

VD_OMNI AC.2010.0026 vom 21. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0026

FR: VD_OMNI AC.2010.0026 du 21 décembre 2010

IT: VD_OMNI AC.2010.0026 del 21 dicembre 2010

Regeste

MATTER c/ Municipalité de Penthaz | Municipalité a ordonné arrêt définitif des travaux et remise en ordre du terrain au motif que le permis de construire ne portait que sur une transformation et non sur une reconstruction après démolition. Jurisprudence déduit de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC qu'il est possible de transformer des volumes existants et d'agrandir un bâtiment non réglementaire à certaines conditions. Difficile pour la Municipalité de comprendre l'ampleur des travaux. Mais compte tenu de l'importance de ceux-ci, d'une lettre des recourants indiquant clairement qu'une partie du bâtiment serait démolie, du fait qu'elle connaissait l'état du bâtiment (dont une partie ne pouvait qu'être détruite) il est étonnant qu'elle ne se soit pas aperçue que les plans étaient inexacts. Reconstruction conforme en tous points au permis de construire délivré, ordre d'arrêt des travaux intervenu assez tardivement, recourants de bonne foi, intérêt privé de ces derniers à pouvoir terminer les travaux très important. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Déposé en temps utile compte tenu des fêtes de l'art. 96 al. 1 let. c de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD ; RSV 173.36), le recours est recevable en la forme.

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

En l'espèce, la parcelle 78, sise en zone de village et d'une surface de 1'038 m², accueille les bâtiments ECA nos 109, 110 et 111, qui à eux trois comptabilisent 294 m². Le coefficient d'occupation du sol de 1/5 est donc dépassé. Le bâtiment ECA n° 111 est une dépendance d'habitation. Les travaux projetés qui consistent principalement dans la pose d'une isolation périphérique et une ouverture en façade doivent manifestement être qualifiés de transformation. Ils ne sont au demeurant pas touchés par la décision entreprise (celle-ci indique par erreur que ce bâtiment a été démolie). En revanche, les travaux sur le bâtiment ECA n° 110 sont très importants et constituent une reconstruction. En effet, même s'il était prévu de conserver la charpente et un mur, qui s'est par la suite effondré, voire deux murs, ils ont tous dus être détruits. Il s'agit en outre d'une dépendance en partie ouverte, utilisée comme dépôt qui n'a rien à voir avec l'habitation excavée projetée. Ainsi, la reconstruction du bâtiment n'aurait pas dû être autorisée et le permis de construire délivré, dès lors que le

coefficient d'occupation du sol dépasse le 1/5.

E. 4

Il convient de vérifier si l'autorité intimée a pesé correctement, d'une part, l'intérêt qui s'attache à l'application correcte du droit objectif et, d'autre part, l'intérêt que les recourants peuvent faire valoir au permis de construire délivré initialement. Une décision ayant acquis force de chose décidée peut, sous certaines conditions, être réexaminée à la demande d'un particulier ou être révoquée par l'autorité qui l'a rendue. Les exigences de la sécurité du droit ne l'emportent sur l'intérêt à une application correcte du droit objectif que si la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de l'administré, si celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation obtenue ou encore si la décision est le fruit d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi (ATF 1C_436/2008 du 4 décembre 2008 ad AC.2008.0061 du 21 août 2008 ; ATF 127 II 306 consid. 7a p. 313; 121 II 273 consid. 1a p. 276 et les références citées). Cette règle n'est cependant pas absolue et la révocation peut intervenir même dans une des trois hypothèses précitées, le cas échéant moyennant le versement d'une indemnité, lorsqu'elle est commandée par un intérêt public particulièrement important. A l'inverse, les exigences de la sécurité du droit peuvent être prioritaires même lorsque aucune de ces trois hypothèses n'est réalisée (arrêt 2A.737/2004 du 30 mars 2005 consid. 3.4 in Pra 2006 n. 26 p. 184). Dans tous les cas, l'administré doit être de bonne foi. Celui qui a agi dolosivement ou violé ses obligations en induisant l'administration en erreur au moment de demander l'autorisation ne saurait en principe s'opposer à la révocation, à moins que cette mesure ne soit contraire au principe de la proportionnalité (ATF 93 I 390 consid. 2 p. 394/395). En l'espèce, les recourants ont clairement indiqué dans leur correspondance du 10 septembre 2007 qu'ils pensaient conserver les deux murs en pierre à l'ouest du bâtiment et démolir l'est du bâtiment, qui comprend deux murs en bétons et un assemblage de planches sur chevrons, pour pouvoir l'excaver. Lors d'une réunion sur place avec Mme Nussbaum, qui a précédé le dépôt du dossier d'enquête, la démolition de la partie est du bâtiment a été évoquée, ce que celle-ci a confirmé. Or, la demande de permis de construire mentionne une transformation et les plans n'indiquent pas les murs qui seront démolis, puis reconstruits. L'art. 69 al. 1 ch. 9 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC ; RSV 700.11.1) prévoit que pour les transformations, agrandissements, surélévations d'immeubles, les plans fourniront les indications suivantes : état ancien : teinte grise ; démolition : teinte jaune ; ouvrage projeté : teinte rouge. La pratique du mandataire des recourants consistant à ne pas différencier les murs pas touchés par les travaux et ceux qui sont reconstruits après démolition, est contraire à cet article. Elle est en outre particulièrement inadéquate lorsqu'il s'agit de transformer de manière très significative une construction. Ainsi, les plans et la demande de permis ne permettaient pas à la municipalité de comprendre l'ampleur des travaux envisagés (cf. AC.2008.0061 du 21 août 2008). Toutefois, cette appréciation doit être nuancée par le fait que la municipalité connaissait parfaitement l'état du bâtiment, qu'il s'agit d'une commune agricole où les constructions telles que poulailler, grange etc. sont cadastrées et pour beaucoup en mauvais état et que c'est précisément à ce genre de bâtiments que s'applique l'art. 10 A, que le simple bon sens, confirmé en cours de procédure par des avis de spécialistes, permet de se rendre compte que le bâtiment dans sa partie est ne pouvait qu'être détruit pour permettre son excavation, et que le coût des travaux indiqué dans le permis ne couvre pas les frais liés la conservation des murs. Enfin, il s'agit de transformer une annexe agricole non habitable, ouverte aux vents, ancienne, en bonne partie en bois, en

