

VD_OMNI AC.1995.0145 vom 6. November 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1995.0145

FR: VD_OMNI AC.1995.0145 du 6 novembre 1995

IT: VD_OMNI AC.1995.0145 del 6 novembre 1995

Regeste

ANTONETTI Elio c/ Vallorbe | Permis de construire annulé, les travaux litigieux sont une reconstruction et non une simple transformation - d'une construction empiétant sur l'alignement des constructions.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 06.11.1995 AC.1995.0145

ANTONETTI Elio c/ Vallorbe | Permis de construire annulé, les travaux litigieux sont une reconstruction et non une simple transformation - d'une construction empiétant sur l'alignement des constructions.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 6 novembre 1995 sur le recours interjeté par Elio ANTONETTI, Tercasset 19, 1337 Vallorbe contre la décision de la Municipalité de Vallorbe du 30 juin 1995 (autorisation d'aménager un appartement et un local de vente à la rue du Tercasset 23). * * * * * Composition de la section: M. J.-C. de Haller, président; M. R. Ernst et M. A. Matthey, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Magin Perez y Rodriguez et son épouse Maria-Luisa, née Dapia sont propriétaires en commun, à la rue du Tercasset no 23 à Vallorbe d'un immeuble immatriculé au registre foncier sous no 122, soit d'une parcelle de 1003 mètres carrés, sur laquelle a été érigée une maison d'habitation. Il s'agit d'un grand bâtiment allongé, vétuste et dans un état délabré, dont les façades principales sont orientées à l'ouest et à l'est, et qui est contigu, au sud, avec la maison érigée sur la parcelle voisine appartenant à Elio Antonetti (no RF 113). Précédemment, les époux Perez louaient à des tiers des appartements dans leur immeuble, qui est actuellement toutefois inoccupé. La maison d'habitation d'Elio Antonetti, bien entretenue, est habitée d'une part par son propriétaire, qui y loge et qui y a installé un bureau où il effectue les tâches administratives relatives à son activité de gypcier-peintre indépendant, et d'autre part par des locataires. B. Sur la partie sud de la propriété Perez, immédiatement accolée à la façade ouest du bâtiment principal, et en limite de la propriété Antonetti, est située une annexe qui se présente sous la forme d'un local rectangulaire de 12 mètres sur 7 et de 4,50 mètres de hauteur, soit occupant un volume d'environ 380 mètres cubes. Ce local, actuellement inutilisé, est construit en maçonnerie simple avec un toit de tôle, la façade sud (faisant face à la propriété Antonetti) étant au surplus recouverte de tôle ondulée en mauvais état (rouille). Le 3 avril 1995, par l'intermédiaire de l'architecte Jacques Cavin, les époux Perez ont établi un projet de transformations intérieures et extérieures de l'annexe de leur bâtiment. Ce projet a été mis à l'enquête publique du 18 avril au 8 mai 1995, et il a fait l'objet d'une décision de la Centrale des autorisations du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (CAMAC) du 16 mai 1995, selon laquelle les autorisations spéciales requises ont été délivrées, parfois à certaines conditions. Les transformations projetées consistent à

rehausser le bâtiment pour le doter d'un toit à deux pans en tuile, en y aménageant des locaux sur deux étages. Le rez-de-chaussée comprend un grand local dont l'affectation n'est pas encore définie (local de vente ou de séjour), une cuisine, ainsi que des WC-douche et la chaufferie, alors que l'étage abrite une chambre à coucher et un grand séjour avec un coin cuisine. Selon les plans joints au dossier d'enquête, le projet ne conserve qu'une partie des murs extérieurs. Les cloisonnements intérieurs existants doivent en revanche être démolis pour être entièrement remplacés par des parois nouvelles, avec création d'un plancher permettant de soutenir l'étage, auquel est adjoint un balcon d'environ 6 mètres carrés, sur la façade ouest. L'un des pans du toit nouveau, au nord, est percé d'un velux éclairant la chambre à coucher. Enfin, le projet prévoit que les façades seront recouvertes en crépi d'une couleur à définir, le toit devant être recouvert de tuiles, également d'une couleur à définir. Le coût total des travaux est estimé à 180'000 francs. C.

