

VD_OMNI AC.1999.0128 vom 18. Januar 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-01-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0128

FR: VD_OMNI AC.1999.0128 du 18 janvier 2000

IT: VD_OMNI AC.1999.0128 del 18 gennaio 2000

Regeste

DIZERENS Valentine c/ GILLY | L'art. 80 LATC l'emporte sur les dispositions communales plus restrictives. Visant les constructions non réglementaires dès leur édification, il peut être appliqué par analogie aux constructions non réglementaires dès leur édification 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 (réf).

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 18.01.2000 AC.1999.0128

DIZERENS Valentine c/ GILLY | L'art. 80 LATC l'emporte sur les dispositions communales plus restrictives. Visant les constructions non réglementaires dès leur édification, il peut être appliqué par analogie aux constructions non réglementaires dès leur édification 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 (réf).

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 18 janvier 2000 sur le recours interjeté par Valentine DIZERENS, dont la conseil est l'avocat Yves Hofstetter, à Lausanne, contre la décision rendue le 29 juillet 1999 par la Municipalité de Gilly (refus du permis de construire - agrandissement et transformations). * * * * *

Composition de la section: M. Pierre Journot, président; M. Pierre Richard et M. Alain Matthey, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Gilly est un village situé dans le vignoble qui s'étend entre Begnins à Aubonne. Dans l'inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS), qui classe les sites en trois catégories selon qu'ils sont de signification nationale, régionale ou locale, Gilly est répertorié (avec le hameau voisin de Vincy et son château) comme village d'intérêt régional (parmi les autres communes du district de Rolle, Allaman, Bursinel et Dully entrent dans la même catégorie tandis que la quasi-totalité des autres communes comme Bursins, Luins, Mont-sur-Rolle, Perroy, Vinzel par exemple, sont classées d'intérêt national). Comme l'indique l'inventaire ISOS, Gilly est un village mi-agricole mi-vigneron, originellement implanté isolément sur un coteau viticole de qualité mais menacé par l'implantation désordonnée de pavillons résidentiels. B. La recourante est propriétaire, dans la partie ouest du village, de quatre parcelles. Les trois premières de ces parcelles, contiguës entre elles, sont situées dans l'angle délimité au sud est par la route cantonale qui pénètre dans la village par l'ouest et au nord est par le chemin de Derippe. En légère pente en direction de l'est, elles sont construites de bâtiments accolés auxquels le recensement architectural du village attribue la note 6. Il s'agit, d'amont en aval, d'un bâtiment d'habitation couvert d'un toit à pan unique (parcelle 147), puis dans la partie centrale d'un bâtiment d'habitation couvert d'un toit à deux pans, dont le rez-de-chaussée se prolonge en aval en un garage-atelier dont la toiture plate, en partie occupée par un appentis et une véranda servant de serre, forme une terrasse à

l'usage du logement. L'inspection locale a montré que la construction a un aspect hétéroclite et que nombre d'aménagements tels que la véranda ou les fenêtres de l'atelier, et même certains éléments porteurs (le mur qui surmonte l'entrée repose sur un simple linteau en bois), sont de construction sommaire. La quatrième parcelle (no 224) n'est pas contiguë aux précédentes mais se trouve en face d'elles de l'autre côté de la route cantonale.

C. Des pièces fournies en audience par la municipalité, il résulte qu'un permis de construire avait été délivré le 3 novembre 1977 après enquête publique pour l'objet suivant: "aménagement d'un dépôt dans les combles et de deux ouvertures en façade". Une élévation de la façade donnant sur la route cantonale montre qu'il s'agissait d'ouvrir deux fenêtres donnant dans les combles. La commission de salubrité communale a constaté le 11 septembre 1978 que les locaux prévus avaient été aménagés en studio avec WC: elle a exigé que ces derniers soient aérés depuis l'extérieur. Suite à une nouvelle visite, le permis d'habiter a été délivré le 8 avril 1980. L'inspection locale a en outre permis de constater que le bâtiment amont (celui de la parcelle 147) porte au sommet des murs les traces d'un exhaussement de plusieurs dizaines de centimètres. Vu depuis l'intérieur, la poutraison de cette partie paraît plus récente que le reste de la construction. D.

