.0290 du 26 février 2008, qui considère comme sous-sol non habitable un niveau comprenant une entrée, un local technique, un réduit, un wc, une cave et une buanderie, dont les ouvertures sont insuffisantes et qui est pratiquement complètement souterrain). En conclusion, le projet litigieux ne viole pas l'art. 81 du règlement communal qui prévoit que le nombre de niveaux habitables est limité à deux, rez-de-chaussée et combles compris.

E. 2

Les recourants se prévalent également de l'art. 80 LATC (bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir), qui prévoit 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 mentionnée 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." Comme le tribunal l'a déjà constaté dans l'arrêt AC.2005.0255, l'annexe litigieuse ne respecte pas la distance à la limite de 6 m imposée par l'art. 78 RPE ni la hauteur maximale au faîte de 7,5 m. a) Les recourants font surtout valoir que l'augmentation du nombre de résidents, passant de 10 à 13, aggraverait les inconvénients pour le voisinage du fait de la présence, à moins de quatre mètres de leur chambre à coucher, de personnes lourdement handicapées qui se manifestent notoirement par des crises de colère et des comportements agressifs. Ils soutiennent également que les activités de la fondation constructrice sont incompatibles avec le caractère de la zone de villas B et que le projet aggraverait l'atteinte à la réglementation en vigueur. Les recourants semblent ainsi considérer qu'indépendamment de sa distance à la limite et de sa hauteur au faîte, l'annexe litigieuse serait contraire à l'affectation de la zone. L'affectation de la zone de villas est définie à l'art. 76 RPV, qui a la teneur suivante : « Cette zone figure en jaune sur le plan. Elle est destinée aux villas ou maisons familiales comportant au maximum deux

appartements. L'artisanat et le commerce ne sont pas autorisés. » Au vu de cette disposition, la zone de villas B n'est pas une zone où toute activité serait prohibée. Seul l'artisanat et le commerce le sont. A l'évidence, l'activité de la fondation n'est pas un commerce, qui consisterait à vendre des marchandises. Il ne s'agit pas non plus d'artisanat, qui consisterait dans l'activité manuelle d'un artisan dont l'ouvrage s'exercerait sur des matériaux. Les autres activités ne sont pas interdites en zone de villas B si bien qu'on pourrait probablement envisager d'y installer un médecin ou un bureau fiduciaire. On observe au passage que le règlement communal a été approuvé par le Conseil d'Etat en 1982 si bien qu'il était déjà en vigueur lorsque, en 1990, la fondation constructrice a transformé ses bâtiments pour les adapter aux besoins de son activité. Considérer que les bâtiments existants seraient en l'état contraire à l'affectation de la zone reviendrait à dire que les transformations de 1990 ont été autorisées à tort. Même l'opposition déposée au nom du père du recourant le 20 décembre 1990, qui invoquait le code rural et les immissions excessives de l'art. 684 CC, ne contestait pas la conformité du projet à l'affectation de la zone. Ainsi, l'annexe litigieuse n'est pas contraire à l'affectation de la zone. Il n'y a donc pas lieu d'examiner si le projet litigieux est de nature à aggraver une atteinte, inexistante quant à l'affectation du bâtiment, à la réglementation. b) Se pose en revanche la question d'une éventuelle aggravation des inconvénients pour les voisins au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. Les recourants voient une telle aggravation dans le fait que l'annexe abriterait trois résidents auxquels ils prêtent un comportement bruyant, colérique et agressif. Ce n'est pas tant la hauteur au faîte excédant de 1,5 m le maximum admissible qui est en cause ici mais bien plutôt le fait que le bâtiment, au lieu de respecter la distance à la limite de

E. 6

m, est implantée sur la limite des propriétés et comporte notamment deux niveaux habitables, ainsi qu'on l'a vu plus haut. aa) Si l'on confronte les plans des transformations autorisées en 1990 et ceux du projet actuellement litigieux, on constate, pour ce qui concerne l'étage, que les indications figurant sur les plans ne révèlent qu'un changement sans pertinence. En effet, alors que l'étage comprenait selon le projet de 1990 un local polyvalent, une salle de jeux et un atelier, il comprendra selon le projet litigieux des locaux voués à la thérapie, aux colloques, au secrétariat et au directeur. Quant au rez supérieur, les plans de 1990 y indiquent la présence d'un bureau et de trois ateliers tandis que le projet 2008 y prévoit un séjour et trois chambres. Dans les deux cas, on se trouve en présence d'un étage habitable dont le projet n'implique aucun changement d'affectation pertinent du point de vue du droit des constructions. En effet, comme le tribunal l'a déjà rappelé dans l'arrêt AC.2005.0255, et comme cela résulte d'une jurisprudence nombreuse (AC 1997.0044 du 23 novembre 1999, publié dans RDAF 2000 I 244; AC.2000.0202 du 30 mai 2001; AC.2000.0214 du 5 juin 2002; AC.2002.0127 du 23 avril 2003; AC.2002.0060 du 31 octobre 2003; AC.2003.0095 du 6 janvier 2004; AC.2003.0178 du 27 avril 2004; AC.2002.0039 du 5 octobre 2004; AC.2004.0147 du 23 décembre 2004; AC.2007.0009 du 11 avril 2007; AC.2008.0101 du 11 décembre 2008; AC.2007.0298 du 19 janvier 2009) , 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 d'usagers, d'habitants ou de travailleurs qui seront amenés à utiliser d'un bâtiment, ni d'exercer un contrôle détaillé sur l'usage précis qui sera fait de ce dernier. C'est ainsi que l'utilisation d'un bâtiment comme cabaret et non plus comme restaurant n'implique aucun changement de catégorie d'affectation, qui reste celle d'un établissement public (AC.2002.0127 déjà cité).

