

VD_OMNI AC.2004.0273 vom 1. Juni 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0273

FR: VD_OMNI AC.2004.0273 du 1 juin 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0273 del 1 giugno 2005

Regeste

Corthésy, Schüpbach, Corthésy, Corthésy, Stücker, Breitenmoser, Burri, Grandjean, Staehlin, Monnier, Fontanellaz, Fontanellaz, Breitenmoser, Corthésy, Guex, Stücker, Vuilleumier, Dupont, Zurcher, Leresche, Bussy, Macheret, Aubert, Aubert/Municipalité de Pampigny, Poget, Service de l'environnement et | Démolition d'un rural en zone du village et reconstruction, en lieu et place, d'un bâtiment de 3 logements présentant un volume et une surface au sol plus importants. Bâtiment existant non réglementaire (distance aux limites). Aggravation de l'atteinte à la réglementation consécutive à l'augmentation du volume et de la surface du nouveau bâtiment. Recours des opposants admis en application de l'art. 80 LATC.

Erwägungen

E. 1

Les recourants soutiennent qu'on serait en présence d'un projet de nouvelle construction et non pas d'une reconstruction du bâtiment existant. Invoquant l'art. 80 al. 3 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1986 (LATC), ils soutiennent également que le bâtiment ECA 203 ne peut pas être reconstruit dès lors que la nouvelle construction ne respecterait pas la distance de 10 mètres exigée par le RPE. Ils prétendent en outre qu'une transformation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC ne serait admissible que moyennant l'octroi d'une dérogation. Les constructeurs soutiennent implicitement que l'art. 80 LATC ne serait pas applicable dès lors que, selon eux, le bâtiment actuel serait réglementaire. Ils soutiennent également que la nouvelle construction s'élèverait dans le gabarit du rural et qu'il s'agirait dès lors d'une reconstruction. La municipalité estime pour sa part que l'art. 80 al. 3 LATC ne s'applique pas, car le bâtiment n'est ni en ruine, ni inutilisable et que l'art. 80 al. 2 LATC ne saurait non plus trouver application dès lors que "le volume ne modifie pas les inconvénients pour le voisinage" .

2. Il convient en premier lieu d'examiner le projet au regard de l'art. 80 LATC, qui réglemente la transformation, l'agrandissement et la reconstruction des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à la garantie de la propriété (art. 26 Cst) et à l'interdiction de la rétroactivité (art. 5 Cst), il n'est par principe pas admissible d'appliquer immédiatement de nouvelles restrictions du droit de propriété à des constructions existantes établies conformément à l'ancien droit. On parle dans ce cas de garantie de la situation acquise. Pour autant qu'un intérêt public prépondérant ne l'interdise pas, il faut au moins que la poursuite de l'utilisation antérieure et l'entretien normal soient autorisés. Les cantons sont habilités à garantir la situation acquise d'une manière plus large encore. C'est ainsi qu'ils peuvent – sous réserve d'intérêts prépondérants de la planification – permettre également la rénovation, le changement d'affectation, l'agrandissement et même la reconstruction

complète d'une construction existante (ATF 1P.418/2002 du 16 décembre 2002 citant ATF 113 Ia 119 consid. 2a p. 122). Dans le Canton de Vaud, la garantie de la situation acquise est régie par l'art. 80 LATC, qui prévoit ce qui suit: "¹ 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. ² 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. ³ Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits. Cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie." b) aa) L'examen du projet litigieux au regard des exigences posées par l'art. 80 LATC implique tout d'abord de vérifier si le bâtiment existant est réglementaire, cet examen devant s'effectuer au regard des articles 7, 8 et 10 RPE. L'art. 7 RPE prévoit: "Partout où les bâtiments sont en ordre contigu, les reconstructions ou transformations doivent respecter cette contiguïté. Si un bâtiment construit en limite de propriété est incendié, il peut être reconstruit sur le même emplacement, limite des constructions réservées." L'art. 8 RPE prescrit: "L'ordre contigu est caractérisé par la construction d'immeubles adjacents séparés par des murs aveugles ou mitoyens." L'art. 10 RPE réglemente l'ordre non contigu en ces termes: "L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété ou entre bâtiments construits sur la même propriété. Cette distance ne doit pas être inférieure à 5 m. Pour les bâtiments sis sur la même propriété, elle sera a) de 6 m entre deux bâtiments agricoles b) de 8 m entre un bâtiment d'habitation et un bâtiment agricole c) de 10 m entre deux bâtiments d'habitation. La Municipalité peut exceptionnellement autoriser la construction en contigu lorsque sur une limite au moins existent des murs en attente et que les dimensions de la parcelle ne permettent pas la construction en non contigu." La constructrice soutient que le bâtiment actuel est réglementaire puisqu'il respecte l'art. 7 RPE relatif à l'ordre contigu. Elle relève à cet égard que ce bâtiment se trouve sur les limites nord-est et sud-est de la parcelle no 151, en contiguïté avec les constructions voisines. bb) Selon la jurisprudence, l'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un même alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximum fixée pour ces derniers et une distance fixée jusqu'à la limite pour les façades non en limite de propriété. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments. Par ailleurs, la doctrine et la jurisprudence s'accordent à considérer que l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (RDAF 1992, p. 485 et jurisprudence citée; reproduit dans "Droit fédéral et vaudois de la construction", Payot 2002, p.478). c) En l'occurrence, on constate que la contiguïté du bâtiment ECA 203 avec le bâtiment ECA 204, dont se prévalent les constructeurs, correspond à une situation de fait.