La recourante a acquis ces quatre parcelles aux enchères forcées le 2 décembre 1998, en deux lots formés l'un par les parcelles 149, 150 et 224, l'autre par la parcelle 147 vendue à part. Au dossier figure un rapport d'expertise établi en vue de la vente aux enchères des trois premières. On peut tirer de cette expertise et d'autres éléments du dossier les éléments suivants: parc.

Surface Surf. bâtie no et cube ECA désignation par l'expert 147 79 m² 59 m² p63
? m³ 149 159 m² 116 m² 64 666 m³ "habitation non terminée" 150 46 m² 20 m²
365 54 m³ "garage-atelier" 224 219 m² 15 m² 509 36 m³ "pavillon ouvert"

On déduit de ce tableau que la surface des parcelles contiguës 147, 149 et 150 totalise 284 m². C. Avant la vente aux enchères citée ci-dessus, la municipalité a adressé à l'office des poursuites une lettre du 30 novembre 1998 dans laquelle elle déclare: "Afin de garantir un nombre suffisant de places de stationnement et comme le prévoit le règlement communal de police des constructions, la Municipalité n'acceptera aucun fractionnement de parcelles." Le procès-verbal d'enchères des parcelles 149, 150 et 224 indique que la municipalité informe les éventuels acquéreurs qu'aucun fractionnement de parcelle ne sera accepté. Interpellée à l'audience sur ce qu'il fallait entendre par "fractionnement", la municipalité a précisé qu'il s'agissait d'empêcher que les parcelles soient vendues séparément et d'imposer que la parcelle 224 (celle qui se trouve de l'autre côté de la route) serve à construire des places de parc à l'usage des bâtiments situés sur les trois autres.

D. Par lettre du 3 février 1999, la municipalité, constatant que des ouvriers se trouvaient dans le bâtiment, est intervenue pour faire cesser les travaux en cours en relevant que le dossier fourni par l'architecte de la recourante était incompréhensible. Par la suite, un projet soumis par le mandataire de l'époque de la recourante a fait l'objet de critiques (par exemple, un escalier passant sous la salle de bains du premier étage ne ménageait qu'un passage d'une hauteur de 1,40 mètres) de la part de la municipalité, notamment lors d'une séance du 12 mai 1999. F.

Du 22 juin au 12 juillet 1999, la recourante a mis à l'enquête des transformations intérieures et l'agrandissement de l'ensemble des constructions situées sur les trois parcelles contiguës 147, 149 et 150. La demande de permis de construire indique notamment ce qui suit: Surface brute utile de planchers Totale actuelle 326.25 (selon norme de l'Institut pour l'aménagement locale, régionale et national EPFZ- ORL 514420) totale future 52.75 dont pour le logement actuelle 191.70 future 379.00 Selon ce projet, la partie centrale, dont le toit serait surélevé de 50 cm, serait prolongée par une tour

qui prendrait la place de la véranda qui occupe une partie de la terrasse; cette dernière, à l'aval, serait désormais entourée d'une barrière constituée de balustres. Les fenêtres seraient agrandies, en particulier dans la partie centrale où seraient créées des baies plus larges que hautes munies d'un linteau en anse de panier, forme que l'on retrouve dans les fenêtres des lucarnes à percer dans le toit (leur toit culmine au faîte de la toiture principale) et dans la lucarne prévue dans la toiture de la tour (cette lucarne interrompt l'avant-toit de la tour). Le sous-sol, sous réserve d'une cave et d'un garage situés dans la partie centrale, serait rendu habitable et comporterait un appartement d'une pièce dans l'ancien atelier-garage, ainsi que, dans la partie amont (parcelle 147) un appartement de deux pièces, en partie enterrées (les rebords des fenêtres donnant sur la route se trouveraient au niveau de la chaussée); l'inspection locale a montré qu'à cet endroit les caves de la partie aval (parcelle 147) ont déjà été excavées pour en faire les pièces prévues; le plancher des combles de ce corps-là de bâtiment est encore en place mais l'architecte a fait observer que cette surface habitable disparaîtrait. L'étage serait occupé par deux appartements, l'un d'entre eux communiquant par un escalier intérieur avec l'étage en partie compris dans la toiture où l'on trouve encore, déduction faite du vide sur les pièces de l'étage inférieur de la partie amont, deux autres pièces. Cinq places de parc, dont quatre en enfilade par groupe de deux, sont prévues de l'autre côté de la route sur la parcelle 224. L'inspection locale a permis de constater que le terre-plein nécessaire à cet effet a d'ores et déjà été aménagé, avec l'accord de la municipalité d'après les renseignements recueillis en audience. Le plan de situation montre en outre que les bâtiments existants empiètent le long de la route sur un alignement du 2 mars 1928. G.

