

VD_OMNI AC.2008.0150 vom 10. Juni 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0150

FR: VD_OMNI AC.2008.0150 du 10 juin 2009

IT: VD_OMNI AC.2008.0150 del 10 giugno 2009

Regeste

MATA/Municipalité de Veytaux, Service de l'économie, du logement et du tourisme, Service de l'environnement et de l'énergie, BLAGOJEVIC | La transformation d'une terrasse privée, située dans une zone de villas affectée uniquement à l'habitation, en une terrasse destinée aux clients d'un café-restaurant situé sur une parcelle contiguë dans la même zone, doit être refusée, dès lors qu'elle n'est pas conforme à la destination de la zone.

Erwägungen

E. 1

Déposé en temps utile, le recours satisfait aux conditions formelles énoncées à l'art. 31 de l'ancienne loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (aLJPA) applicable au moment du dépôt du recours. Il convient donc d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants ont requis une inspection locale. Il n'a pas été donné suite à cette requête. Les pièces au dossier et les explications des parties suffisent à forger la conviction du tribunal. L'inspection locale requise n'apparaît ni nécessaire ni utile à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige; elle ne pourrait amener la cour de céans à modifier son opinion (voir ATF 2A.5/2007 du 23 mars 2007 consid. 3.4; 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les arrêts cités).

E. 3

(...)" L'affectation à un usage commercial du bâtiment n o ECA 495 et du garage n o ECA 371b n'est manifestement pas conforme à la réglementation de la zone de villas. On ignore si elle est antérieure ou postérieure à ladite réglementation, mais peu importe: bien que l'art. 80 LATC ne profite en principe qu'aux bâtiments dont l'irrégularité est due à un changement postérieur de la réglementation, et non à ceux d'emblée non réglementaires (v. Bonnard, Bovay, Didisheim, Matile, Sulliger, Weill, Droit vaudois de la construction, ad art. 80 LATC, ch. 6.1; RDAF 1992 p. 229), la jurisprudence admet qu'un bâtiment d'emblée non réglementaire peut aussi être transformé aux conditions de l'art. 80 al. 2 LATC appliquées par analogie (v. Cour de droit administratif et public, arrêt AC.2007.0256 du 24 décembre 2008, consid. 3b; Tribunal administratif, AC.1996.0206 du 15 mai 1998 et la référence citée). D'autre part la terrasse qui devrait accueillir les clients du café-restaurant est actuellement une terrasse privée à l'usage du bâtiment d'habitation (n° ECA 371a) servant de logement aux recourants, et les transformations intérieures liées au changement d'affectation de la terrasse concernent ce même bâtiment d'habitation. Conformément aux plans soumis à l'enquête publique, les recourants ne prévoient pas d'exécuter des travaux à l'intérieur des locaux qui abritent déjà leur café-restaurant. Les travaux projetés ne touchent

ainsi pas des bâtiments ou parties de bâtiments non conformes à la réglementation en vigueur. Il s'ensuit que la question à examiner est celle de la conformité des transformations envisagées à l'affectation de la zone et non pas celle de l'aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients qui en résultent pour le voisinage.

E. 4

a) Selon l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone; tel est le cas lorsque sa fonction concorde avec celle de la zone concernée (DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, n. 29 ad art. 22, p. 274). L'art. 48 al. 1 er LATC précise que les zones à bâtir sont affectées notamment à l'habitation, à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux constructions et installations publiques ainsi qu'aux équipements publics et privés destinés à la culture, au sport, au tourisme et au délassement; ces types d'affectation peuvent être exclusifs, prioritaires, mixtes, à option, superposés ou limités dans le temps. b) En l'absence d'indications spécifiques dans le règlement communal, la jurisprudence a défini la villa comme une maison destinée à l'habitation d'une seule famille, villa proprement dite, ou de plusieurs familles, à raison d'une seule par étage, villa dite "locative". En limitant à deux le nombre d'appartements dans les villas ou maisons familiales (art. 9 RPE), le règlement communal tend à définir une zone à vocation d'habitation, exclusivement (AC.2000.0018 du 22 septembre 2006 consid. 2 p. 5; RDAF 1990 p. 426). Les caractéristiques des zones résidentielles impliquent des avantages attendus pour lesquels les habitants consentent divers sacrifices, notamment pécuniaires. En zone de villas ou dans une zone analogue, la jurisprudence admet les activités à condition qu'elles n'entraînent pas pour les voisins des inconvénients plus importants que ceux engendrés par l'habitation et que l'affectation à l'activité ne soit qu'accessoire par rapport à l'utilisation générale de la maison d'habitation (cf. AC.2000.0018 du 22 septembre 2006 consid. 2a p. 5; AC 1999/0211 du 28 février 2003 consid. 2a p. 6 s. et les références citées). La jurisprudence a ainsi par exemple admis qu'un médecin, un dirigeant de société ou un architecte puisse occuper une ou plusieurs pièces de sa maison à titre de bureau pour y tenir sa comptabilité ou effectuer tous travaux n'impliquant pas un va-et-vient de personnel ou de clients (AC.2008.0129 du 1 er mai 2009 consid. 4a p. 7). En revanche, l'affectation de tout un bâtiment à l'usage de bureaux n'est pas conforme à la vocation d'une zone résidentielle (AC.2008.0129 du 1 er mai 2009 consid. 4a p. 7; AC.1997.0044 du 23 novembre 1999 consid. 1 p. 11). c) En l'occurrence, la définition de la zone de villas telle qu'elle découle des art. 9 ss RPE démontre la volonté de la municipalité d'exclure toute autre affectation que l'habitation. Or, les travaux projetés comportent la transformation d'une terrasse privée en terrasse de café-restaurant, ainsi que l'affectation de tout le sous-sol du bâtiment d'habitation aux besoins de cet établissement. L'utilisation projetée est ainsi commerciale, et non plus privée; elle ne correspond pas à la définition de la zone de villas des art. 9 ss RPE. C'est dès lors à juste titre que la municipalité a refusé le permis de construire.