La façade mitoyenne du bâtiment litigieux est celle opposée à la rue du Crêt de la Réunion. Ce bâtiment n'est donc pas construit conformément aux règles de l'ordre contigu, dont la jurisprudence susmentionnée rappelle qu'elles imposent le respect des distances aux limites s'agissant des façades opposées à celle de la rue. Par ailleurs, les façades perpendiculaires à la rue du Crêt de la Réunion ne sont pas mitoyennes et ne sont pas aveugles. Ces façades doivent ainsi respecter les distances aux limites instituées par l'art. 10 RPE et notamment la distance de 8 mètres applicable entre deux bâtiments sis sur une même propriété (art. 10 al. 3 lettre b RPE). Or, cette distance n'est manifestement pas respectée entre le rural litigieux et le bâtiment d'habitation ECA 202, tous deux situés sur la parcelle 151. Il résulte de ce qui précède que le bâtiment ECA 203 n'est pas réglementaire. Sa transformation, son agrandissement ou sa reconstruction ne peuvent par conséquent s'effectuer que dans la mesure admise par l'art. 80 LATC, ce qu'il convient d'examiner maintenant. 3.

Selon l'art. 80 al. 2 et 3 LATC la transformation d'un bâtiment non réglementaire est possible à certaines conditions alors que la reconstruction est interdite sous réserve de l'hypothèse, non réalisée en l'espèce, d'une destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans. Il convient par conséquent d'examiner en premier lieu si l'on se trouve en présence d'une transformation ou d'une reconstruction. a) Selon la jurisprudence, la transformation est l'opération qui modifie la répartition interne des volumes construits ou l'affectation de tout ou partie de ses volumes sans que le gabarit de l'ouvrage soit augmenté et sans que, en elle-même, l'affectation de nouveaux locaux ne soit contraire à la réglementation communale. On considère ainsi comme travaux de transformations ceux qui rendent habitables une grange dans un ancien rural, par exemple. La reconstruction se caractérise quant à elle par le remplacement d'éléments d'un ouvrage par d'autres éléments semblables, ne laissant subsister que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif (arrêt TA du 26 novembre 1991, AC 1990/7432; arrêt du 16 septembre 2004, AC 2000/0188). Pour les qualifier de transformation ou de reconstruction, il faut mettre les travaux en regard de l'ensemble du bâtiment touché (arrêt du

E. 2

décembre 1992, AC 1991/0006; du 25 février 2004, AC 2003/0118). b) En l'occurrence, le projet prévoit la démolition totale du rural et la construction, en lieu et place, d'un nouveau bâtiment. En elle-même, cette opération va par conséquent bien au-delà de ce qu'autorise l'art. 80 al. 2 LATC. On relève au demeurant que la constructrice n'a jamais prétendu que son projet viserait la simple transformation du rural existant. c) Vu ce qui précède, le projet n'est pas conforme à l'art. 80 LATC dès lors qu'il vise la démolition et la reconstruction d'un bâtiment non réglementaire. Partant, le recours doit être admis pour ce motif et le permis de construire annulé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens soulevés par les recourants. 4.

Par surabondance, on relèvera que, même si l'on devait considérer le projet comme une transformation ou un agrandissement du bâtiment existant au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, celui-ci ne serait pas admissible. On constate à cet égard que la nouvelle construction ne s'inscrirait pas dans le volume existant du rural, puisque la surface d'environ 25 m² laissée libre de construction après la démolition de l'appentis il y a une vingtaine d'années serait occupée par le nouveau bâtiment. Il en résulterait ainsi une augmentation d'un tiers environ par rapport au volume existant. Or, l'art. 80 al. 2 LATC n'autorise l'agrandissement des bâtiments non conformes que pour autant que cette opération n'aggrave pas l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage, conformément à la dernière phrase de cette disposition. En l'espèce, l'agrandissement projeté aurait pour conséquence l'érection d'un volume

supplémentaire sur la surface du périmètre inconstructible de la parcelle 151, soit à moins de 8 mètres du bâtiment ECA 202 (art. 10 al. 3 lettre b RPE) ou à moins de 10 mètres, si l'on prend en compte l'affectation projetée par les constructeurs (art. 10 al. 3 lettre c RPE). Selon la jurisprudence, la création d'un volume supplémentaire de ce type aggrave l'atteinte à la réglementation en vigueur et n'est par conséquent pas conforme à l'art. 80 al. 2 LATC (cf. notamment arrêt TA du 25 février 2004, AC 2003/0118) On constate également, à la lecture du plan de géomètre, que la façade nord-ouest du bâtiment projeté, soit celle qui donne sur la cour, serait implantée à une distance inférieure, d'environ un mètre, du bâtiment ECA 202. Or, cette nouvelle implantation constitue à elle seule une aggravation de l'atteinte à la règle sur la distance entre bâtiments sis sur la même parcelle, prescrite à l'art. 10 al. 3 RPE. 5. Vu le sort du recours, il convient de mettre les frais de la cause à la charge des constructeurs. Les recourants n'ayant pas fait appel aux services d'un mandataire spécialisé, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens.

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