

## VD\_OMNI AC.1993.0118 vom 28. Januar 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-01-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1993.0118](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1993.0118)

FR: VD\_OMNI AC.1993.0118 du 28 janvier 1994

IT: VD\_OMNI AC.1993.0118 del 28 gennaio 1994

### Regeste

BRELAZ Michel et crts c/St-Livres | Projet qualifié de reconstruction et non réglementaire; recours admis.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 28.01.1994 AC.1993.0118

BRELAZ Michel et crts c/St-Livres | Projet qualifié de reconstruction et non réglementaire; recours admis.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 28 janvier 1994

\_\_\_\_\_ sur le recours interjeté par Michel BRELAZ et consorts, à Saint-Livres, dont le conseil est l'avocat Jean-Pierre Gross, 20, avenue des Mousquines, 1000 Lausanne 5, contre la décision de la Municipalité de Saint-Livres, représentée par l'avocat Alexandre Bonnard, à Lausanne, du 6 avril 1993, levant leurs oppositions et autorisant Dusko Velebit à transformer une ferme et le rural attenant en un bâtiment administratif et résidentiel.

\*\*\*\*\* Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-A. Wyss, président P. Blondel, assesseur A. Matthey, assesseur Greffier : M. C. Parmelin, sbt constate en fait : \_\_\_\_\_ A.

Dusko Velebit est propriétaire des parcelles contiguës nos 10 et 11 du cadastre de la Commune de Saint-Livres. D'une surface totale de 1'645 mètres carrés, ces biens-fonds bordent la rue du Chaffard au sud et supportent les bâtiments contigus ECA nos 16 et 18, qui sont actuellement désaffectés. Le premier bâtiment, sis sur la parcelle no 11, est partiellement mitoyen au nord-est avec le bâtiment ECA no 15 édifié sur la parcelle no 12, propriété de l'hoirie Bourgeois. Il se compose de deux corps accolés, séparés par un mur mitoyen et communiquant au niveau du rez-de-chaussée. Le corps est du bâtiment, d'une surface au sol de quelque 120 mètres carrés, accueillait autrefois un logement de six pièces réparties sur trois niveaux et une laiterie au rez-de-chaussée; un poulailler le prolongeait au nord-est en limite de propriété. D'une surface légèrement inférieure à 200 mètres carrés, le corps ouest abritait deux écuries séparées par un couloir central donnant accès au sud sur la rue du Chaffard. Le reste de la parcelle se compose essentiellement d'une étroite bande de terrain en nature de pré-champ située dans le prolongement nord du bâtiment ECA no 16. D'une surface au sol d'environ 180 mètres carrés, le second bâtiment, élevé sur la parcelle no 10, est mitoyen au sud-ouest avec le bâtiment d'habitation ECA no 20, propriété des époux Giroud, et au nord-est avec le bâtiment ECA no 16. Légèrement moins haut que ce dernier, il comportait une écurie dans le prolongement du bâtiment no 16 et une grange intitulée "hangar" dans les plans, qui donnent sur la ruelle du Chaffard. Au premier étage, sur l'écurie, existe un local indépendant de 15 mètres carrés auquel on accède par un escalier extérieur. Le bâtiment est éclairé par une lucarne à un pan en toiture et par une modeste ouverture en façade nord-ouest. Cette dernière donne sur une cour intérieure

commune à plusieurs bâtiments, inscrite sur la parcelle no 7, propriété d'Olivier Pellet. La façade sud-est du bâtiment ECA no 18 est revêtue d'un lattage en bois au niveau de la grange et d'un carrelage de couleur crème au niveau de l'écurie. Le rural présente une impressionnante poutraison qui repose sur des murs de béton au niveau du rez-de-chaussée.

B. Les lieux en cause font partie de la zone de bâtiments de valeur en ordre compact du plan d'extension partiel de "Saint-Livres - Village" approuvé par le Conseil d'Etat le 18 avril 1984, zone que régissent plus particulièrement les art. 13 à 19 du règlement qui lui est lié (RPEP). C.