L'enquête a suscité une opposition de Fritz Hauser ainsi que, en date du 5 juillet 1999, de la municipalité elle-même, qui exposait que la parcelle 224 n'était liée aux autres que pour les places de parc mais que sa surface ne saurait être prise en compte dans le calcul du CUS (art. 85 LATC), qu'une réquisition au registre foncier (art. 83 LATC) "ne serait pas accordée", que le CUS est déjà dépassé, que la hauteur minimale des combles (art. 27 RATC et 60 RCPC) n'est pas respectée et que pour des motifs sanitaires, la municipalité n'admet pas qu'une pièce habitable soit mitoyenne d'un tas de fumier. Invitant la recourante à mettre en valeur les volumes existants, elle ajoutait qu'elle accordait les dérogations aux art. 8 et 72 du RCPC (plan d'alignement du 2.3.1928). La centrale des autorisations (CAMAC) a notamment reproduit dans sa synthèse du 12 juillet 1999 une opposition du Service cantonal des bâtiments, section monuments historiques, fondée "sur l'art. de la LPNMS" (sic), dans laquelle ce service rappelle que le site est d'intérêt régional selon le recensement ISOS et expose ceci: "... la construction projetée, de par sa volumétrie, la disproportion des ouvertures et une typologie totalement étrangère à la région, porte atteinte au site et aux constructions avoisinantes." H.

Par décision du 29 juillet 1999, la municipalité a refusé le permis de construire en se référant aux oppositions de Fritz Hauser, d'elle-même et du Service des bâtiments. I.

Par recours du 19 août 1999, le recourante a conclu à l'annulation de cette décision et à la délivrance du permis de construire. La commune a conclu au rejet du recours par mémoire du 14 septembre 1999, de même que, le 15 septembre 1999, le Service des bâtiments qui invoque l'art. 4 LPNMS et produit les fiches du recensement architectural concernant les bâtiments litigieux ainsi qu'un extrait de l'ISOS concernant Gilly. J.

Le tribunal administratif a tenu audience le 13 décembre 1999 en présence de la recourante assistée de son conseil et accompagnée de ses deux architectes, de quatre représentants de la commune accompagnés de l'ingénieur communal, ainsi que d'un représentant de la section monuments historiques (MH) du Service cantonal des bâtiments. La commune a produit les pièces déjà décrites sous lettre C.

