

VD_OMNI AC.2005.0203 vom 18. Mai 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0203

FR: VD_OMNI AC.2005.0203 du 18 mai 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0203 del 18 maggio 2006

Regeste

NOLL, DUCRET, GOMEZ/Municipalité de Crissier | La démolition quasiment totale du bâtiment existant, à l'exception d'un pan de mur du rez-de-chaussée, ne permet plus aux constructeurs de bénéficier de l'art. 80 LATC pour reconstruire dans le volume initial. Les recourants, avertis avant le début des travaux que le respect du permis de construire exigeait le maintien d'éléments importants du bâtiment (deux façades et les dalles intérieures), ne peuvent invoquer la protection de leur bonne foi. Ordre de stopper les travaux et de présenter un nouveau projet conforme au règlement confirmé par le TA.

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif examine d'office et avec un libre pouvoir d'examen la recevabilité des recours qui lui sont soumis (arrêts TA AC 1994.0062 du 9 janvier 1996, AC 1993.0092 du 28 octobre 1993 et AC 1992.0345 du 30 septembre 1993). Aux termes de l'art. 37 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette règle correspond à celle de l'art. 103 litt. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ) et elle peut donc être interprétée à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant cette disposition (AC 1998.005 du 30 avril 1999 et les arrêts cités). L'art. 37 al. 1 LJPA, comme l'art. 103 litt. a OJ, n'exige pas que le recourant soit touché dans ses droits ou ses intérêts juridiquement protégés; un simple intérêt de fait suffit. En l'espèce, la qualité pour recourir de Johny Noll et consorts ne fait aucun doute, dans la mesure où ces derniers sont propriétaires de la parcelle concernée par la décision attaquée.

E. 2

Est en l'occurrence litigieuse la décision par laquelle la municipalité, constatant que les travaux de démolition de la ferme existante ne correspondaient pas au projet autorisé par le permis de construire du 10 mars 2005, a ordonné la suspension desdits travaux et le dépôt d'un nouveau dossier de permis de construire conforme aux règles de la zone de faible densité du RPGA. a) A teneur de l'art. 103 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC), aucun travail de construction ou de démolition en surface ou en sous-sol, modifiant de façon durable la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Lorsqu'elle constate que des travaux en cours n'ont pas été autorisés, soit qu'ils n'aient pas fait l'objet d'une demande de permis de construire (art. 105 al. 1 LATC), soit qu'ils ne soient pas conformes aux plans autorisés (art. 127 LATC), la municipalité doit ordonner la suspension des travaux puis, si elle est justifiée, leur démolition ou la remise en état (Droit fédéral et vaudois de la construction, 3 e éd., 2002, n. 1 ad art. 105 LATC). b)

Selon l'art. 105 LATC la municipalité se doit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous les travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Contrairement à ce que sa formulation pourrait laisser entendre, cette disposition n'accorde pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, mais lui impose une obligation quand les conditions en sont remplies (v. notamment arrêt TA AC.2005.0059 du 5 juillet 2005 et les arrêts cités). Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (arrêts TA AC.1992.0046 du 25 février 1993 et AC.1996.0069 du 15 octobre 1996). La non-conformité d'un ouvrage aux prescriptions légales ou réglementaires ne peut cependant pas justifier dans tous les cas un ordre de suspension des travaux, respectivement un ordre de démolition. Cette question doit être examinée en application des principes de la proportionnalité et de la bonne foi. Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait pas être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité doit cependant renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la remise en état des lieux causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire, ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 111 Ib 224, consid. 4b/c; 108 Ia 216 ss; 104 Ib 303 consid. 5b). La proportionnalité de la mesure doit être examinée dans tous les cas, la mauvaise foi du propriétaire étant alors un élément de la pesée des intérêts en présence (ATF 104 Ib 77-78; 108 Ia 218-219; voir également Droit fédéral et vaudois de la construction, op. cit. n. 1.2.1 et 1.2.2 ad art. 105 LATC). Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour les constructeurs (ATF 1P.627/2003 du 24 décembre 2003, non publié).