Le 16 décembre 1992, Dusko Velebit a présenté à la municipalité un projet de transformation de la ferme en habitation collective et du rural en bureaux et surfaces commerciales. Ce projet consiste à réaliser dix appartements de deux et trois pièces dans le bâtiment ECA no 16, des surfaces commerciales et des bureaux dans le bâtiment ECA no 18, ainsi qu'un parking souterrain de trente-six places, une place de jeux arborisée pour les enfants et des jardins potagers sur le solde non bâti de la parcelle no 11. D.

Soumis à l'enquête publique du 29 décembre 1992 au 22 janvier 1993, ce projet a suscité l'opposition collective des riverains de la ruelle du Chaffard munie de trente-cinq signatures et six oppositions individuelles que la Municipalité de Saint-Livres a levées le 6 avril 1993. Agissant par l'intermédiaire de leur conseil, Michel Brélaz et vingt-trois consorts ont recouru le 19 avril 1993 contre la décision levant leur opposition en concluant, avec dépens, à son annulation et au refus du permis de construire. L'effet suspensif a été accordé au recours le 19 mai 1993. Les parties ont formulé leurs observations respectives à la faveur du double échange d'écritures qui a été ordonné.

Le Tribunal administratif a procédé à une visite des lieux le 15 septembre 1993 en présence des parties et intéressés. Considère en droit : \_\_\_\_\_ 1. La majorité des recourants sont propriétaires d'un bien-fonds voisin des immeubles faisant l'objet du permis de construire contesté et peuvent de ce fait justifier d'un rapport suffisamment étroit, spécial et digne de considération avec l'objet du litige pour se voir reconnaître la qualité pour agir (RDAF 1992, p. 207). Déposé en temps utile et selon les formes requises, le recours est recevable. 2.

Les recourants ont renoncé à invoquer le moyen tiré de la violation de plusieurs dispositions de l'art. 69 RATC. Il y a lieu d'en prendre acte et d'entrer en matière sur les griefs de fond que soulève le pourvoi.

3. Pour les recourants, le projet répondrait à la qualification juridique de reconstruction à laquelle plusieurs dispositions de l'art. 16 RPEP feraient obstacle. A quoi la municipalité et le constructeur rétorquent qu'il s'agit de travaux de transformation admissibles au regard de l'art. 15 RPEP. a) Les immeubles litigieux sont compris dans la zone de bâtiments de valeur en ordre compact du plan d'extension partiel de "Saint-Livres - Village". Aux termes de l'art. 14 al. 2 et 3 RPEP, ils peuvent faire l'objet de transformations intérieures et extérieures, ainsi que d'agrandissements d'un seul niveau et en rez-de-chaussée, sauf sur les façades donnant côté rue. Les travaux de transformation et d'agrandissement doivent s'effectuer en harmonie avec le caractère du bâtiment ou groupe de bâtiments (caractère et dimensions des percements, nature et couleur des matériaux, pente et forme des toitures, etc.), et doivent respecter son aspect originel (art. 15 RPEP). L'alinéa 2 de cette disposition renvoie à l'art. 8, lettre b RPEP pour les transformations en toiture. L'art. 16 RPEP permet à la Municipalité d'autoriser à titre exceptionnel la démolition et la reconstruction d'un bâtiment pour autant qu'une bonne intégration aux bâtiments existants voisins soit assurée au sens de l'art. 15 et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée (lit. a), que l'implantation, le volume et la hauteur du bâtiment nouveau soient identiques à ceux du bâtiment antérieur (lit. b) et que la toiture nouvelle soit identique à la

