

VD_OMNI AC.1991.0006 vom 2. Dezember 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1991.0006

FR: VD_OMNI AC.1991.0006 du 2 décembre 1992

IT: VD_OMNI AC.1991.0006 del 2 dicembre 1992

Regeste

MARTIN Edouard c/ Froideville | Réglementarité d'une fontaine implantée en empiétement sur une limite de construction. Transformation d'une ferme non réglementaire au sens de 80 al. 2 LATC. Teinte rose.

Erwägungen

E. 13

juin 1991 octroyant à la commune l'autorisation d'aménager une nouvelle fontaine publique et d'autre part, sur celle du 4 juillet 1991 octroyant à Gilbert Clerc l'autorisation de transformer sa ferme. L'autorité intimée considère qu'en tant qu'il porte sur cette seconde décision, le recours doit être déclaré irrecevable. Aux termes de l'art. 31 al. 1 LJPA, qui ne diffère pas de l'ancien art. 20 al. 1 LATC sur la question du délai de recours, celui-ci s'exerce dans les dix jours à compter de la communication de la décision attaquée. En ce qui concerne le projet municipal, la décision attaquée, bien que datée du 13 juin 1991, a été notifiée à Edouard Martin le 19 juin 1991. Echu le samedi 29 juin, le délai de recours de l'art. 31 al. 1 LJPA a toutefois été reporté de plein droit au lundi 1er juillet 1991. Daté du 29 juin mais remis à un bureau de poste suisse le 1er juillet 1991, le recours est donc recevable en la forme en tant qu'il porte sur la première décision municipale. En revanche, dirigé contre la seconde décision du 4 juillet 1991, il apparaît prématuré. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral rendue en application de l'art. 89 OJF qu'il convient de reprendre ici par analogie, une telle situation ne saurait entraîner l'irrecevabilité du pourvoi; elle a cependant pour conséquence de faire suspendre l'instruction de la cause jusqu'à la communication de l'acte attaqué (ATF 103 Ia 193 et 194 consid. 1 et références citées; ATF 109 Ia 61 consid. 1 c; Cf. également Poudret "Commentaire de l'OJ", note 5 ad art. 51 OJF). Dès lors, le recours est recevable sur les deux objets litigieux et il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

2. Selon la jurisprudence constante de la Commission de recours en matière de construction, l'autorité de recours statue en fonction du droit en vigueur lorsque elle rend sa décision (RDAF 1975 p. 278). Cette jurisprudence doit être confirmée par le tribunal de céans s'agissant de décisions portant sur des autorisations de construire. Dès lors, les questions relatives à la réglementarité des deux projets litigieux doivent être examinées au regard du nouveau règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de Froideville (ci-après RPE) entré en vigueur par ratification du Conseil d'Etat le 19 juin 1992 et de la nouvelle loi sur les routes, du 10 décembre 1991, entrée en vigueur le 1er avril 1992. 3.

Le recourant considère que la fontaine publique du Rossy n'est pas réglementaire. Selon lui, le lieu de son implantation est incompatible avec le plan d'affectation fixant la limite des constructions. De plus, il fait valoir que, l'ouvrage une fois pris en compte, les règles concernant le coefficient d'occupation du sol ne sont plus respectées sur la parcelle n° 49. a) La fontaine et son

couvert ont été aménagés dans l'angle sud de la parcelle n° 49 en bordure des chemins du Four et du Rossy. Grevé d'une limite des constructions découlant d'un plan d'affectation entré en vigueur le 18 octobre 1989, les lieux sont en principe inconstructibles. La restriction du droit de bâtir le long des voies publiques peut en effet résulter soit de la loi sur les routes (art. 36 de la loi du 10 décembre 1991 entrée en vigueur le 1er avril 1992, ci-après LR), soit d'un plan d'affectation fixant la limite des constructions (art. 9 al. 1 LR). Dans ce dernier cas de figure, les dispositions du titre V de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC) sont au surplus applicables; l'art. 47 lit. d LATC précisant que les plans d'affectation peuvent fixer des prescriptions relatives aux limites des constructions le long, en retrait ou en dehors des voies publiques existantes ou à créer. Selon la jurisprudence, cette dernière disposition permet notamment aux communes de prévoir la possibilité d'autoriser la construction de bâtiments de peu d'importance en anticipation sur les limites de construction, à titre précaire (CCR n° 7049 du 11 septembre 1991, PPE R. Pa. et crts. c/ Montreux). Tel est le cas de la réglementation de Froideville dont l'art. 97 al. 1 RPE, prévoit que la municipalité peut autoriser à titre précaire, moyennant la signature d'une convention avec mention au registre foncier, l'édification de bâtiments de peu d'importance et l'aménagement de places de parc en anticipation sur le domaine public ou les limites des constructions. La notion de bâtiment de peu d'importance, que l'on retrouvait à l'art. 74 ancien de la loi sur les routes du 25 mai 1964 est plus large que celle de dépendance de peu d'importance définie à l'art. 39 RATC et désormais reprise par l'art. 37 LR. Elle permet en effet d'englober les ouvrages qui ne se trouvent pas obligatoirement dans un lien de dépendance fonctionnel ou matériel avec un bâtiment principal dont il serait l'accessoire; au surplus, les critères de qualification retenus par la jurisprudence ne diffèrent pas de l'une à l'autre. Il ne fait par conséquent aucun doute qu'une fontaine et son couvert, dont la hauteur à la corniche est inférieure à trois mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², doivent être qualifiés de bâtiment de peu d'importance (cf. not. AC 7510 du 26 mars 1992 T. et crts. c/ Givrins; AC 7367 du 3 décembre 1991 L. Pi. c/ Bex, consid. 2 a in fine et arrêts cités). Dès lors que, par ailleurs, l'inscription d'une mention de précarité a été requise au registre foncier par la municipalité en date du 13 juin 1991, l'ouvrage doit être considéré comme étant conforme au règlement sur ce point. Au demeurant, la question de savoir si la nouvelle loi sur les routes ne dispense pas à l'avenir l'inscription d'une telle mention au registre foncier peut rester ouverte en l'espèce, dans la mesure où, inscrite sous l'empire de l'ancien droit, elle ne sera dans tous les cas pas radiée.