La recourante a produit le second procès-verbal d'enchères. Conformément à la réquisition adressée avant l'audience à la recourante, l'architecte de celle-ci a produit un jeu de plans colorés avec un lot de feuilles calculant la surface de plancher, contenant notamment une erreur de calcul en première page au sujet de la surface actuelle. L'architecte de la recourante n'a pas été en mesure d'expliquer le chiffre de 326.25 m² de surface brute utile de planchers actuelle indiqué sur la demande de permis de construire. Egalement interpellée avant l'audience, la commune a déclaré en audience par son ingénieur que la surface de planchers existante n'avait pas été déterminée mais qu'elle ne devait pas excéder 100 m², ce qui a été contesté par l'architecte de la recourante. Le représentant de la section monument historiques (MH) a versé au dossier des photographies des lieux et des abords et, interpellé, a expliqué notamment que le projet s'écartait de la typologie du lieu par la forme de ses fenêtres (celles des bâtiments du village sont hautes et étroites tandis que celles du projet, plus larges que hautes, se rattachent plutôt à un style méditerranéen); il a également critiqué le traitement des ouvertures en toiture, notamment les lucarnes dont le toit rejoint le faîte principal ou coupe l'avant-toit (l'architecte a relevé qu'on retrouve cette dernière disposition de lucarne à côté du bâtiment communal où s'est tenue l'audience); le représentant de la section monument historiques a encore observé que la barrière formée de balustres aurait plutôt sa place devant une maison de maître au bord du lac. Le conseil de la recourante a fait observer sur place, à proximité des parcelles litigieuses à la sortie du village, la présence de maisons modernes sans rapport avec le style du village, certaines entourées de barrière rappelant celle du projet litigieux (il s'agit de barrières en matériaux pierreux composées de colonnes, visibles sur certaines des photos du dossier). L'inspection locale a encore permis de constater que les places de parc prévues sur la parcelle 224 ont d'ores et déjà été aménagées, avec l'accord de la municipalité d'après les renseignements recueillis en audience. Examinée sur place, cette parcelle, qui ne porte qu'un petit pavillon en bois non chauffé, serait susceptible de l'avis des parties d'accueillir une construction de petite dimension. Considérant en droit: 1. La décision municipale attaquée, rendue le 29 juillet 1999, n'est pas motivée, ce qui est contraire au principe général selon lequel les décisions administratives doivent être motivées, et en tout cas constitutif d'une violation de l'art. 115 LATC qui exige que le refus du permis indique les dispositions légales et réglementaires invoquées. Cette décision se contente de renvoyer aux oppositions déposées durant l'enquête, l'une d'entre elles l'ayant d'ailleurs été par la municipalité elle-même (mais rien n'indique que ce document ait été communiqué à la recourante en son temps) sous la forme d'un document du 5 juillet 1999, dont les chiffres 1 et 2 ont la teneur suivante :

"1. il a toujours été clairement dit et écrit que la parcelle no 224 était intimement liée aux autres parcelles pour ce qui concerne les places de parc uniquement (cf. courrier municipal du 19.02.1999). Motifs : respect de l'art. 72 RCPC compte tenu que les autres parcelles (147, 149 et 150) n'offrent pas cette possibilité. La municipalité s'oppose à ce que la surface de la parcelle no 224 soit prise en compte dans le calcul du CUS (art. 85 LATC). De plus, la procédure de réquisition au registre foncier (art. 83 LATC) n'a pas été suivie et cette réquisition n'aurait, en l'occurrence, pas été accordée par la municipalité. 2. l'art. du 13 du RCPC indique que le CUS n'excédera pas 0,7 en zone village. Ce coefficient étant déjà plus élevé, la municipalité s'oppose à son augmentation afin de préserver l'intérêt public et les intérêts prépondérant de tiers." Quant à l'argumentation de la recourante, elle consiste à soutenir en bref que puisque la parcelle 224 (il s'agit de celle qui se trouve de l'autre côté de la route cantonale) est liée aux trois autres du point de vue des places de stationnement, il doit en aller de même pour ce qui concerne le calcul du coefficient

d'utilisation du sol. 2.

La principale question litigieuse est de savoir si la parcelle 224 peut être prise en compte dans le calcul du CUS s'agissant de travaux sur les trois autres parcelles contiguës entre elles situées de l'autre côté de la route. On rappellera à cet égard que la recourante fait valoir que lorsqu'elle a acquis les parcelles, elle a eu l'obligation de ne pas fractionner, obligation qu'elle a respectée, si bien qu'on ne peut aujourd'hui la priver de la possibilité d'utiliser cette parcelle dans le cadre de la construction projetée. D'emblée, la position de chacune des deux parties suscite la perplexité. pour les motifs qui suivent: a)

Interpellée en audience, la commune n'a pu citer aucune disposition légale qui lui permettrait, comme elle entendait en manifester l'intention en s'adressant à l'office des poursuites, d'empêcher (ce serait une atteinte sérieuse à la garantie de la propriété) que les différentes parcelles soient vendues séparément. Quant à l'obligation de construire des places de parc sur la parcelle 224 à l'usage des bâtiments situés sur les trois autres parcelles, elle pourrait à première vue paraître se heurter à la jurisprudence traditionnelle selon laquelle les places de parc sont considérées comme des dépendances qui, à ce titre, ne peuvent être construites que sur la même parcelle que le bâtiment principal et non sur deux parcelles différentes, fussent-elles contiguës (voir par exemple l'arrêt AC 97/0175, Pully, du 23 décembre 1998; voir en revanche l'arrêt AC 95/0106, St-Sulpice, du 25 février 1998, concernant la construction d'un parking public occupant la totalité d'une parcelle privée de la commune). Il est vrai cependant que selon l'art. 72 du règlement communal, les places de parc "doivent être aménagées par leur propriétaire, à leurs frais et sur leur terrain", ce qui ne paraît pas exclure d'emblée qu'elles soient construites sur une parcelle séparée. Il n'y a cependant pas lieu d'examiner plus avant l'interprétation de cette disposition communale puisque la recourante n'a pas contesté l'exigence des places de parc, et que celles-ci sont même déjà construites. b)

