

VD_OMNI AC.2000.0026 vom 4. Juli 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0026

FR: VD_OMNI AC.2000.0026 du 4 juillet 2000

IT: VD_OMNI AC.2000.0026 del 4 luglio 2000

Regeste

DINF c/Poliez-Pittet | Rappel des critères jurisprudentiels permettant de distinguer une transformation d'une reconstruction (en l'espèce, travaux trop importants pour n'être qu'une transformation). CUS dépassé. Conditions d'une dérogation pas réalisées. Recours admis.

Erwägungen

E. 10

décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Sa notation, dans le cadre du recensement architectural, n'a rien à voir avec les mesures de protection spéciale prévues par cette législation (soit l'inventaire, d'une part, qui a pour effet d'obliger un propriétaire à informer l'autorité cantonale des travaux qu'il envisage pour permettre un éventuel classement, et le classement lui-même, d'autre part, qui est une mesure beaucoup plus contraignante qui empêche que l'on entreprenne des travaux sur l'immeuble sans autorisation préalable de l'autorité). Le recensement est une mesure qui tend à repérer et à mettre en évidence les bâtiments dignes d'intérêt, de manière à permettre à l'autorité de prendre le cas échéant des mesures de protection. A l'exception des notes 1 et 2 (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées ont donc un caractère purement indicatif et informatif et ne constituent pas une mesure de protection. Le tribunal se bornera donc à examiner la présente cause sous l'angle de la conformité du projet à la réglementation applicable en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, les moyens soulevés par le recourant étant d'ailleurs limités à ce cadre.

3. Il convient tout d'abord de qualifier juridiquement les travaux que comporte l'aménagement du projet. Pour le tribunal, il s'agit sans conteste d'une reconstruction et non pas d'une simple transformation. 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). En l'espèce, les travaux litigieux modifient de fond en comble le bâtiment de Roland Cailler. Le toit se voit percé de nombreuses ouvertures destinées à éclairer les volumes intérieurs qui sont complètement réaménagés avec en outre la création de combles et de surcombles destinés à l'habitation. Aux niveaux inférieurs, 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 commerce. Les surfaces utiles de plancher sont décuplées puisqu'elles passent d'environ 120 m² à près de 1300 m². Seule une partie des murs extérieurs subsiste.

Enfin, le coût des travaux (près de 2,3 millions) est très supérieur à la valeur actuelle du bâtiment : en retenant un prix unitaire au m³, valeur à neuf, de 250 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 en effet à une valeur estimative de l'ordre maximum de 500'000 francs (4136 m³ à 125 fr. le m³), correspondant à peine au quart du coût de l'ouvrage projeté. 4.

Le projet litigieux prévoit un CUS de 0,62, qui est bien supérieur à celui que le RCAT prévoit pour la zone d'extension du village (0,4). La municipalité ne pouvait donc autoriser le projet qu'en accordant une dérogation, mais les conditions prévues par le règlement communal (chiffre 11.4 RATC) ne sont pas réalisées, notamment parce que l'on ne se borne pas à transformer un bâtiment existant, mais que l'on reconstruit celui-ci pratiquement entièrement. Or, et à part le maintien de quelques poutres de plafond, le projet ne témoigne d'aucun effort de sauvegarder les parties du bâtiment présentant un intérêt (la toiture notamment), de sorte qu'on ne peut pas invoquer cet élément pour justifier une dérogation. Au surplus, il n'est question de dérogation quant au CUS ni dans la décision ni dans le formulaire de la demande de permis de construire (qui n'indique que le problème de l'alignement des constructions), alors qu'il s'agit d'une exigence légale (art. 108 al. 1 in fine LATC). Prévoyant une surface de plancher utile largement supérieure à ce qu'autorise le règlement, le projet ne pouvait pas être autorisé, cette constatation conduisant déjà à l'annulation du permis de construire litigieux. 5.

Le tribunal se dispensera dès lors d'examiner dans le détail les autres points litigieux, notamment en ce qui concerne la qualité de l'architecture, mise en cause par le recourant au regard de la clause d'esthétique de l'art. 6.1 RCAT (mais il a pu vérifier que les plans ont bel et bien été établis par un architecte). Il peut toutefois signaler que c'est vraisemblablement à juste titre que le département fait grief au projet de ne pas respecter l'art. 6.5 RCAT en ce qui concerne l'éclairage des combles de la dépendance, qui devrait se faire principalement par les façades pignons et non pas par les importantes lucarnes prévues. Enfin, il est douteux que l'étage de combles réponde à la définition réglementaire, compte tenu de la hauteur des murs d'embouchatures. Le tribunal fait remarquer, en passant, que cette question est aussi liée à celle du CUS, dans la mesure où le respect du CUS réglementaire de 0,4 ne permet probablement pas de réaliser quatre niveaux d'habitations. 6.

Le recours doit dès lors être admis, ce qui entraîne l'annulation de la décision attaquée, le projet ne pouvant être autorisé en l'état. Conformément à l'art. 55 LJPA, l'émolument judiciaire sera partagé entre la Commune de Poliez-Pittet et le constructeur Roland Cailler. Il ne sera pas alloué de dépens au département, bien qu'il ait procédé avec l'aide d'un conseil, dans la mesure où cette autorité a agi dans le cadre de ses prérogatives de droit public et de ses responsabilités d'autorité de surveillance, et où il s'agit au surplus d'une administration importante, disposant normalement des moyens en personnel permettant de traiter des problèmes d'architecture que soulève la présente cause sans nécessairement devoir recourir à un homme de loi.

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