b) Le problème de l'implantation de la nouvelle fontaine se pose également à l'égard de la distance la séparant du bâtiment ECA n° 632. En effet, à la rigueur du droit communal, seule une dépendance de peu d'importance peut prendre place dans les espaces dits réglementaires (art. 96 RPE). Or, l'aménagement litigieux se situe dans une telle aire (moins de douze mètres entre deux bâtiments sur le même bien-fonds; art. 7 RPE). Le législateur communal a toutefois autorisé l'implantation des bâtiments de peu d'importance en anticipation sur les limites de construction, créant par là-même un statut particulier pour ce type de bâtiment (art. 97 RPE). Ces considérations conduisent le tribunal à considérer que l'art. 96 RPE doit être appliqué par analogie aux bâtiments de peu d'importance lorsque ceux-ci font l'objet d'une autorisation au sens de l'art. 97 RPE; cela se justifie en l'espèce d'autant plus qu'il s'agit d'un petit bâtiment dont l'emprise au sol est similaire à celle d'une dépendance. En conséquence, la présence d'un bâtiment à moins de douze mètres de la fontaine litigieuse ne saurait faire obstacle à son édification.

c) Le recourant relève encore que l'emplacement de la nouvelle fontaine serait de nature à diminuer la visibilité des

usagers circulant sur les chemins du Four et du Rossy. Toutefois, lors de la visite des lieux, le tribunal a pu constater que cette assertion ne reposait sur aucun élément concret. Au contraire, le déplacement de la fontaine du Rossy en dehors de l'emprise de la chaussée constitue à n'en pas douter une amélioration réelle des conditions de circulation à cet endroit. d) Selon l'art. 9 RPE, pour les constructions destinées à l'habitation, la surface bâtie ne peut dépasser 1/6 de la surface de la parcelle située en zone constructible, étant précisé que la surface bâtie correspond à la surface cadastrée figurant sur le plan de situation établi pour l'enquête (art. 45 RPE). A teneur de cette disposition, il est constant qu'une construction telle qu'une fontaine ne saurait entrer dans le calcul de la surface bâtie d'une parcelle. L'argument du recourant apparaît donc infondé sur ce point également. e) Pour ces motifs, force est de considérer que la fontaine publique du Rossy est réglementaire et que c'est donc à juste titre que la municipalité l'a autorisée à cet endroit. Sa décision du 13 juin 1991 doit ainsi être confirmée. 4.

S'agissant du projet de Gilbert Clerc, le recourant soutient en premier lieu qu'il s'agit d'une reconstruction clairement prohibée par le plan d'affectation fixant la limite des constructions. De son côté, le constructeur soutient, tout comme la municipalité, qu'il s'agit là de transformations et d'agrandissement conformes à la teinte rose dont bénéficie son bâtiment (ECA n° 56). a) Dans son préavis no 59/2-88, relatif au projet de plan précité, la municipalité s'est constamment référée aux "Directives pour l'établissement des plans fixant la limite des constructions", éditées en 1981 par le Département des travaux publics (ci-après : directives). Elles soulignent en préambule que les limites résultant de l'art. 72 LR tendent essentiellement à garantir une extension en largeur de la voie publique, notamment dans un but de sécurité du trafic; cet objectif entre cependant fréquemment en conflit, notamment à l'intérieur des localités, avec la conservation du patrimoine architectural ou avec des valeurs urbanistiques. L'adoption de plans fixant des limites de construction tend précisément à réaliser un meilleur équilibre entre ces différents objectifs; elle permet de retenir des solutions plus nuancées en fonction des circonstances locales. Ces directives indiquent d'ailleurs plusieurs variantes possibles, en particulier pour les bâtiments qui ne constituent pas un obstacle pour la circulation routière (chiffre 2.1 ss : la limite de construction peut alors passer le long de la façade des constructions existantes, à une distance souvent inférieure à celle de l'art. 72 LR) ou pour ceux qui représentent au contraire une contrainte pour celle-ci; dans cette hypothèse les directives suggèrent trois solutions : "2.4 La limite des constructions est fixée en fonction des seuls critères de la circulation routière et passe au travers de bâtiments existants n'ayant peu ou pas de valeur architecturale ou urbanistique. Les bâtiments ou parties de bâtiments touchés peuvent être entretenus. Moyennant que l'autorité compétente accepte l'inscription d'une mention de précarité au registre foncier, ces bâtiments peuvent être transformés; en cas d'expropriation formelle nécessaire pour améliorer la circulation routière, la valeur des transformations apportées au bâtiment ne sera pas prise en considération pour fixer l'indemnisation. Des bâtiments ayant une valeur architecturale ou urbanistique (à l'exception des bâtiments classés) peuvent exceptionnellement être frappés par une limite des constructions, s'ils posent des problèmes particulièrement graves pour la circulation routière. 2.5 Si les bâtiments, qui constituent une contrainte pour la circulation routière, ont une valeur architecturale sans toutefois que leur implantation actuelle soit à conserver du point de vue urbanistique, la limite des constructions sera fixée en fonction de la possibilité d'amélioration de la circulation routière à moyen ou long terme. La limite des constructions passera à travers les bâtiments existants en appliquant cependant la teinte rose sur les bâtiments ou parties de bâtiments grevés par des limites de constructions. Cette mesure

