

VD_OMNI AC.2008.0009 vom 4. November 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-11-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0009

FR: VD_OMNI AC.2008.0009 du 4 novembre 2008

IT: VD_OMNI AC.2008.0009 del 4 novembre 2008

Regeste

VIDOLI/Municipalité de Crans-près-Céligny, DUTRUY | Immeuble - devenu non réglementaire - au bénéfice d'un permis de construire permettant sa transformation selon le principe de la situation acquise. Au cours des travaux, les constructeurs procèdent à la démolition complète de la toiture et du dernier niveau. La structure porteuse du bâtiment a été maintenue dans large proportion. On peut qualifier les travaux de transformation - et non de reconstruction - autorisés au titre de l'art. 80 al. 2 LATC. Cas limite. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 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.

E. 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.

E. 3

Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnée 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 pas être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie." b) 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 (arrêts TA AC.2006.0151 du 18 mars 2008, AC.1993.0118 du 28 janvier 1994 et les références citées). Il a été jugé que 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, 3 e

éd., 2002, n. 5.4 ad art. 80 LATC; RDAF 1970, 347). Dans l'arrêt AC.2006.0151 précité, le tribunal a constaté que le bâtiment en cause avait été presque entièrement démoli et qu'il ne subsistait du bâtiment existant qu'un pan de mur du rez-de-chaussée, de sorte qu'une transformation n'était plus envisageable. c) En l'espèce, force est de constater que les constructeurs ont procédé à des travaux de démolition du bâtiment ECA n° 178 dans une proportion plus importante que celle qui avait été autorisée par le permis de construire délivré le 21 juin 2006 à la suite de l'arrêt AC.2005.0108. La question à trancher est celle de savoir si les travaux incriminés - ayant fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire intervenue en automne 2007 - peuvent encore être considérés comme des travaux de transformation autorisés sur la base de l'art. 80 al. 2 LATC, comme la municipalité dans la décision attaquée, ou si, au contraire, ils doivent être qualifiés, vu leur nature et leur ampleur, de reconstruction (qui est un cas extrême de la transformation) en vertu de l'art. 80 al. 3 LATC ; dans cette dernière hypothèse, un ordre de démolition devrait être en principe prononcé pour ledit bâtiment qui n'est pas conforme aux règles de la zone mixte. d) Lors de l'inspection locale, le tribunal a pu constater que le rez-de-chaussée inférieur et le rez-de-chaussée supérieur du bâtiment ECA n° 178 ont été maintenus. En particulier, les dalles de ces deux niveaux ont été renforcées uniquement. En outre, les murs porteurs des façades Nord et Sud de ce bâtiment, à savoir les murs des façades latérales perpendiculaires au lac du rez-de-chaussée inférieur et du rez-de-chaussée supérieur, ont été conservés et renforcés jusqu'au premier étage; seule la partie supérieure latérale de ces murs, soit celle correspondant au dernier niveau (premier étage selon les plans), a été démolie. La dalle du premier étage est entièrement neuve. Le toit du bâtiment a été démonté et il est en voie de reconstruction: une nouvelle charpente a déjà été posée. C'est en vain que les constructeurs font valoir que seules des raisons de sécurité (risque d'effondrement) ont conduit à la démolition de la toiture; ces arguments sont sans pertinence pour qualifier la nature des travaux, dès lors que la distinction entre transformation et reconstruction opérée par l'art. 80 LATC repose justement sur le rapport entre les éléments du bâtiment existant qui sont conservés et ceux qui sont détruits et remplacés ou modifiés. Il apparaît donc que deux des trois niveaux du bâtiment ECA n° 178 ont été maintenus. Les travaux en cours n'ont pas porté atteinte aux parties essentielles de l'édifice en tant que les murs porteurs des façades latérales Nord et Sud n'ont été que partiellement détruits. On peut admettre que la structure porteuse du bâtiment a été conservée dans une large proportion et que le gabarit du bâtiment n'est et ne sera pas modifié. Même s'il s'agit là d'un cas limite, le tribunal estime que l'on peut encore qualifier les travaux mis à l'enquête complémentaire de travaux de transformation et non de reconstruction - autorisés au titre de l'art. 80 al. 2 LATC. A noter que, selon le permis de construire délivré le 21 juin 2006, les façades pignons Est et Ouest du bâtiment ECA n° 178 - dont il ne subsiste presque rien - devaient de toute manière subir des modifications très importantes (démolition) afin de créer de larges ouvertures. Dans ces circonstances, la municipalité pouvait considérer, sans abuser ni excéder son pouvoir d'appréciation, que les conditions de l'art. 80 al. 2 LATC étaient réalisées. La décision attaquée doit ainsi être confirmée. 2. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours aux frais des requérants qui succombent et qui, vu l'issue de leur pourvoi, sont débiteurs des constructeurs d'une indemnité à titre de dépens (art. 55 LJPA).