

# VD\_OMNI AC.2018.0079 vom 4. September 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-09-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0079](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0079)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0079 du 4 septembre 2018

IT: VD\_OMNI AC.2018.0079 del 4 settembre 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Renens, POLICE CANTONALE DU COMMERCE | Transformation et surrelévation d'un hangar autorisées en 2014, avec dérogation de la distance aux limites. Nouvelle demande d'autorisation de construire en 2015 pour la création d'une pizzeria dans le hangar. Refus. Pas de violation du principe de la bonne foi même si le permis de construire délivré en 2014 ne fait apparaître aucune condition quant à l'exploitation du hangar (c. 3). Si les constructions infractionnelles dès leur édification ne sont pas visées par l'art. 80 LATC, cette disposition peut néanmoins leur être appliquée par analogie lorsqu'elles sont l'objet d'une tolérance de la part des autorités et, a fortiori, lorsqu'elles ont bénéficié d'une autorisation qu'il n'est pas question de révoquer. L'art. 80 al. 2 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; il prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation. En l'espèce, l'irrégularité du bâtiment consiste dans le dépassement des distances à la limite de propriété qui sont calculées, conformément au règlement communal, en fonction du type de façade du bâtiment. Le projet de transformation et les ouvertures prévues entraînent une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur et les inconvénients pour le voisinage (c. 4). Pas de violation du principe d'égalité de traitement, la situation invoquée n'étant pas comparable (c. 5). Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente, le recours satisfait aux conditions formelles de recevabilité de l'art. 79 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Les recourants requièrent la tenue d'une inspection locale afin que le tribunal puisse notamment apprécier les ouvertures projetées sur la façade du bâtiment. Le droit de faire administrer des preuves découlant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst, RS 101) suppose que le fait à prouver soit pertinent, que le moyen de preuve proposé soit nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée selon les formes et délais prescrits par le droit cantonal. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148). En l'espèce, le tribunal s'estime suffisamment renseigné

par le dossier, en particulier par les plans, les photographies et les écritures des parties, si bien que la tenue d'une audience sur place n'apparaît pas nécessaire, ni susceptible d'influencer le sort de la cause, comme cela résulte des motifs qui suivent.

### **E. 3**

et 9 Cst. et vaut pour l'ensemble de l'activité étatique (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1; 129 I 161 consid. 4.1; 128 II 112 consid. 10b/aa; 126 II 377 consid. 3a et les arrêts cités). Ce principe est l'émanation d'un principe plus général, celui de la confiance, lequel suppose que les rapports juridiques se fondent et s'organisent sur une base de loyauté et sur le respect de la parole donnée. Le principe de la loyauté impose aux organes de l'Etat ainsi qu'aux particuliers d'agir conformément aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (ATF 136 I 254 consid. 5.2). b) En l'espèce, il convient de constater que la décision du 28 février 2014 ne mentionne en effet pas expressément que l'octroi du permis est subordonné à une utilisation uniquement à des fins de stockage. La décision attaquée du 31 janvier 2018 n'évoque toutefois sur ce point que des garanties données par l'architecte des recourants. En tout état de cause, il ressort sans équivoque du permis de construire délivré le 28 février 2014 que l'objet de celui-ci était une "surélévation et agrandissement du hangar annexe existant" et il n'était pas question d'un changement d'affectation. Il n'est pas contesté que le hangar en question a jusqu'à ce jour été affecté au stockage de matériel. Or, il n'a jamais été question d'une utilisation à d'autres fins de cet espace avant la demande d'autorisation de construire pour la création d'une pizzeria "Take Away" dans le hangar existant déposée par les recourants courant 2015, soit postérieurement à la décision du 28 février 2014. Il ressort encore du dossier de mise à l'enquête de 2014 que les plans fournis à l'appui de la procédure tendant à la délivrance du permis de construire mentionnent précisément l'affectation du hangar décrit comme "dépôt — magasin pièces détachées". La dénomination du bâtiment dans la demande du permis de construire est celle d'un "hangar de stockage". Le diagnostic amiante parle aussi de "stock de matériel". Dans un courrier du 12 septembre 2014, produit par la municipalité, l'architecte des recourants écrit d'ailleurs à l'ECA que "[...] cette annexe sera utilisée uniquement à des fins de stockage de matériel. Aucun employé n'exercera sa fonction dans cet espace" (pièce 101). Ainsi, les recourants étaient parfaitement conscients que l'affectation du hangar en question, au moment de la délivrance du permis de construire du 28 février 2014, était celle d'un local de stockage. Ils en demandent d'ailleurs précisément le changement d'affectation dans le cadre de la présente procédure. Dans ces conditions, on ne voit pas en quoi l'autorité intimée aurait violé des règles de la bonne foi en évoquant le fait que le permis de construire délivré en 2014 était octroyé à la condition d'une utilisation uniquement à des fins de stockage, dans la mesure où il n'avait jamais été question auparavant d'un changement d'affectation ou d'usage. Partant, le grief doit être rejeté.