permet la transformation de la partie teintée en rose sans inscription d'une mention de précarité au registre foncier. En cas de destruction fortuite de la partie teintée en rose, celle-ci peut être reconstruite au même emplacement, alors qu'en cas de reconstruction totale après destruction des 3/4 au moins du bâtiment, ou d'implantation d'immeubles neufs, la limite des constructions devra être respectée. 2.6 Si les bâtiments faisant obstacle à la circulation routière ont une valeur urbanistique élevée, l'emplacement actuel ne devant pas être modifié (par exemple position déterminante dans le tissu urbain, caractère spécifique d'une rue historique, etc.), la mesure de protection prévaut sur la contrainte de la circulation routière et la limite des constructions contourne la façade du bâtiment existant. Dans ce cas, et pour garantir les qualités urbanistiques actuelles, la limite des constructions devient un front d'implantation obligatoire. Cette mesure peut s'appliquer également sur les parcelles pas ou plus construites afin de rétablir par exemple le caractère d'un espace modifié après démolition d'un bâtiment". Ces directives apportent enfin des précisions quant à l'expression graphique de ces différentes réglementations; on mentionnera la légende qu'elles suggèrent de donner à la teinte rose : "Surface sur laquelle les bâtiments peuvent être transformés. En cas de reconstruction totale, après destruction des 3/4 au moins du bâtiment, la limite des constructions devra être respectée". b) S'agissant du secteur concerné par le projet de Gilbert Clerc, on constate que le plan comporte aussi bien des cas où la règle de l'art. 72 LR a été retenue que d'autres où les solutions des chiffres 2.4 à 2.6 des directives ont été reprises (s'agissant du régime du front d'implantation obligatoire pour l'îlot du Rossy, il paraît correspondre au vœu de la municipalité, mais il ne ressort pas clairement de l'expression graphique choisie et de sa légende). S'agissant de la teinte rose, la légende adoptée par le Conseil communal de Froideville correspondait en tous points à celle préconisée par les directives et citée plus haut. La municipalité avait d'ailleurs été interpellée à deux reprises sur le sens à donner à l'expression "destruction des 3/4 au moins du bâtiment"; elle a précisé chaque fois qu'il s'agissait des 3/4 du volume construit (proposition de réponse à l'opposition Daniel Pasche, dans le préavis précité; réponse de Dino Venezia à Jean-Frédéric Sambuc lors de la séance du Conseil communal du 26 avril 1988). c) A la suite d'une requête formée par l'un des opposants à ce plan, le Conseil d'Etat a corrigé la légende de la teinte rose, au motif que le texte de celle-ci devait être adapté aux art. 80 et 82 LATC; elle s'énonce dès lors comme suit : "Surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al. 2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité à l'exclusion de toute reconstruction". Cependant, il s'agit là plus d'une modification de nature rédactionnelle que de fond. L'art. 28 LCAT, dans la teneur que lui a donnée la loi du 26 février 1964, constituait auparavant la base légale du régime de la teinte rose. Aux termes de cette disposition, les bâtiments (devenus) non conformes à une nouvelle réglementation ne pouvaient qu'être réparés ou entretenus, à l'exclusion de tous travaux de transformation ou d'agrandissement. Mais les règlements communaux (ou des conventions) pouvaient prévoir des exceptions à cette règle, s'agissant notamment d'alignements, ainsi qu'à l'exigence d'une mention de précarité; les transformations ou agrandissements pouvaient ainsi être autorisés sur cette base, ce qui n'était pas le cas, semble-t-il, des reconstructions (sur l'ensemble de la question, v. Alexandre Bonnard, La loi sur les constructions et l'aménagement du territoire, RDAF 1964, 145 ss, sp. p. 158 ss). La réglementation qui résulte aujourd'hui des art. 80 et 82 LATC n'est, sur ces points, guère différente, en ce sens qu'elle distingue elle aussi le régime des transformations et agrandissements, d'une part, et celui des reconstructions, d'autre part (art. 82 litt. a par opposition à litt. c et 80 al. 2 LATC, par opposition à l'al. 3).