Quant à la prétention de la recourante de faire prendre en compte la surface de la parcelle 224 pour le calcul du CUS dans le cadre des travaux sur les trois autres parcelles situées de l'autre côté de la route, elle peut paraître exorbitante puisqu'il s'agit de calculer un coefficient qui met précisément la surface de la parcelle en rapport avec la surface de plancher. Il est vrai cependant que les art. 83 et 85 LATC, auxquels se réfère la municipalité, aboutissent à créer une situation qui se rapproche de celle à laquelle prétend la recourante : aa)

L'art. 83 LATC subordonne le fractionnement ou la modification de limite d'une parcelle, si cette opération a pour effet de rendre une construction non réglementaire, à l'inscription d'une mention "signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone" : cette disposition tend à éviter qu'une surface cédée lors d'un fractionnement et déjà prise en considération pour fixer les distances aux limites, le COS ou le CUS, ne soit utilisée à nouveau (AC 96/0210 du 10 février 1997, citant BGC automne 1985 p. 377).

Selon la doctrine (la jurisprudence est rare à ce sujet), la mention doit nécessairement grever un bien-fonds contigu à la parcelle en cause mais il n'est pas nécessaire que la parcelle grevée soit l'un des biens-fonds touchés par la modification de limite (Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: Quelques réflexions à propos des art. 83 et 85 LATC, RDAF 1991, p. 404, chiffre 2.3, avec réf. citée; le même auteur soulève la question de l'approbation, exigée par l'art. 962 CC, de ces dispositions cantonales par le Conseil fédéral). bb)

Quant à l'art. 85 LATC, son ancienne teneur permettait, moyennant une mention au registre foncier également, de déroger notamment au CUS à condition que celui-ci soit respecté sur un ensemble formé par la parcelle en cause et une ou des parcelles voisines (ce qui n'exclurait pas à première vue que les parcelles "voisines" ne soient pas contiguës). On rappellera que la nouvelle

teneur de l'art. 85 LATC, instaurée par la nouvelle du 14 novembre 1995, comporte désormais une clause dérogatoire plus large (elle n'est plus limitée aux dérogations de minime importance) dans laquelle il n'est plus question de mention au registre foncier (le législateur a considéré à cet égard que si l'entorse aux règles de la zone est intégralement corrigée par le biais de restriction de la propriété mentionnée au registre foncier et grevant un ou plusieurs bien-fonds contigus, il ne s'agit plus de dérogation, v. BGC novembre 1995, p. 2713; on signalera que selon un arrêt AC 98/0071, Ollon, du 30 juillet 1998, on ne peut pas corriger le dépassement du COS sur une parcelle en "liant" celle-ci à une autre au moyen d'une convention constituant une servitude de non bâtir entre propriétaires privés - sans intervention de la commune - et en calculant le COS sur l'ensemble). On rappellera que la nouvelle teneur de l'art. 85 LATC, comportant désormais une clause dérogatoire plus large que la teneur précédente, s'impose à la commune puisque l'art. 87 du règlement communal se réfère directement à l'art. 85 LATC. En effet, comme le Tribunal administratif en a déjà jugé, lorsqu'une collectivité publique renvoie dans un acte législatif de son ressort à une norme de rang supérieur qu'elle n'a pas la compétence de modifier, ce renvoi ne peut avoir pour conséquence de figer la norme en question dans sa teneur du moment (arrêts AC 93/0307 du 26 novembre 1993, AC 93/0156 du 26 septembre 1994, AC 96/262 du 14 juin 1997 concernant précisément l'art. 87 du règlement de Gilly). On notera encore que lorsqu'elle statue sur une demande de dérogation selon les art. 87 du règlement communal et 85 LATC, la municipalité doit motiver sa décision de manière circonstanciée et non pas (sous peine d'empêcher tout contrôle de la décision municipale par l'instance de recours) se contenter, comme elle l'a fait en l'espèce, de reproduire la formulation de l'art. 85 al. 2 LATC en exposant qu'elle agit "afin de préserver l'intérêt public et les intérêts prépondérant de tiers" . c)