E. 5

A noter que l'on n'arriverait pas à une autre conclusion si l'on considérait le changement d'affectation et les travaux projetés comme une transformation partielle d'un ensemble de bâtiments en partie non conformes à la réglementation en vigueur. L'augmentation sensible des surfaces dédiées à un usage commercial contraire à l'affectation de la zone constituerait à l'évidence une aggravation de l'atteinte à la réglementation. Elle entraînerait en outre pour

le voisinage des nuisances plus importantes, et ce malgré les conditions posées par le SEVEN dans son préavis (v. communication de la CAMAC du 3 mars 2008). En effet l'existence en lieu et place d'une terrasse privée d'une terrasse publique de 40 places destinée aux clients du café-restaurant provoquerait des allées et venues des clients et du personnel entre le rez-de-chaussée, une partie du bâtiment d'habitation et la terrasse. De plus, cette terrasse compterait 40 places, soit une augmentation importante de la capacité d'accueil du café-restaurant, qui est actuellement d'une soixantaine de places, en comptant la terrasse sur le trottoir de l'avenue de Chillon. Au vu du nombre supplémentaire de clients potentiels, il en résulterait incontestablement des inconvénients plus importants pour le voisinage, ce d'autant plus qu'il y aurait inévitablement une augmentation du trafic routier et des problèmes liés au parcage, les recourants n'indiquant pas avoir pris de mesures à ce propos. On peut aussi relever qu'il s'agit d'une terrasse à ciel ouvert, dont on sait par expérience que l'exploitation suscite des difficultés dans les quartiers d'habitation. Le fait que les recourants soient prêts à limiter le nombre de clients sur la terrasse à 30 personnes réduirait certes ces inconvénients, mais ne les supprimerait pas.

E. 6

Les recourants ne peuvent enfin pas se prévaloir de la décision rendue les 1^{er} et 2^e mai 2006 par la Municipalité de Veytaux régularisant la situation après transformation du kiosque (bâtiment n° ECA 495) en un café-restaurant, alors même qu'il n'y avait pas eu de demande préalable d'autorisation. Cette procédure concernait d'autres travaux, exécutés principalement dans un bâtiment déjà affecté à un usage commercial. On ne saurait y voir de la part de la municipalité une quelconque assurance que cette activité, non conforme à l'affectation de la zone, pourrait encore être étendue à l'avenir. On ne voit dès lors pas en quoi le fait que la municipalité ait, en mai 2006, accordé un permis de construire aux recourants signifierait qu'elle doive faire de même concernant une nouvelle procédure de demande de permis de construire, indépendante de la précédente procédure.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Conformément aux art. 49 et 55 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) et à l'art. 4 du tarif du 11 décembre 2007 des frais judiciaires en matière de droit administratif et public (TFJAP; RSV 173.36.5.1), un émolument de justice sera mis à la charge des recourants déboutés, qui supporteront en outre les dépens auxquels peut prétendre la Commune de Veytaux, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtient gain de cause. L'opposante Vera Blagojevic, qui a renoncé à déposer des observations et s'en est remise à justice s'agissant de l'issue du recours, n'a pas droit à des dépens.

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