En outre, la base légale de la "teinte rose" se trouve désormais à l'art. 82 litt. a) in fine LATC. Le souci du Conseil d'Etat apparaissait ainsi d'écarter une rédaction qui pouvait donner de la notion de reconstruction une définition différente de celle qu'avait arrêtée la Commission cantonale de recours en matière de constructions (CE, arrêt sur requête J.-F. Sambuc c/ Froideville, du 18 octobre 1989, cons. C a) in fine); la légende corrigée a aussi l'avantage de mentionner expressément la dispense de mention de précarité. d) Lorsque la légende du plan précité de la Commune de Froideville exclut toute reconstruction, elle ouvre la voie à deux interprétations. Elle peut, tout d'abord, prohiber la reconstruction, après démolition, du bâtiment frappé par la limite de construction en tant que tel, c'est-à-dire pris dans son ensemble; elle peut, au contraire, ne viser par son interdiction que la partie d'immeuble frappée de la teinte rose : cette dernière, au cas où elle viendrait à être démolie, ne pourrait alors plus être reconstruite. Il est à vrai dire assez délicat de trancher entre ces deux interprétations. Examinée littéralement, la légende précitée contient des éléments en faveur de la seconde interprétation en définissant la teinte rose comme la surface sur laquelle toute reconstruction serait exclue. Si l'on se réfère par ailleurs au but assigné par les directives à la teinte rose, on constate que seuls des bâtiments qui gênent la circulation routière, mais qui présentent une certaine valeur architecturale doivent pouvoir en bénéficier. On pourrait alors penser, au cas où une partie importante du bâtiment, couvrant toute la surface teinte en rose, venait à être démolie, que la valeur architecturale que l'on souhaitait protéger par cette mesure disparaît; les objectifs liés à la circulation routière reviendraient alors au premier plan et feraient ainsi obstacle à la "reconstruction" de la partie teinte en rose. Toutefois, une telle solution perd de vue que la valeur architecturale que l'on cherche ainsi à préserver est généralement attachée aux bâtiments pris dans leur ensemble et non aux seules parties de ceux-ci, parfois infimes, teintées en rose. Elle n'aurait de sens, au demeurant, que dans des hypothèses particulières, telle la présente espèce, où le bâtiment concerné comporte des corps bien distincts et que la teinte rose coïncide en grande partie avec l'un de ces corps. Cette interprétation se heurte en outre clairement aux travaux préparatoires relatifs au plan fixant les limites de construction. Elle est en effet contraire au texte de la légende adopté par le Conseil communal; suivant celle-ci, en effet, la reconstruction totale était bien exclue, mais celle-ci présupposait une destruction des 3/4 au moins du bâtiment, par quoi il fallait entendre les 3/4 de son volume, selon les déclarations de la municipalité. Autrement dit, si la légende initiale, d'ailleurs conforme en tous points aux directives précitées, avait été approuvée, l'existence d'une reconstruction aurait dû être vérifiée au regard de l'ensemble du bâtiment ECA no 56 et non pas de la seule partie de celui-ci teinte en rose. La légende initiale a été corrigée, il est vrai, par le Conseil d'Etat. Cette modification, on l'a vu, visait à rendre applicable à la notion de reconstruction la jurisprudence rendue à ce propos par la CCRC en excluant par là même une définition autonome, par le biais d'un règlement communal, du concept de reconstruction créé par le droit cantonal et utilisé notamment aux art. 80 et 82 LATC. e) Ainsi, indépendamment de la solution qui se dégage de l'interprétation historique, il est nécessaire d'examiner ici la question au regard des art. 80 et 82 LATC et partant de qualifier les travaux projetés en fonction de la distinction qui en résulte entre transformations et agrandissement, d'une part, et reconstruction, d'autre part. En substance, la jurisprudence retient l'existence d'une reconstruction - et non d'une transformation - en cas de remplacement d'éléments d'un ouvrage par d'autres éléments semblables, ne laissant subsister que quelques parties - secondaires - de l'ouvrage primitif; bien qu'il ne soit pas décisif, le coût des travaux entrepris par rapport aux éléments qui subsistent constitue également un critère utile pour