Le tribunal constate que l'application de l'art. 83 LATC poserait des problèmes délicats (il s'agirait d'une application par analogie puisqu'on n'a pas affaire à un véritable fractionnement). Il en va de même de l'art. 85 LATC (v. par exemple AC 96/231, Vevey, du 27 mars 1997, dont on signalera qu'il a été annulé par le TF mais que la dérogation litigieuse a finalement été accordée par la commune en reprise de cause). Le tribunal constate surtout que la décision municipale n'est pas réellement motivée, ce qui empêche le tribunal de vérifier si la commune s'est tenue à l'intérieur de la marge d'appréciation qui est la sienne. Dans ces conditions, le tribunal renoncera finalement à élucider les questions soulevées plus haut pour le motif que la cause peut être tranchée par les considérants qui suivent. 3.

Dans son mémoire complémentaire du 18 octobre 1999, la recourante fait valoir que même si on devait refuser d'inclure la parcelle 224 dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol, il conviendrait d'appliquer l'art. 80 LATC pour permettre la transformation avec un léger agrandissement du bâtiments concerné. a)

S'agissant des règles fixées par l'art. 80 LATC et de règles semblables fixées par le règlement communal évoqué en audience, il faut rappeler qu'elles ont la teneur suivante: Art. 80 al. 1 et 2 LATC: "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." 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. Art. 13 du règlement communal "Le coefficient d'utilisation du sol (CUS)

définit la capacité constructive de chaque parcelle et fixe la surface maximale brute de plancher habitable. Il n'excédera pas le 0,7 de la parcelle. Ce calcul s'effectue selon les normes de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire." Art. 14 du règlement communal "Les dispositions des art. 11 et 13 ne s'appliquent pas aux bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur de la présente réglementation, pour autant que les rénovations et transformations se fassent entièrement dans les volumes construits." L'art. 80 LATC, comme l'art. 14 du règlement communal, tend à garantir le maintien de la situation acquise aux propriétaires de bâtiments existants non conformes aux règles applicables. Même si à la lettre, les constructions non réglementaires 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. (v. en ce sens Didisheim in RDAF 1987 p. 392; AC 92/270 du 7 avril 1993; AC 96/0206 du 15/05/98; AC 98/0213 du 3 janvier 2000).

b) La municipalité, qui prend en compte exclusivement la surface des parcelles contiguës 147, 149 et 150 (soit au total 284 m²) considère, à lire son "opposition" du 5 juillet 1999, que le CUS de 0,7 est déjà dépassé. En audience toutefois, l'ingénieur communal a indiqué que la municipalité, ayant constaté que le CUS serait dépassé dans le projet, n'avait pas procédé au calcul complet de la surface de plancher existante; il a précisé que dans leur ancien état, les constructions litigieuses ne comportent probablement pas plus de 100 m² de plancher habitable. Quant à l'architecte de la recourante, il a contesté cette dernière affirmation en observant que le bâtiment occupe déjà au sol une surface de l'ordre de 10 m x 20 m. Cependant, l'architecte de la recourante a été incapable d'expliquer comment a été calculée la surface de plancher existante que la demande de permis de construire chiffre à 326,25 m². Quant au décompte de surface produit en audience, on rappellera que sa première page déjà contenait une erreur au sujet de la surface existante.