En cours d'enquête, le 25 avril 1995, le recourant Elio Antonetti a formulé une opposition en invoquant en substance que l'annexe en question ne respectait pas la distance réglementaire à la limite sud de la parcelle, et que le percement de fenêtres et de velux en direction du sud-est comportait des inconvénients pour son propre immeuble. D.

Tant le bâtiment des époux Perez, avec l'annexe litigieuse, que celui du recourant Antonetti se trouvent en zone d'habitation collective, selon le plan d'extension et la police des constructions (RPE) du 21 février 1975, modifié en 1982 (approbation par le Conseil d'Etat le 24 septembre 1982). Ils sont tous deux affectés par la limite des constructions en bordure de route, fixée le 23 janvier 1972. En ce qui concerne l'annexe du bâtiment Perez, la limite traverse la construction du nord-ouest au sud-est, un tiers de l'implantation environ se trouvant frappé d'inconstructibilité. Un projet de nouveau plan d'affectation a été mis à l'étude, approuvé par la Municipalité de Vallorbe le 9 février 1994 et soumis à enquête publique du 25 février au 8 mars 1994. Selon ce nouveau plan, qui n'a pas encore été soumis au Conseil communal, les propriétés des parties se trouvent en zone urbaine à forte densité. Bien que cette nouvelle réglementation ne soit pas encore en vigueur, la municipalité a porté son existence à la connaissance du public par un avis publié dans la presse le 24 janvier 1992 avec avis que "...tout projet de construction à venir devra se conformer à l'intention municipale".

F. Par décision du 30 juin 1995, la Municipalité de Vallorbe a levé l'opposition d'Elio Antonetti et délivré le permis de construire, en l'assortissant de diverses conditions spéciales. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé le 10 juillet 1995. La municipalité intimée s'est déterminée sur le recours en date du 8 août 1995, concluant au rejet du pourvoi, le recourant déposant encore un mémoire le 13 septembre 1995. Les constructeurs n'ont pas déposé de déterminations écrites, mais ils ont participé à l'inspection locale à laquelle le Tribunal administratif a procédé, en présence des parties, le 1er novembre 1995. Les arguments des parties seront repris ci-après pour autant que de besoin. Considérant en droit: 1.

Le recours a été déposé dans le délai légal, par un propriétaire voisin immédiat de la construction litigieuse, et légitimé par conséquent à recourir conformément aux dispositions des art. 103 OJ et 37 LJPA, avec les restrictions apportées par la jurisprudence récente du Tribunal administratif, qui exclut notamment les moyens tirés de la violation de prescription instituée exclusivement dans l'intérêt public, telle que celle concernant en particulier l'esthétique des constructions (TA, arrêts AC 93/292 du 22 février 1995; AC 95/140 du 30 août 1995). Le présent recours est ainsi recevable à la forme. 2.

Le caractère réglementaire du projet des époux Perez doit être examiné tout d'abord au regard des contraintes résultant d'une part du fait que l'annexe concernée est pratiquement traversée par la limite des constructions décrétée le 23