qualifier les travaux de transformation ou de reconstruction. Ni la CCRC, ni le Tribunal administratif qui a fait sienne cette jurisprudence (arrêt du 26 novembre 1991, AC 7432) ne paraissent toutefois avoir examiné quel était l'ouvrage primitif qui devait être pris en considération. Fréquemment, les travaux projetés avaient en effet trait à l'ensemble du bâtiment existant (prononcés de la CCRC nos 5670, du 1er septembre 1988, G. Hautier et crt c/ Juriens; 5985, du 18 avril 1989, B. Wider c/ Corcelles-sur-Chavornay; 5723, du 25 novembre 1988, Y. Clément c/ Vucherens; 6181, du 26 juin 1989, hoirie von Mühlenen c/ Ollon). En revanche, des travaux, même importants et accompagnés d'un changement d'affectation, mais limités au rez inférieur d'un bâtiment, ont été qualifiés de transformation (no 6472, du 9 avril 1990, J. Borgeaud-dit-Avocat et crt c/ Onnens). Enfin, dans l'arrêt précité AC 7432, le tribunal de céans ne s'est pas penché sur cette question quand bien même les travaux projetés portaient sur un seul des deux corps d'un bâtiment unique; il a retenu la qualification de reconstruction en concentrant son examen sur les éléments remplacés, respectivement conservés du corps de bâtiment touché par les travaux. Il n'a toutefois nullement expliqué pourquoi l'"ouvrage primitif" - suivant l'expression de la jurisprudence - devrait être compris comme s'étendant au seul corps de bâtiment touché, plutôt qu'à l'ensemble de ce bâtiment. Au demeurant, il est vraisemblable que le tribunal, s'il avait examiné cette question, serait parvenu au même résultat, dans la mesure où le corps de bâtiment touché par les travaux avait une emprise au sol deux fois plus importante que le corps maintenu tel quel. Après nouvel examen du problème, l'autorité de céans retient, s'agissant de qualifier les travaux de transformation ou de reconstruction au sens des art. 80 et 82 LATC, que ceux-ci doivent être mis en regard, dans la règle, de l'ensemble du bâtiment touché. Tel doit en particulier être le cas lorsque les travaux, même s'ils portent sur une partie relativement bien délimitée de l'immeuble, n'entraînent pas une rupture de l'unité fonctionnelle du bâtiment. L'utilisation de ce critère s'inscrit au demeurant dans la ligne de la jurisprudence de la CCRC, s'agissant d'un problème voisin, également lié à l'application des art. 80 et 82 LATC, savoir la distinction entre les notions d'agrandissement ou de construction nouvelle; elle a en effet admis la qualification d'agrandissement indépendamment de l'importance quantitative du projet (par exemple, création d'un hangar accolé plus grand que la construction existante), pour autant qu'une relation fonctionnelle suffisante soit maintenue entre les différents éléments - anciens, respectivement nouveaux - du bâtiment ainsi agrandi (dans ce sens, prononcés de la CCRC no 6634, du 21 août 1990, J.-D. Riva c/ Penthaz; no 6459, du 6 mars 1990, G. Wurlod c/ Lausanne; no 6291 du 24 novembre 1989, G. Jaton c/ Chapelle-sur-Moudon; v. aussi TA 7510, du 26 mars 1992, consid. 2). Cette solution présente une assez grande souplesse pour le propriétaire d'une construction devenue non réglementaire à la suite de l'adoption d'une réglementation nouvelle, de par une définition assez large de la notion d'agrandissement, dans le cadre des art. 80 et 82 LATC; il n'y a guère de motif de ne pas adopter un point de vue similaire, s'agissant de l'application de ces mêmes normes, pour cerner la notion de transformation. f) Dans le cas d'espèce, il sied en conséquence - malgré le texte de la légende adopté finalement dont la rédaction n'est pas parfaitement claire - de comparer les éléments du bâtiment initial qui sont conservés à ceux qui ont été démolis. La partie de l'immeuble qui fait l'objet de travaux, teintée en rose sur le plan de situation, présente une surface quelque peu inférieure au solde non touché du bâtiment ECA no 56. La proportion est un peu moins favorable, calculée en volume, dans la mesure où le faite du rural était plus élevé que celui de la partie affectée à l'habitation. Il reste que l'on ne saurait considérer comme purement secondaires les éléments de ce bâtiment qui seront désormais conservés. La qualification de

reconstruction doit dès lors être écartée, les travaux entrepris devant être considérés comme une transformation; compte tenu en outre de la légère augmentation de l'emprise au sol et du volume gagné grâce à une modification de la pente de la toiture de la partie transformée, ces travaux constituent également un agrandissement. 5.

Dans la mesure où le plan ici applicable fait bénéficier de la teinte rose la partie du bâtiment ECA no 56 sise à proximité de la route, les travaux de transformation ou d'agrandissement sont possibles, sans mention de précarité, pour autant qu'ils soient conformes à l'art. 80 al. 2 LATC (appliqué par analogie, précise l'art. 82). Au regard de ces textes, il n'est pas certain que la mention de précarité inscrite sur réquisition de la municipalité pour les surfaces correspondant, de part et d'autre du bâtiment, aux agrandissements dans la limite de construction fût nécessaire. Quant à l'art. 80 al. 2 LATC, il prévoit ce qui suit : "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". Cette disposition requiert ainsi, pour que la transformation ou l'agrandissement projeté soit admissible, que trois conditions soient réunies (pour une exégèse de cette règle, v. R. Didisheim, *Le statut des ouvrages non réglementaires en droit vaudois, particulièrement dans les zones à bâtir*, RDAF 1987, 389 ss). a) Tout d'abord, les travaux ne doivent pas porter une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Cette exigence, qui était déjà posée en partie par l'art. 28 al. 1, 2ème phrase LCAT, pour les transformations, paraît aller de soi; en particulier, le projet doit à l'évidence être conforme à la destination de la zone (malgré la rédaction malheureuse de la règle sur ce point), aucune atteinte, encore moins une atteinte sensible à la destination de la zone, ne pouvant être admise pour ce type de travaux sur un ouvrage déjà non réglementaire (dans ce sens Didisheim, *op. cit.*, p. 395). Tel est bien le cas en l'espèce des travaux entrepris par Gilbert Clerc. On peut tout au plus se demander s'ils sont susceptibles de rendre plus difficile l'élargissement de la voie publique à l'avenir à cet endroit et, ainsi, de porter atteinte au développement de la "zone"; la question est toutefois résolue expressément par la teinte rose, qui postule la compatibilité de transformations avec les objectifs de la circulation routière. Il en va de même d'un agrandissement, tout au moins s'il s'inscrit pour l'essentiel dans l'implantation du bâtiment d'origine et qu'il reste d'ampleur modérée (c'est la légende, dans la version arrêtée par le Conseil d'Etat, qui a rendu possible les agrandissements, ce sans mention de précarité). b) Les travaux ne doivent pas non plus aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur, ni les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (sur ces conditions, v. Didisheim, *op. cit.*, p. 395 et ss). Là encore, la légende de la teinte rose règle ce point de manière expresse en admettant la transformation et l'agrandissement du bâtiment régi par cette mesure; on peut tout au plus relever à ce propos qu'un agrandissement n'est compatible avec la teinte rose que s'il n'entraîne pas de contraintes supplémentaires pour la circulation. 6.