toiture antérieure, avec une tolérance pour la pente de 5 ° (8,75%) (lit. c). b) Le projet prévoit la réalisation d'une dizaine de lucarnes sur le toit de la ferme qui n'en comportait aucune auparavant. Si ces éléments ne modifient pas l'implantation et la hauteur du bâtiment, ils entraînent en revanche une légère augmentation du volume des combles à laquelle l'art. 16 al. 2 lit. b RPEP ferait obstacle si l'on devait qualifier les travaux de reconstruction. En outre, ils modifient l'aspect extérieur de la toiture dans une mesure qui ne serait pas compatible avec l'art. 16 al. 2 lit. c RPE, lequel ne tolère qu'une légère variation de la pente en présence d'une reconstruction. La réglementarité du projet dépend ainsi de la qualification juridique des travaux projetés. Le règlement communal ne définit pas les notions de transformation et de reconstruction consacrées aux art. 15 et 16 RPEP. La délimitation entre transformation et reconstruction a cependant fait l'objet d'une abondante jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de constructions développée dans le cadre de l'application des art. 80 et 82 LATC, que le Tribunal administratif a fait sien (arrêts AC 7432, du 26 novembre 1991 et les références citées) et à laquelle se réfèrent expressément les parties dans leurs mémoires respectifs. A défaut d'une définition réglementaire communale, le tribunal ne voit guère de motifs de s'écarter des critères définis par la jurisprudence rendue en application de ces art. 80 et 82 LATC pour cerner les notions de transformation et de reconstruction des art. 15 et 16 RPEP. 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 (RDAF 1977, 46; prononcé CCRC no 5592, du 13 juillet 1988, confirmé sur recours par le Tribunal fédéral; Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, Payot Lausanne 1988, p. 164). En revanche, l'éventuel changement d'affectation de l'immeuble qui pourrait résulter du projet reste sans incidence sur la qualification des travaux (prononcé CCRC no 6813, du 15 janvier 1991, résumé dans RDAF 1992, p. 230; Tribunal administratif, arrêts AC 7432, précité et AC 92/043, du 16 novembre 1992). c) La jurisprudence a encore précisé que l'existence d'une transformation ou d'un agrandissement, d'une part, ou d'une reconstruction, d'autre part, devait s'analyser en fonction de l'ensemble du bâtiment existant touché par les travaux (RDAF 1993, 137). Dans le cas particulier, bien que les travaux projetés portent sur deux bâtiments indépendants, érigés sur deux parcelles distinctes, le projet se conçoit comme un tout tant d'un point de vue fonctionnel, puisque le parking souterrain prévu sur la parcelle no 11 doit également desservir les bureaux et les commerces à réaliser dans le rural, que d'un point de vue architectural puisqu'une porte de communication serait percée dans le mur de séparation au niveau du rez-de-chaussée; aussi, la comparaison des éléments qui seraient conservés à ceux qui seraient remplacés doit faire l'objet d'un examen d'ensemble. d) Les travaux projetés sur la partie habitable de l'ancienne ferme se limitent à une redistribution des volumes internes et à la création de cinq lucarnes en toiture. Pris en eux-mêmes, ils répondent à la notion de transformation définie par la jurisprudence précitée puisque l'essentiel des éléments qui la composent actuellement seraient conservés sans modifications (voir en ce sens, arrêt AC 92/043 précité et RDAF 1977, 46). Le corps ouest du bâtiment et le rural attenant subiraient en revanche des modifications beaucoup plus importantes. Si l'on conserve pour l'essentiel les ouvertures existantes dans leur implantation et dans leur dimension en façade sud-est de l'ancienne écurie, le projet prévoit le percement de nombreuses ouvertures en façade nord-ouest,