habitation. Les travaux prévus sont d'une telle importance qu'on peine à comprendre que la municipalité ne se soit pas aperçue que les plans étaient inexacts. Les recourants ont eu le souci de conserver le plus possible le bâtiment initial. Leur souhait de garder la charpente et le mur au nord, qui s'est effondré en cours de travaux, voire d'autres murs, est à cet égard significatif. Même si l'attitude de leur mandataire leur est imputable, on ne saurait retenir qu'ils sont de mauvaise foi, bien que leur comportement a été contradictoire. L'intérêt privé des recourants à pouvoir terminer les travaux est très important. Ceux-ci sont en effet avancés et ils ont déjà coûté 200'000 francs. L'ordre d'arrêt est intervenu à cet égard assez tardivement. La remise en état du terrain suppose aussi des frais élevés, dès lors qu'on imagine mal laisser implantées les fondations et les dalles en béton. L'intérêt public au respect de la norme paraît faible. Il s'agit en effet de la reconstruction dans son gabarit après démolition d'un bâtiment déjà cadastré, reconstruction conforme en tous points au permis de construire délivré. La parcelle présente une forme particulière ; le nord de celle-ci, d'approximativement 594 m² accueille le bâtiment ECA n° 109 de 199 m², et le sud de celle-ci, d'environ 444 m² accueille les bâtiments ECA nos 110 et 111 d'une surface à eux deux de 95m². Ainsi, le dépassement du coefficient d'occupation du sol est particulièrement marqué pour le nord de la parcelle 78 qui n'est pas concerné par le projet. En outre, l'atteinte à la réglementation n'est pas aggravée par rapport à la situation avant travaux. Le bâtiment ECA n° 110 ne présentait aucune valeur architecturale, bien au contraire. Il a reçu la note *6* au recensement architectural du canton de Vaud qui correspond à un objet sans intérêt, soit qui ne présente pas de qualités prépondérantes ni du point de vue de son intégration, ni de son architecture, ni de son histoire (cf. plaquette éditée en avril 1998 et rééditée en mai 2002 par le département des infrastructures, p. 17). Le voisin ne s'est de plus pas opposé à ce que ce bâtiment utilisé comme un dépôt devienne habitable après transformation, mais à sa reconstruction, après démolition. Enfin, la rédaction des art. 8 A et 10 A est malheureuse et elle peut prêter à confusion. Ainsi, il y a lieu d'admettre que les conditions de la révocation du permis de construire ne sont pas remplies.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision entreprise. Les frais doivent être mis à la charge de l'autorité intimée qui succombe, et qui versera en outre des dépens aux recourants.

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