Pour les mêmes raisons, il importe peu qu'un bâtiment d'habitation soit occupé par des familles nombreuses (et bruyantes) ou par de paisibles retraités (exemple évoqué dans AC.2007.0298 déjà cité). En l'espèce, il importe peu, du point de vue des inconvénients pour le voisinage, que les résidents qu'héberge la fondation utilisent les locaux de l'annexe comme atelier où ils s'adonnent à des activités manuelles ou comme chambres où ils dorment. De même, il importe peu que la fondation, dont les locaux ont été autorisés dans le volume existant pour servir à son activité spécifique, héberge dix ou treize pensionnaires: cette question n'a pas à être réglée dans un permis de construire. bb) Il est vrai que les plans du projet litigieux indiquent en noir une désignation censée correspondre à l'usage actuel des locaux et en rouge l'indication de leur usage futur. On en déduit que le rez supérieur est actuellement utilisé par le secrétariat, pour le repassage, le linge propre et la buanderie, tandis qu'il comprendrait à l'avenir trois chambres et une salle de séjour. Les recourants se servent de cette désignation pour relever que les activités se déroulant jusqu'ici au rez supérieur seront transférées au rez inférieur. Ils entendent apparemment en déduire que des locaux inhabités servant au repassage, au linge propre et à la buanderie seraient désormais voués au séjour de personnes, ce qui pourrait être considéré comme une aggravation des inconvénients pour les voisins. Il n'y a toutefois pas lieu de s'arrêter aux désignations figurant sur les plans de l'enquête litigieuse quant à l'usage actuel des locaux: ces indications relèvent de l'organisation interne de la fondation recourante mais sont sans portée du point de vue du droit public des constructions. Pour déterminer si la transformation d'un bâtiment non réglementaire aggrave les inconvénients pour le voisinage au sens de l'art. 80 LATC, il faut se référer à l'affectation précédemment autorisée. Est donc déterminant l'usage de ces volumes qui est au bénéfice de la situation acquise confirmée par l'autorisation délivrée en 1990. Or selon les plans relatifs à cette autorisation, le rez supérieur comportait un bureau et trois ateliers. Il importe donc peu qu'à une certaine période, la fondation ait utilisé les locaux en question pour un usage de buanderie auquel on dédie habituellement des volumes qui ne font pas partie des surfaces habitables. Même dans l'hypothèse où un bâtiment serait resté inhabité pendant très longtemps, la jurisprudence a constamment jugé que cette circonstance ne confère pas un droit aux voisins d'empêcher la création de logement, par ailleurs réglementaire, impliquant certaines nuisances (AC.2005.0108 du 8 juin 2006, citant AC.1993.0303 du 14 décembre 1994). De même, lorsqu'un hangar agricole de 600 m² a été autorisé pour l'entreposage de machines agricoles, les voisins ne sauraient exiger que l'autorité en limite l'usage aux cinq machines évoquées par le constructeur lors de la délivrance du permis de construire (AC.2007.0298 déjà cité). Les recourants ne peuvent donc rien tirer du fait que la fondation, à en croire les indications figurant sur les plans, ait durant une certaine période utilisé une partie du rez supérieur pour le repassage, le linge propre et la buanderie. 3. On relève en outre que selon le projet de nouveau règlement dont la commune indique dans sa réponse du 1er avril 2008 qu'il est en voie d'approbation par l'autorité cantonale, la parcelle litigieuse serait soumise à l'art. 69 du règlement relatif à la zone de villa de faible densité. Selon cette disposition, les activités de service peuvent être autorisées dans la mesure où il n'en résulte pas d'inconvénients appréciables pour les voisins. Selon cette disposition, les activités du domaine tertiaire telles que celles de la Fondation recourante seraient admises dans la zone. A supposer même que les résidents de la fondation se manifestent de la manière alléguée par les recourants, il ne s'agirait pas d'un inconvénient plus important que celui que peut constituer la présence de voisins s'ébattant dans leur jardin. 4. Enfin, les recourants se prévalent, dans leur mémoire complémentaire du 20 août 2008, du principe de la bonne foi

en invoquant des assurances qui auraient été données au père du recourant par la fondation. Ce moyen est mal fondé car les particuliers n'ont pas le pouvoir de modifier entre eux les règles de droit public. Selon l'art. 6 al. 1 LATC, les restrictions au droit de bâtir résultant de la loi, des règlements et des plans constituent des limitations du droit de propriété de caractère de droit public, et les particuliers ne peuvent y déroger conventionnellement. Seuls entreraient en considération des droit de nature civile (qui échapperaient à la compétence de la cour de céans) tels que la servitude d'interdiction de vue droite obtenue par le père du recourant en 1991. Quant aux assurances qui, selon les recourants, émaneraient de la municipalité, il s'agirait apparemment d'un passage de la décision municipale du 12 février 1991 (voir l'arrêt AC.2005.0255, p. 3 au début) relative à la "capacité d'habitants" du bâtiment mais ici aussi, ce passage se référerait à l'art. 684 CC et non au droit public. La municipalité n'a d'ailleurs pas la compétence de modifier par voie de décision, à l'égard d'un justiciable déterminé, la teneur des règles du droit public des constructions. 5. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté. L'arrêt sera donc rendu aux frais des recourants, qui doivent des dépens à la fondation constructrice qui a consulté un mandataire rémunéré.

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