### **E. 4**

Les recourants font valoir que les travaux non autorisés doivent être examinés à l'aune de l'art. 80 al. 2 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11). Ainsi, les transformations envisagées ne constitueraient pas selon eux une atteinte sensible au développement au caractère ou à la destination de la zone, et il n'en résulterait pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients pour le voisinage. a) L'art 80 LATC fixe le cadre des travaux autorisés concernant des bâtiments existants non conformes aux règles de

la zone à bâtir. Cette disposition a la teneur suivante : "1 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. 2 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. 3 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" b) Selon la jurisprudence, l'art. 80 LATC ne s'applique 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. Cette disposition peut néanmoins leur être appliquée par analogie lorsqu'ils sont l'objet d'une tolérance de la part des autorités, et, a fortiori lorsqu'ils ont bénéficié d'un permis de construire qu'il n'est pas question de révoquer (AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 1e/aa; AC.2007.0256 du 24 décembre 2008 consid. 3b et les références citées). Dans un tel cas, les transformations et agrandissements ultérieurs ne peuvent être autorisés qu'aux conditions de l'art. 80 al. 2 LATC, c'est-à-dire qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone, et qu'il n'en résulte pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients pour le voisinage. Cette disposition n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (arrêt du TF 1C\_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4 ; AC.2013.0401 du 4 mars 2014; AC.2012.0258 du 22 janvier 2013; AC.2010.0327 du 26 octobre 2011 consid. 2). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (AC.2009.0269 du 21 mars 2012 consid. 3 ; AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 2a et les références; Bovay, Didisheim, Sulliger, Thonney, Droit vaudois de la construction, 4<sup>ème</sup> éd., Bâle 2010, ch. 6.3 ad art. 80 LATC). On précisera que les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière que dans le cadre de l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (AC.2013.0401 précité; AC.2010.0327 précité consid. 2, AC.2008.0164 du 29 juin 2009 consid. 4b/cc, AC.2008.0026 du 24 février 2009 consid. 5, AC. 2006.0322 du 9 novembre 2007 consid. 2b et les références citées). Enfin, l'art. 80 LATC est exhaustif en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif (AC.2013.0401 précité et réf.). c) En l'occurrence, le bâtiment litigieux a été érigé en 1976, soit postérieurement à la réglementation applicable entrée en vigueur en 1970, et il ressort du dossier qu'il a fait l'objet d'une dérogation à l'article 4 RPEP sur la base d'un "bien-plaire" et moyennant paiement d'une taxe. Lors de son agrandissement en 2014, le permis de construire a également été accordé en dérogation à l'art. 4 RPEP. Dans la mesure où le bâtiment n'apparaît ainsi pas réglementaire, les éventuelles irrégularités ultérieures