Au cours de l'instruction de la cause, le tribunal a relevé à l'intention des parties que le bâtiment de Gilbert Clerc, avant même la réalisation des travaux incriminés, ne respectait pas la distance à observer entre bâtiment et limite des propriétés fixée à six mètres en zone du village, cette distance devant être doublée entre bâtiments sis sur la même propriété (art. 8 al. 2 RPE). Il s'avère en effet que la distance séparant le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure (ECA 56) et la remise sise sur la même propriété (ECA 55), n'atteint pas les douze mètres requis par la disposition précitée. De plus, la distance séparant l'objet litigieux de la limite sud de la

parcelle n° 58 est inférieure à six mètres. Pour ces raisons, la ferme de Gilbert Clerc est soumise à l'art. 80 LATC concernant les bâtiments existants, non conformes aux règles de la zone à bâtir. La transformation ou l'agrandissement de telles constructions peuvent être autorisés, aux conditions posées par l'art. 80 al. 2 LATC déjà cité. Selon la jurisprudence constante de la commission, récemment confirmée par le tribunal de céans (TA AC-7581, 1er juin 1992, consid. 2 e), la création d'un volume supplémentaire dans un espace où la construction est proscrite en raison des règles fixant les distances aux limites ou entre bâtiments sis sur une même propriété doit être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (voir notamment les prononcés nos 4015, 18 janvier 1982, F. Aazam c. Saint-Sulpice; 5146, 17 décembre 1986, R. Durussel c. Bullet; 5766, 10 janvier 1989, E. Steiff c. Préverenges; 6178, 9 juin 1989, U. Bassières c. Mathod). Dans le cas particulier, l'augmentation de volume est patente, elle résulte tant de la surélévation de la toiture par rapport à l'ancien rural que de l'agrandissement de l'emprise au sol matérialisée sur le plan juridique par une mention de précarité au registre foncier. Par conséquent, force est de constater que l'art. 80 al. 2 LATC devrait faire ainsi obstacle à la réalisation du projet s'il n'était déjà construit. Au surplus, le tribunal constate que l'implantation du bâtiment est conforme au plan de situation, cela résulte tant du rapport de géomètre établi à la suite d'un contrôle le 7 janvier 1992, que de la visite locale effectuée par le tribunal le 15 novembre 1991. 7.

Le recourant reproche à la municipalité d'avoir délivré un permis de construire à Gilbert Clerc sans avoir demandé au département compétent qu'il fixe au préalable le degré de sensibilité de la zone concernée conformément aux dispositions de l'Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (ci-après l'OPB). Il est vrai qu'en l'espèce, la municipalité, autorité compétente pour fixer de cas en cas le degré de sensibilité du secteur en cause (art. 12 du règlement vaudois d'application de la LPE du 8 novembre 1989), n'a pas pris de décision formelle au moment de la mise à l'enquête publique du projet litigieux. Cela ne porte toutefois pas à conséquence dans la mesure où le règlement communal aujourd'hui applicable fixe les degrés de sensibilité déterminants pour les différentes zones et notamment en zone village (degré III, art. 5 al. 2 RPE) où se trouve la parcelle de Gilbert Clerc. L'argument du recourant se révèle ainsi mal fondé sur ce point également. 8.

D'office, le tribunal examinera encore deux problèmes touchant à la réglementarité du projet. Il s'agit essentiellement des prescriptions concernant la pente de la toiture et la dimension des lucarnes. a) Selon l'art. 61 al. 2 RPE, la pente des toitures sera comprise entre 38° (58 %) et 45° (100 %) sous réserve des dérogations prévues pour l'utilisation de l'énergie solaire. Il est vrai que les plans soumis à l'enquête publique par Gilbert Clerc font expressément mention d'une pente de la toiture fixée à 55 %. Au vu de la disposition précitée, il ne fait dès lors aucun doute que le projet n'est pas réglementaire sur ce point. Toutefois, selon les indications fournies par la municipalité, cette irrégularité a été corrigée au moment de l'exécution dans la mesure où les sablières ont été posées non pas sur le mur de relèvement initialement prévu, mais à même la dalle ce qui a eu pour effet d'augmenter sensiblement la pente du toit, laquelle se trouve désormais comprise entre 58 et 60 %. Le recourant n'ayant par ailleurs pas contesté le bien fondé de la position municipale sur ce point, le tribunal de céans prend acte de ce que le projet a été modifié et rendu conforme à l'art. 61 al. 2 RPE. b) En ce qui concerne les ouvertures dans les toitures, l'art. 62 al. 1 RPE prescrit que lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, les combles sont habitables, l'éclairage est assuré par des ouvertures en façades-pignons et accessoirement par des lucarnes, fenêtres rampantes ne dépassant pas 5 % de la surface du pan de toiture considéré. Les lucarnes et leur pignon doivent être placés à

