

VD_OMNI AC.2010.0186 vom 19. Mai 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0186

FR: VD_OMNI AC.2010.0186 du 19 mai 2011

IT: VD_OMNI AC.2010.0186 del 19 maggio 2011

Regeste

BEMBERG/Municipalité de Gland, Service du développement territorial, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Il est douteux que les règles sur les constructions hors de la zone à bâtir soient applicables à un secteur "à occuper par plan de quartier" qui n'est pas destiné à être nouvellement voué à la construction mais qui est au contraire déjà largement bâti (toutes les parcelles comportent un ou plusieurs bâtiments, des piscines, tennis, etc.) et affecté de longue date à l'habitation ou à l'activité (hôtel restaurant). Question laissée ouverte car supposée nécessaire, l'autorisation au sens de l'art. 24c LAT devrait être délivrée: les travaux prévus sans augmentation du volume existant améliorent l'esthétique et la modification de la forme des fenêtres, l'agrandissement des ouvertures et l'aménagement d'une verrière sur le toit plat n'altère rien de caractéristique dans le bâtiment existant d'aspect hétéroclite, dépourvu d'intérêt selon le SIPAL, section monuments et sites.

Erwägungen

E. 1

Les zones intermédiaires comprennent les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier.

E. 2

Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement.

E. 3

La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées: a. à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable ne peut pas être agrandie de plus de 60 %; b. lorsqu'un agrandissement n'est pas possible ou ne peut pas être exigé à l'intérieur du volume bâti existant, il peut être réalisé à l'extérieur; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % de la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone ni 100 m²; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié.

E. 4

(...)" . Selon la jurisprudence rendue en application de l'art. 24 al. 2 aLAT, toujours applicable sous l'empire du nouveau droit, le respect de l'identité de la construction concerne non seulement l'aspect extérieur de cette construction, mais aussi la nature et l'ampleur de son utilisation. De plus, la modification envisagée ne doit pas entraîner d'effets

notables sur l'affectation du sol, l'équipement ou l'environnement (ATF 127 II 215 consid. 3a). b) Dans le cas particulier, le SDT a considéré que la rénovation prévue entraine dans le potentiel d'extension disponible. La décision n'est pas contestée sur ce point. Elle l'est en revanche lorsqu'elle retient que les travaux envisagés apportent à l'ouvrage des modifications à l'aspect extérieur du bâtiment telles que l'identité existante de la construction ne serait pas respectée. Pour savoir si l'identité de la villa litigieuse – dont l'utilisation d'habitation demeure inchangée – est respectée, il faut comparer le projet à l'état du bâtiment avant le 1^{er} juillet 1972. Pour ce faire, le SDT a pris comme point de comparaison l'aspect actuel du bâtiment, qui a été décrit plus haut comme une sorte de petit palais d'inspiration mauresque, caractérisé par des fenêtres arrondies et des barrières à balustres garnissant les balcons et couronné d'un toit plat. Or, cette hypothèse n'est corroborée par aucune image d'archives. Tout au plus le propriétaire et son épouse ont-ils retrouvé une photographie, largement antérieure à 1972, datant de l'époque où le dessinateur Hergé avait occupé la maison, qui montre que l'immeuble ressemblait à tout sauf à cette construction d'inspiration nord-africaine telle qu'on la voit à l'heure actuelle. L'instruction menée à l'audience a mis en lumière que les travaux qui sont à l'origine de l'aspect actuel de la villa remontent sans doute aux années 1980 et qu'ils ont été exécutés par le précédent propriétaire, lui-même originaire d'Afrique du Nord. L'inspection locale, y compris celle de l'aménagement éclectique de l'intérieur, a en outre permis de confirmer la description du bâtiment qu'a faite le SIPAL dans ses déterminations du 14 juillet 2010 en ce sens que le bâtiment est effectivement "le résultat d'une croissance organique d'agrandissements quelque peu désordonnés autour d'un noyau originel difficilement identifiable". Dans ces conditions, on ne saurait retenir comme l'a fait le SDT dans la décision attaquée que le bâtiment est caractérisé par le traitement de ses façades (encadrements de fenêtres arrondis et balustres). En réalité, le traitement de ces éléments en "faux vieux" donne au tout un air artificiel. Trop récent, l'état actuel du bâtiment ne saurait servir de point de référence. L'état du bâtiment au 1^{er} juillet 1972, même si nul ne peut l'établir faute de documents d'archives, se rapprochait sans doute davantage de la photographie ancienne produite par le recourant, qui montre une bâtisse d'aspect relativement ordinaire, coiffée d'un toit en pente, avec des fenêtres rectangulaires à volet et des barrières de balcon aux barreaux rectilignes, sans véranda. A supposer que cet état-là soit l'état de référence, on considérera que les rénovations projetées tendent à se rapprocher de ce statut. La suppression de la véranda et des arrondis des ouvertures ainsi que la modification des barrières vont dans ce sens. Quoiqu'il en soit du statut de référence de l'objet litigieux, il est difficile de considérer que son identité est clairement définie. Enfin, l'examen des plans permet de se convaincre que les rénovations projetées amélioreront l'esthétique actuelle du bâtiment qui est si artificielle qu'elle n'en a que peu de valeur. En définitive, même si l'art. 24c LAT était applicable, l'autorisation cantonale devrait être délivrée au motif que, au sens de l'art. 42 OAT, l'identité du bâtiment est respectée pour l'essentiel. On ne peut en effet guère priver de son identité ce bâtiment qui n'en a pas. Il n'y a donc pas de raison de refuser l'autorisation cantonale car la modification de la forme des fenêtres, l'agrandissement des ouvertures et l'aménagement d'une verrière sur le toit plat n'altèrent rien de caractéristique dans ce bâtiment d'aspect hétéroclite. 3. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours, la décision du SDT étant réformée en tant que de besoin en ce sens que l'autorisation à forme des art. 24c LAT et 42 OAT est accordée. La décision municipale du 28 mai 2010 refusant le permis de construire est annulée et le dossier renvoyé à la municipalité pour nouvelle décision. L'arrêt est rendu sans

frais. L'Etat de Vaud, par l'intermédiaire du SDT, qui succombe, versera des dépens au
recourant et à l'autorité communale.

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