E. 3

a) Dans le cas présent, il convient en premier lieu d'examiner si les recourants peuvent se prévaloir de la protection de leur bonne foi. A cet égard, on relève que pour avoir fait procéder aux travaux litigieux au mépris du préavis clairement négatif que la municipalité leur avait adressé le 30 juin 2005, les recourants ne pouvaient en ignorer les conséquences. Ainsi, ils devaient s'attendre à ce que la destruction du bâtiment, dans une proportion plus importante que celle qui avait été autorisée par le permis de construire, conduirait la municipalité à considérer les travaux, non plus comme la transformation d'un bâtiment existant - autorisée sur la base de l'art. 80 al. 2 LATC relatif à la transformation des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir -, mais comme la reconstruction d'un bâtiment nouveau, soumise comme telle aux règles de la zone de faible densité du RPGA. Sur ce point, le tribunal rejoint pleinement l'opinion de l'intimée, selon laquelle il appartenait au constructeur, avant de présenter son projet de transformation, d'effectuer les mesures d'analyse nécessaires afin de vérifier l'état de conservation du bâtiment, puis de mettre en oeuvre dès le début des travaux les mesures de confortation et de prévention adéquates pour assurer le maintien de l'objet soumis à enquête publique et autorisé. On était d'autant plus en droit d'exiger un tel comportement de la part des recourants que quatre d'entre eux (Johnny et Eric Noll et Stéphane et Martial Ducret) exploitent une entreprise de béton armé et génie civil et avaient dès lors plus de facilité que quiconque pour obtenir des avis ou conseils de spécialistes en la matière. Or, ce n'est qu'à fin août 2005, soit après que la décision attaquée a été rendue, qu'ils ont demandé une

expertise des murs porteurs à un ingénieur civil (cf. correspondance de l'ingénieur civil HES Nicolas Pouly du 29 août 2005). En s'abstenant de recourir contre la décision du 30 juin 2005 et en déclarant au contraire le 8 juillet 2005 en prendre acte et vouloir s'y conformer malgré les doutes émis le 7 juin 2005 quant à la possibilité de conserver la totalité des façades comme cela était prévu par le projet, les recourants indiquaient clairement qu'ils étaient conscients du choix qui s'offrait à eux: ainsi, il leur incombait soit de prendre les mesures utiles pour respecter le permis de construire, cas échéant en supportant quelques surcoûts, et effectuer une véritable transformation, soit opter pour la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un projet plus réduit comprenant au maximum deux logements et respectant la hauteur au faîte maximum de 9 mètres. Dès lors, en détruisant la quasi-totalité du bâtiment existant, à l'exception d'un pan de mur du rez-de-chaussée, les recourants ne pouvaient ignorer qu'ils optaient en réalité pour la seconde solution et que celle-ci impliquait le respect des dispositions légales et réglementaires. b) Les recourants font valoir que la démolition de la plus grande partie du bâtiment existant était de toute façon prévue et que les travaux n'ont en réalité excédé la proportion autorisée que dans une faible mesure, de sorte qu'à leur sens, il serait disproportionné d'exiger pour ce seul motif le respect des dispositions réglementaires applicables à la zone de faible densité. aa) Aux termes de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC, la transformation et l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire dans les limites des volumes existants 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. 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 ne soit augmenté et sans que, en elle-même, l'affectation de nouveaux locaux ne soit contraire à la réglementation communale. A l'inverse, la reconstruction se caractérise 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 AC.1993.0118 du 28 janvier 1994; Droit fédéral et vaudois de la construction, 3 e éd., 2002, n. 5.1 et 5.2 ad art. 80 LATC). Toujours selon la jurisprudence, la reconstruction de trois murs de façades sur quatre - les anciens murs s'étant effondrés au cours de travaux - ainsi que la réfection et la modification de la plupart des autres parties essentielles d'un bâtiment, ne saurait être autorisée au titre de transformation dans le cadre de l'art. 80 al. 2 LATC, même si le gabarit de l'immeuble demeure inchangé; ces travaux équivalent à une véritable reconstruction (Droit fédéral et vaudois de la construction, op. cit., n. 5.4 ad art. 80 LATC; RDAF 1970, 347). bb) Il résulte de ce qui précède que l'importance des parties existantes subsistant après les travaux est déterminante pour trancher le point de savoir s'ils peuvent être autorisés sur la base de l'art. 80 al. 2 LATC. Or, en l'occurrence, le tribunal a pu constater de visu qu'il ne subsistait plus désormais du bâtiment existant qu'un pan de mur du rez-de-chaussée, de sorte qu'une transformation dans le sens ci-dessus n'est à l'évidence plus envisageable. Les recourants font vainement valoir que le projet prévoyait de toute façon la démolition d'une grande partie du bâtiment et que seules des raisons de sécurité ont conduit à la destruction de la plupart des murs et des paliers intermédiaires, afin d'éviter leur effondrement pendant les travaux et d'assurer la sécurité des ouvriers. Ces arguments sont en effet sans pertinence s'agissant de qualifier la nature des travaux, dès le moment où la distinction entre transformation et reconstruction opérée par l'art. 80 LATC repose justement pour l'essentiel sur le rapport entre les éléments du bâtiment existant qui sont conservés et ceux qui sont détruits et remplacés ou modifiés. En outre, les recourants soutiennent à tort que l'analyse