l'aplomb du parement extérieur du mur de face, mais sans interruption de l'avant-toit. La largeur additionnée des balcons encaissés et des lucarnes ne peut dépasser le 1/3 de la longueur de la façade. Selon la municipalité la largeur des deux lucarnes additionnées totalisent 3m60 pour une longueur de façade de 13m60. Ce qui s'inscrit dans la proportion réglementaire d'un tiers prévu par la disposition précitée. Cette interprétation ne résiste toutefois pas à l'examen des caractéristiques des façades concernées. En effet, s'agissant d'une règle limitant la longueur des lucarnes en proportion de celle de la façade correspondante afin d'éviter des ouvertures excessives dans un but esthétique, seule peut être prise en considération, la longueur de la façade chéneau. En présence d'un décrochement, tel qu'il existe dans le cas particulier, seule entre en ligne de compte pour le calcul de la longueur des lucarnes la façade chéneau au droit de laquelle celles-ci sont prévues, à l'exclusion de toute façade pignon (RDAF 1975 p. 60; CCR 7049, 11 sept. 1991, PPE Résidence Panoramic 2000 et crts c. Montreux, consid. Fb par analogie). Dès lors les lucarnes incriminées devront être réduites de manière à ce que leurs longueurs additionnées n'excèdent pas le tiers de la façade chéneau correspondante. En outre, le tribunal rend le constructeur attentif au fait qu'une telle modification des dimensions des ouvertures en toiture devra être réalisée dans le respect de l'art. 28 RATC relatif à l'éclairage des locaux destinés à l'habitation. c) Quant à l'esthétique du projet dans son ensemble, critiquée par le recourant, compte tenu de la retenue que s'impose dans ce domaine le Tribunal administratif au regard du large pouvoir d'appréciation dont dispose la municipalité en la matière ("Droit vaudois de la construction" note ad art. 86 LATC), force est de considérer qu'il n'y a pas lieu de la remettre en cause. Une fois les dispositions réglementaires précitées respectées, le bâtiment litigieux constituera le prolongement harmonieux de la partie conservée de la ferme de Gilbert Clerc. Dans la mesure où il n'existe aucun élément réellement choquant dans l'aspect du projet, que le volume de l'ensemble ainsi que son architecture s'intègrent au site, la décision municipale ne peut qu'être confirmée sous cet angle également.

9. En vertu des art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, un ouvrage non conforme aux prescriptions légales ou réglementaires et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée peut faire l'objet d'un ordre de démolition; sous ce terme général, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite des travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (cf. TA AC 91-180 du 27 avril 1992 et arrêts cités). Une telle injonction peut être signifiée tant par la municipalité que par l'autorité de recours en matière de construction, même si ce point n'a pas fait l'objet au préalable d'une décision de l'autorité de première instance (art. 130 al. 3 LATC; cf. également ATF non publié C. Marguerat c. CCR et Forel du 3 février 1992). La non-conformité d'un bâtiment aux prescriptions légales ou réglementaires n'impose pas dans tous les cas un ordre de démolition. Cette question doit être examinée en application des principes de droit constitutionnel, dont ceux de la proportionnalité et de la bonne foi. Plus précisément, l'autorité renoncera à une telle mesure lorsque les infractions à la règle sont mineures ou lorsque l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage ou encore lorsque celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire et que le maintien d'une situation illégale ne heurte pas des intérêts prépondérants (ATF 111 Ib 221 consid. 6 et arrêts cités). a) Selon la jurisprudence déduite de l'art. 4 Cst, le principe de la bonne foi donne au citoyen le droit d'être protégé dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités. Il le protège lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Un certain nombre de conditions doivent cependant être remplies pour que l'administré puisse se

prévaloir avec succès d'une violation de ce principe. Il faut notamment que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de sa compétence et que l'administré ait eu de sérieuses raisons de croire à la validité de l'acte suivant lequel il a réglé sa conduite. Il faut en outre que l'administré se soit fondé sur les assurances et le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir un préjudice (ATF 116 Ib 185, 115 Ia 18, 108 Ib 385 consid. 3b et les références citées). Ces conditions sont cumulatives, si bien que l'administré ne saurait se prévaloir de sa bonne foi si l'une d'entre elles n'est pas remplie (cf. not. TA AC-91/118, du 6 août 1992, Thomet c. Chamblon, consid. 2b et arrêts cités). Lorsque, comme en l'espèce, le constructeur exécute des travaux, non réglementaires certes, mais dûment autorisés à la faveur d'un permis de construire délivré par l'autorité compétente, sa bonne foi doit être présumée. En effet, une autorisation de bâtir bénéficie de la présomption de validité attachée à toute décision administrative (Moor "Droit administratif II p. 201 ss.; Knapp "Précis de droit administratif" p. 259 ss.) et la complexité actuelle des normes à respecter en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions ne permet plus d'exiger du profane qu'il en maîtrise tous les tenants et aboutissants. Cette présomption n'est toutefois pas irréfragable et il convient d'examiner dans chaque cas, à la lumière des circonstances, les éléments susceptibles d'empêcher le constructeur de se prévaloir d'une autorisation délivrée en bonne et due forme. En premier lieu, l'existence d'une voie de recours ouverte aux tiers impose au constructeur un devoir de prudence. En effet, il ne pourra se fonder définitivement sur une telle décision qu'une fois le délai de recours échu. Lorsqu'un pourvoi est interjeté contre la décision d'octroi du permis de construire, c'est à l'autorité de recours qu'il appartient de déterminer s'il se justifie ou non de suspendre l'effet positif lié au permis de construire en application de l'art. 45 LJPA. Dès lors qu'il ne se plie pas à la décision du magistrat instructeur d'accorder l'effet suspensif au recours, le constructeur ne saurait se prévaloir de sa bonne foi. Dans le cas particulier, le constructeur a débuté les travaux de transformation de sa ferme au cours du mois de juillet au bénéfice d'un permis de construire délivré par la municipalité de Froideville. L'existence d'un recours pendant contre son projet ne lui a été communiquée officiellement qu'au moment de la notification de l'arrêt du Tribunal fédéral du 9 octobre 1991 statuant sur le refus d'accorder l'effet suspensif au projet communal d'aménagement de la fontaine du Rossy. Avant cela, bien que l'acte de recours ait porté tant sur la ferme que sur la fontaine, aucune correspondance n'a été adressée directement à Gilbert Clerc. Il n'est par conséquent pas possible d'établir que l'intéressé, malgré sa qualité de municipal, connaissait l'existence du recours dirigé contre son projet et moins encore celle de l'effet suspensif provisoire prononcé à réception de l'acte de recours. A tout le moins, force est de considérer que ces éléments sont insuffisants pour renverser la présomption liée à l'existence d'un permis de construire valablement délivré. Le constructeur ne peut se prévaloir de sa bonne foi que s'il ne pouvait pas se rendre compte de l'illégalité de l'acte sur lequel il a fondé son comportement (Moor op. cit. I, p. 361; ATF 111 Ib 213, JT 1987 I 564 consid. 6; ATF 109 Ia 19 consid. 3). Cette connaissance peut résulter de la nature de la règle violée par le projet ou encore des connaissances propres à l'administré. A titre d'exemple, les juristes sont spécialement visés et ne sont pas censés ignorer la loi (ATF 112 Ia 305; ATF 106 Ia 13). En l'occurrence, force est d'admettre que les points sur lesquels le projet viole le règlement communal ne sont pas patents pour tout un chacun. Le statut de la teinte rose auquel est soumise la ferme de Gilbert Clerc est de nature à induire en erreur l'intéressé sur les possibilités d'agrandir son bâtiment. On ne saurait déduire par ailleurs de sa fonction de