c) On observera au passage que selon toute vraisemblance, la surface de 100 m² évoquée par le représentant de la commune ne correspond pas à la surface de plancher déterminante. Il faut bien voir à cet égard que si la norme ORL à laquelle se réfère le règlement communal utilise, comme le texte communal lui-même, la notion de "surface brute de plancher habitable" (SBPH selon l'abréviation habituelle), cette notion inclut non seulement les surfaces destinées à l'habitation, mais aussi les surfaces utilisées pour le travail (voir Droit vaudois de la construction, Glossaire, à la rubrique "coefficient d'occupation du sol"). Pour ce motif, il faut compter dans la surface de plancher existante (déterminante pour appliquer l'art. 80 LATC) l'atelier aménagé dans la partie aval des constructions litigieuses (sous réserve probablement de la chaufferie) et non pas seulement les locaux d'habitation aménagés dans les différents niveaux du bâtiment.

d) N'ayant pas élucidé la question de savoir pour quelle surface de plancher existante la recourante pouvait revendiquer le maintien de la situation acquise, la commune n'était pas en mesure d'appliquer l'art. 80 LATC. Il est vrai que d'après les explications fournies en audience, elle a considéré que puisque les travaux ne se faisaient pas entièrement dans les volumes construits comme l'exige l'art. 14 du règlement communal, le CUS de 0,7 de l'art. 13 du règlement communal devait être appliqué sans restriction. Cependant, l'art. 14 du règlement communal ne saurait exclure l'application de l'art. 80 LATC. En effet, la jurisprudence a précisé qu'en matière de transformations et d'agrandissement de bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, l'art. 80 LATC l'emporte sur les dispositions communales plus restrictives (RDAF 1989 p. 314). D'ailleurs, le règlement communal prévoit lui-même à l'art. 75 al. 2 (applicable dans toutes

les zones) que "l'affectation des bâtiments acquise sous l'ancien règlement est maintenue dans les limites fixées par l'article 80 LATC", principe dont l'application ne saurait être limitée, malgré la curieuse rédaction de l'art. 75 al. 1, aux seules activités professionnelles traditionnelles des habitants de la commune. e) On constate ainsi qu'il était nécessaire, pour appliquer l'art. 80 LATC, que soit déterminée la surface de plancher existante avant les travaux litigieux. Comme la commune n'a pas déterminé cette surface et que la recourante n'a pas pu non plus en présenter un calcul convaincant, le tribunal n'est pas en mesure de statuer car il ne lui appartient pas de procéder à des calculs qui font partie des opérations de constitution du dossier qui incombent aux parties et qui, en l'espèce, paraissent d'autant plus délicates que les constructions litigieuses ont déjà été vidées en partie. On observe aussi au passage que les bâtiments existants empiètent sur une limite des constructions et que la nécessité d'une mention de précarité au sens de l'art. 82 LATC ne semble pas avoir été examinée. Il n'est donc pas possible d'allouer à la recourante ses conclusions tendant à l'octroi du permis de construire. f) Le tribunal observe par ailleurs que malgré les corrections que la commune a fait exécuter sur les projets successifs de la recourante, les plans mis à l'enquête laissent subsister des incertitudes. Par exemple, la seule coupe figurant sur les plans ne montre pas les fenêtres prévues dans les lucarnes perçant la partie centrale de la toiture et l'on peut se demander si ces fenêtres seront utilisables compte tenu de la hauteur à laquelle se trouveront leurs tablettes par rapport au sol des locaux qu'elles sont censées éclairer. Finalement, le dossier présente de telles insuffisances que le tribunal ne peut, même si c'est en partie par substitution de motifs, que confirmer le refus du permis de construire décidé par la commune. g) Le Tribunal administratif considère en outre que les observations de la section des monuments historiques sont, même si l'on trouve effectivement à la sortie du village des bâtiments qui rappellent certains éléments du projet litigieux, pas dénuée de tout fondement dans leur ensemble en tant qu'elles concernent la typologie du bâtiment et le traitement architectural d'un certain nombre de ses éléments tel que les lucarnes. Il n'y a cependant pas lieu d'approfondir ici cette analyse puisque de toute manière, le projet ne peut pas être admis dans la forme où il a été mis à l'enquête. 4. Vu ce qui précède, le recours sera rejeté aux frais de la recourante, qui n'a pas droit à des dépens. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté. II. La décision rendue le 29 juillet 1999 par la Municipalité de Gilly est maintenue. III. Un émolument de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis à la charge de la recourante. IV. Il n'est pas alloué de dépens. pe/Lausanne, le 18 janvier 2000 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.