juin 1972, et d'autre part par le fait qu'elle se situe en limite de propriété, sans respecter les distances prévues, tant par l'art. 14 RPE (10 mètres) que par l'art. 50 du projet du 9 février 1994 (3 mètres). Conformément à l'art. 82 LATC, un bâtiment empiétant sur une limite des constructions ne peut pas être reconstruit (lit. c), mais il peut faire l'objet de travaux de transformation partielle ou d'agrandissement moyennant une convention de précarité prévoyant la renonciation expresse du propriétaire à réclamer une éventuelle indemnité d'expropriation à raison de ces travaux (lit. a), convention qui doit être mentionnée au registre foncier (lit. b). L'autorisation délivrée en l'espèce aux constructeurs ne peut donc être considérée comme conforme à ces dispositions que dans la mesure où l'on admet que l'on est en présence d'une transformation partielle et non pas d'une reconstruction. Selon la jurisprudence, il y a reconstruction lorsque les éléments d'un ouvrage sont remplacés par d'autres éléments semblables ne laissant subsister que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif, les travaux devant être mis en regard de l'ensemble du bâtiment touché et ne pas entraîner une rupture de l'unité fonctionnelle de celui-ci. Le coût des travaux et sa comparaison avec le coût estimatif des éléments qui subsisteraient peuvent être pris en compte, mais ne constitue pas un critère absolu (sur tous ces points, Droit vaudois de la construction, remarques 5.1 ad art. 80 LATC; RDAF 1993 p. 137 et ss, plus spéc. 141 et 142). Or, les travaux litigieux modifient de fond en comble l'annexe du bâtiment des époux Perez. L'actuel toit plat se voit substituer une toiture à deux pans, qui en augmente de manière substantielle le volume. L'adjonction d'un balcon à l'étage transforme de manière importante la façade ouest. Les volumes intérieurs sont complètement réaménagés : la construction d'un plancher permet, avec la modification de la toiture, la création d'un étage entièrement nouveau destiné à l'habitation. Quant au rez-de-chaussée, les parois existantes sont démolies pour être remplacées par de nouveaux éléments répartissant les surfaces de manière totalement différente, avec des affectations nouvelles, qu'il s'agisse de logement ou de local de vente. Si le gros des murs extérieurs subsiste, une partie non négligeable doit être démolie sur la façade ouest, pour aménager les entrées. Enfin, le coût des travaux, estimé à 180'000 francs, est très supérieur à la valeur des parties subsistantes. En retenant un prix unitaire au mètre cube, valeur à neuf, de 150 francs, compte tenu du genre de construction, diminué d'un coefficient de vétusté d'au moins 50 % pour tenir compte de l'état actuel du bâtiment, on arrive pour l'annexe à une valeur estimative de l'ordre de 30'000 francs (380 mètres cubes à 75 fr. le mètre cube), correspondant à peine au sixième du coût de l'ouvrage projeté. Dans ces conditions, force est d'admettre que l'on n'est plus en présence d'une transformation avec agrandissement, mais d'une véritable reconstruction de l'annexe litigieuse. De tels travaux ne sauraient être autorisés dans la mesure où le bâtiment empiète sur la limite des constructions. L'autorité intimée fait certes valoir que cette dernière est destinée à disparaître à l'avenir, mais il n'en demeure pas moins qu'elle fait pour l'instant partie de la réglementation existante et applicable. Or, les normes juridiques déterminantes sont celles qui sont en vigueur au moment de la réalisation de l'état de fait à réglementer juridiquement ou qui a des conséquences juridiques. En procédure d'autorisation de bâtir, il s'agit de déterminer si un projet est conforme au droit public. L'objet de l'autorisation et la construction, et l'état de fait à réglementer juridiquement est donc réalisé au moment du début des travaux (sur tous ces points, ATF 107 Ib 133, consid. 2a). Selon la même jurisprudence, on peut tenir compte d'une modification du droit entre le dépôt de la requête et le traitement définitif de celle-ci, mais encore faut-il évidemment qu'il s'agisse de normes entrées en vigueur (voir également ATF 119 Ib 496, consid. 3a). Il est donc exclu en l'espèce de faire abstraction d'une restriction qui n'a formellement pas été

levée. Les considérations qui précèdent conduisent à elles seules à l'annulation de l'autorisation attaquée ce qui dispense d'examiner les autres griefs soulevés par le recourant. On peut tout de même remarquer que les règles sur la distance aux limites feraient elles aussi obstacle à une reconstruction de l'annexe litigieuse : la réglementation actuelle ne prévoit pas de possibilités de dérogation, et le règlement à l'étude les limite aux cas "de minime importance", ce qui n'est clairement pas le cas des travaux en cause. Enfin, il est pour le moins douteux que les exigences de l'art. 27 RATC soient satisfaites pour les locaux de l'étage (hauteur de 2,40 mètres dans les combles sur au moins la moitié de la surface).

3. Le recours doit dès lors être admis et l'autorisation attaquée annulée. Un émolument doit être mis à la charge des constructeurs qui succombent (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis.

II. Le permis de construire délivré le 30 juin 1995 par la Municipalité de Vallorbe est annulé. III. Un émolument de 1'000 (mille francs) est mis à la charge des constructeurs Magin et Maria-Luisa Perez, solidairement entre eux. fo/Lausanne, le 6 novembre 1995 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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