dont il pourrait être entaché peuvent être examinées au regard de l'art. 80 al. 2 LATC par analogie. d) L'art 80 al. 2 LATC permet la transformation d'un bâtiment non réglementaire, notamment en ce qui concerne les règles sur les distances aux limites, en posant notamment comme condition que les travaux n'aggravent pas l'atteinte à la réglementation en vigueur. Selon la jurisprudence, tout projet de modification ayant pour effet de porter, peu ou prou, atteinte à la réglementation doit par conséquent être proscrit (arrêts AC.2008.0026 du 24 février 2009 consid. 3; AC.2004.0104 du 8 décembre 2004 consid. 2c/aa; AC.2003.0118 du 25 février 2004 consid. 9a; AC.2000.0149 du 6 juin 2001 consid. 2b). Figurant sous le chapitre II du RPEP intitulé "Ordre, distances, surfaces, volumes et hauteurs des constructions", l'art. 4 RPEP a la teneur suivante "Lorsqu'il y a interruption de l'ordre contigu, les distances minima « d » entre tout point d'une façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine sont fonctions de la hauteur maximum « h » de cette façade, ainsi que du genre d'éclairage des locaux situés derrière celle-ci : - pour les façades munies de fenêtres assurant l'éclairage naturel nécessaire des locaux situés derrière celles-ci, dans le sens de la Loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce :  $d = h$  - pour les façades dont les ouvertures ne répondent pas à cette définition :  $d = 0.6 h$ " L'article 4 RPEP fixe ainsi les distances aux limites de propriété dans le périmètre du PEP et détermine que celles-ci se calculent en fonction du type de façade du bâtiment situé en arrière de la limite. Si la façade dispose de fenêtres assurant l'éclairage naturel du bâtiment, la distance à la limite doit être équivalente à la hauteur de cette façade. Si la façade est borgne, la distance est réduite à 60% de la hauteur. e) Dans le cas d'espèce, la façade sud-est borgne du hangar annexe devait à l'origine, et compte tenu de ses dimensions d'alors, se trouver à 2.10 m de la limite de propriété (3.5 m x 0,6). Jusqu'en 2014, cette distance était d'environ 1.10 m selon les plans à disposition. Depuis l'agrandissement de 2014 et la surélévation du bâtiment, le hangar devrait en principe se trouver à 3.8 m de la limite de propriété (6.34 m x 0.6). Or, depuis les transformations de 2014, cette distance n'est plus que de 0.31 à 0.32 m. L'empiètement concédé est donc actuellement de 3.5 m en arrondi. Compte tenu des ouvertures projetées sur la façade sud-est, soit dix fenêtres, la distance à la limite devrait, conformément à l'art. 4 RPEP, correspondre à la hauteur de la façade, soit en l'occurrence 6.3 m. L'empiètement passerait donc ainsi de 3.5 m à 6 m. Ainsi, le projet de transformation et les ouvertures prévues ont pour effet d'augmenter encore l'atteinte à la réglementation en vigueur relative à la distance aux limites. Cette aggravation de la violation de la réglementation en vigueur est manifeste. Or, il résulte du texte clair de l'art. 80 al. 2 LATC que la transformation d'un bâtiment non réglementaire ne doit pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur. L'aggravation de l'atteinte à la règle sur la distance à la limite qu'implique l'ouverture de la façade par des fenêtres ne peut par conséquent pas être admise si bien que le projet ne pouvait être autorisé. C'est donc à juste titre que la municipalité a refusé le permis requis. Par surabondance, il faut considérer que les travaux envisagés sont également de nature à aggraver les inconvénients que le voisinage doit subir, puisque le projet des recourants a pour conséquence de créer des vues supplémentaires sur la parcelle voisine. On ne saurait en effet méconnaître le fait que les espaces réglementaires entre bâtiments et la limite de propriété sont, entre autres objectifs, destinés à protéger les intérêts des voisins. Dans le cas d'espèce, on se trouve en présence d'un hangar qui a servi jusqu'à présent de lieux d'entreposage de matériel. Bien que la surface et le volume actuels de cette construction restent inchangés, dix fenêtres sont prévues sur la façade sud-est actuellement borgne. Les locaux doivent être exploités sous forme de restaurant et prévoit en particulier 35 places pour des clients à l'étage, affectation susceptible d'engendrer des nuisances

différentes de celle d'un lieu d'entreposage. Les clients de l'établissement auront ainsi constamment une vue directe sur la parcelle voisine. Il en résulte donc un inconvénient évident pour le voisinage, même si le propriétaire actuel de la parcelle voisine a donné son accord et qu'un garage automobile y est actuellement exploité. La création de fenêtres sur la façade en bordure de propriété aura aussi inmanquablement pour conséquence de priver la parcelle voisine de toute opportunité de mettre cet espace à profit.