puisque des ouvertures existantes, seules les deux fenêtres éclairant l'écurie seraient conservées telles quelles; deux ouvertures de même dimension seraient créées, ainsi qu'un balcon-loggia, et l'on remplacerait la troisième par une porte-fenêtre donnant accès sur une terrasse qui n'existe pas actuellement. Enfin, cinq lucarnes à deux pans et quatre châssis rampants seraient pratiqués en toiture qui, ajoutés aux ouvertures prévues sur la partie habitable, modifieraient de façon sensible la physionomie de la toiture qui ne comportait aucune ouverture. En ce qui concerne le rural implanté sur la parcelle no 11, le contraste est encore plus frappant. La façade sud-est du rural serait entièrement remaniée avec le percement de deux nouvelles ouvertures au premier étage et de deux vitrines commerciales au rez-de-chaussée. On renoncerait au lattage en bois et au revêtement en carrelage de couleur crème caractéristiques de l'ancien rural. La lucarne à un pan existante serait entièrement rénovée et vitrée pour assurer un ensoleillement maximal des surfaces commerciales et administratives. Enfin, l'ouverture correspondant à l'ancienne porte de grange coulissante serait agrandie jusqu'au toit pour les mêmes raisons. Certes, ces modifications sont étroitement liées à l'affectation de cette partie du bâtiment en surfaces commerciales et en bureaux; elles changeraient cependant d'une manière importante l'identité architecturale du bâtiment que le législateur communal a manifesté la volonté de conserver par plusieurs dispositions réglementaires. A l'intérieur, la charpente serait maintenue, de même que les murs de façades et la toiture dans la mesure décrite ci-dessus. Les poutres faîtières et les sablières seraient également conservées aux niveaux existants. En revanche, selon les explications fournies à l'audience, les murs porteurs du rez-de-chaussée seraient remplacés et l'on coulerait des dalles intermédiaires dans le volume existant du rural et du corps ouest de la ferme. Les modifications ainsi mises en évidence viseraient les parties essentielles des deux bâtiments, lesquels se trouveraient en fin de compte remis à neuf pour une partie prépondérante de leur emprise et de leur volume. Ces éléments permettent de qualifier le projet pris dans son ensemble comme une reconstruction. Le coût des travaux estimé à Fr. 3'750'000.--, dont Fr. 850'000.-- pour l'implantation du parking souterrain, représente une somme importante en comparaison de la valeur des éléments qui subsisteraient, ce qui est de nature à renforcer cette appréciation. C'est dire que l'ouvrage incriminé tombe sous le coup des dispositions de l'art. 16 RPEP; or, on l'a vu, le projet contreviendrait aux lettres b et c de cette disposition en tant qu'il prévoit le percement de nouvelles ouvertures en toiture qui augmenteraient le gabarit du bâtiment et en altéreraient l'identité. Le projet devra donc être revu dans ce sens, de manière à respecter les dispositions de l'art. 16 RPEP. 4.

Le considérant qui précède conduit à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Conformément à l'art. 55 LJPA, un émoulement que le tribunal arrête à Fr. 2'000.-- doit être mis à la charge du constructeur. Les recourants qui étaient assistés d'un homme de loi ont droit à une indemnité de Fr. 1'500.-- à titre de dépens, à la charge du constructeur. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est admis. II. La décision rendue le 6 avril 1993 par la Municipalité de Saint-Livres est annulée.

III. Un émoulement de Fr. 2'000.-- (deux mille francs) est mis à la charge du constructeur, Dusko Velebit. IV. Le constructeur Dusko Velebit est le débiteur des recourants, Michel et Danielle Brélaz, Gérald et Paule Giroud, Michèle Cottier, Claude Jotterand, Jean-Bernard et Tatiana Castelli, Pierre et Maria Broennimann, Frieda et Alain Pellet, Jean et Yvette Pellet, Olivier et Marie-Madeleine Pellet, Claude et Isabelle Rochat, Charly Zoell, Michel Ruchat, Philippe et Rita Chevalley, William et Brigitte Anken, solidairement entre eux, de la somme de Fr. 1'500.-- (mille cinq cents francs) à titre de

dépens. mp/Lausanne, le 28 janvier 1994 Au nom du Tribunal administratif : Le président  
:  
greffier : Le présent arrêt est notifié aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint. Le

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