des plans d'enquête démontrerait que le bâtiment existant devait être démoli dans sa plus grande partie. Il résulte au contraire du dossier de permis de construire, et notamment des plans des façades et des colorations jaunes et rouges permettant de distinguer en plans les éléments remplacés et les éléments conservés, qu'en tout cas l'une des façade pignon et les deux tiers d'une façade latérale devaient être conservées dans leur intégralité (respectivement façade sud-est et sud-ouest), comme devaient être également maintenus les paliers intermédiaires entre les niveaux, à l'exception du percement destiné au passage de l'escalier central. A cet égard, le tribunal ne saurait apporter crédit aux allégations contenues dans le recours, selon lesquelles les recourants auraient renoncé, en accord avec l'ancien technicien communal Jean-Jacques Lavanchy, à faire figurer sur les plans la totalité des éléments à remplacer pour en faciliter la lecture. Outre les dénégations parfaitement claires de l'intéressé, entendu à ce propos comme témoin, on voit mal pour quelle raison les recourants auraient eu besoin et pris la peine, dans ce cas, de solliciter de la municipalité l'autorisation de reconstruire la quasi-totalité des murs dans leur courrier du 7 juin 2005. cc) Compte tenu de ce qui précède, il convient d'admettre que dans l'état actuel des travaux, une reconstruction dans le volume du bâtiment existant n'est plus envisageable aux termes de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC et que les dérogations à la réglementation communale qu'induirait la construction de 5 appartements dans un volume supérieur au maximum admissible selon le RPGA ne sauraient être qualifiées de mineures. Au surplus, il résulte du considérant 4a) ci-dessus que les recourants ne peuvent nullement se prévaloir de leur bonne foi et on ne voit pas qu'il y ait, comme ils le prétendent, un quelconque intérêt public au maintien d'une construction de type ferme sur leur parcelle, alors même que le plan des zones communal prévoit précisément l'affectation de ce bien-fonds en zone de faible densité. L'intérêt public commande au contraire d'assurer l'application des dispositions légales et réglementaires de façon uniforme sur le territoire communal, de même que l'égalité de traitement commande de traiter de façon similaire des situations comparables. Dans ces circonstances, l'intérêt public au maintien d'une situation conforme au droit l'emporte sans aucun doute et la municipalité n'a pas violé le principe de proportionnalité en ordonnant l'arrêt des travaux et en exigeant le dépôt d'un nouveau dossier de permis de construire conforme aux règles de la zone.

E. 4

Il découle de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu l'issue du pourvoi, un émolument de justice sera mis à charge des recourants, qui n'ont pas droit à des dépens; l'autorité intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, a quant à elle droit à des dépens (art. 38 al. 1 et 55 al. 1 LJPA).

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