## E. 5

Finalement, les recourants font valoir une violation du principe d'égalité de traitement ancré à l'art. 8 Cst. Ils évoquent plusieurs éléments en lien avec l'octroi d'un permis de construire en faveur de la société C. \_\_\_\_\_, au bénéfice d'un DDP sur une parcelle située dans la même rue que l'immeuble des recourants et propriété de la commune de Renens, en particulier la durée de la procédure de mise à l'enquête. Ils mettent également en doute l'impartialité de l'autorité intimée, dont le syndic est un des administrateurs de la société C. \_\_\_\_\_ et a également signé la décision attaquée a) Une décision ou une norme viole le principe de l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler, ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et que ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 141 I 153 consid. 5.1 p. 157; 140 I 77 consid. 5.1 p. 80; 137 I 167 consid. 3.4 p. 175; 136 II 120 consid. 3.3.2 p. 127). Cela étant, le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout dans d'autres cas. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévéra dans l'inobservation de la loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 139 II 49 consid. 7.1 et les réf. cit.). b) S'agissant de la durée des procédures, l'autorité intimée a, dans sa réponse, fourni la chronologie des deux mises à l'enquête discutées et expliqué de façon convaincante qu'il n'y a pas eu de différence significative, du point de vue temporel, dans le traitement des deux dossiers, l'architecte des recourants ayant notamment dû compléter son dossier. A cela s'ajoute que le fait que des procédures d'enquête aient des délais différents, en fonction par exemple des particularités de chaque situation, ne viole pas encore le principe d'égalité de traitement. En tout état, les recourants n'ont pas établi l'existence d'une telle violation en l'espèce. Pour le reste, force est de constater que les recourants ne décrivent pas en quoi leur situation serait comparable à celle du cas qu'ils évoquent et en quoi une similitude serait pertinente pour la décision à prendre. A l'instar de l'autorité intimée, il faut constater que le dossier discuté a trait à l'exploitation d'une brasserie dont l'activité artisanale principale est la production de bière et qui a aménagé un lieu de dégustation, alors que le projet des recourants concerne l'exploitation d'une pizzeria "Take away" sans rapport avec le magasin de vente de pièces automobiles attenant. Le seul fait qu'il s'agisse de deux établissements destinés à recevoir une clientèle publique situés dans la même rue ne saurait justifier un traitement identique sur la base du principe de

l'égalité de traitement. Les deux situations paraissent trop dissemblables pour que les recourants puissent se prévaloir de l'application de ce principe du point de vue du respect des distances aux limites notamment. Pour le surplus, les dossiers ne sont a priori pas comparables en ce qui concerne les problèmes légaux ou réglementaires soulevés et le tribunal n'a aucun élément lui permettant de retenir que des distinctions injustifiées auraient été opérées entre les deux constructions. Le simple fait que la commune soit propriétaire d'une des parcelles ne suffit pas non plus pour retenir une violation du principe de l'égalité de traitement. En tout état, les recourants ne démontrent en rien que le principe de l'égalité de traitement ne serait pas respecté. Les griefs des recourants doivent donc également être écartés sur ce point.

#### **E. 6**

Vu les considérants qui précèdent, le recours doit en conséquence être rejeté et la décision attaquée confirmée. Compte tenu de l'issue de la cause, les frais de justice, légèrement réduits en l'absence d'audience, seront mis à la charge des recourants qui succombent (cf. art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Ces derniers supporteront en outre une indemnité à titre de dépens en faveur de la commune de Renens, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (cf. art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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