conseiller municipal qu'il aurait pu, plus que tout autre, s'apercevoir de la violation du règlement communal sur ce point. Quant aux prescriptions relatives aux lucarnes, la question peut rester ouverte dès lors que, comme on le verra, il est possible au constructeur de rendre son projet compatible à l'art. 62 RPE sans que cela ne porte atteinte au principe de la proportionnalité. L'ensemble des circonstances permettent d'admettre que le constructeur a commencé les travaux de transformation de sa ferme de bonne foi et qu'il mérite par conséquent d'être protégé conformément à la jurisprudence (ATF 108 Ib 377 consid. 3 d). Il reste toutefois à examiner si aucun motif impérieux ne s'oppose au maintien de l'immeuble (dans ce sens, Moor, op. cit., II, p. 66). b) Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce. La démolition devrait bien sûr être confirmée si elle s'imposait pour des motifs d'ordre public; il en irait de même si le maintien de l'ouvrage de Gilbert Clerc portait une atteinte sensible à des intérêts légitimes de tiers. En l'occurrence, cette construction viole bien les prescriptions relatives aux distances, qui sont généralement considérées comme importantes (ATF 108 Ia 216, JT 1984 I 514 cons. 4b). On ne saurait toutefois y voir un motif de police justifiant la démolition malgré la bonne foi du constructeur; en outre, force est de constater qu'aucun tiers n'a protesté durant l'enquête contre le projet de Gilbert Clerc, pas même le recourant; quant à ce dernier, il fait plus valoir l'intérêt public au respect du plan d'affectation fixant les limites de construction qu'un intérêt propre à la suppression des violations précitées, dont il ne s'est pas même plaint, puisqu'elles ont été examinées d'office. Dans ces conditions, le tribunal retient qu'aucun intérêt légitime de tiers ne commande la suppression de l'ouvrage réalisé de bonne foi par Gilbert Clerc jusqu'à l'ordre d'arrêt des travaux, qui avait déjà occasionné pour lui des dépenses de l'ordre de Fr. 200'000.--. c) Le principe de la proportionnalité s'oppose donc à une démolition des travaux réalisés par le constructeur en tant qu'ils concernent le gros oeuvre du projet, soit la partie exécutée avant que le tribunal de céans ne prononce l'effet suspensif. En revanche, il n'est pas disproportionné d'exiger du constructeur qu'il modifie son projet de manière à rendre les lucarnes conformes à l'art. 62 RPE. Ces éléments de l'ouvrage n'étant pas encore réalisés, leur modification n'entraînera pas de frais considérables au regard de l'ensemble de l'investissement consenti. Il appartiendra à l'autorité de première instance de veiller à la bonne exécution de cette exigence. 9.

Le recours est ainsi très partiellement admis en tant qu'il porte sur le projet de transformation de la ferme de Gilbert Clerc. Il est en revanche rejeté en ce qui concerne l'aménagement de la fontaine du Rossy. S'agissant de l'émolument de justice, le tribunal renonce à en prélever dans le cas d'espèce. En effet, le rejet du premier volet du recours, qui avait trait au projet communal, résulte principalement de l'entrée en vigueur du nouveau RPE; sur le second volet, qui concerne le projet de Gilbert Clerc, Edouard Martin ne peut pas être considéré comme la partie qui succombe (art. 55 al. 1 LJPA). Pour le même motif, il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à Gilbert Clerc, dès lors qu'il n'obtient pas gain de cause, son projet apparaissant au demeurant non réglementaire sous plusieurs aspects.