

VD_OMNI AC.2011.0075 vom 13. Juli 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0075

FR: VD_OMNI AC.2011.0075 du 13 juillet 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0075 del 13 luglio 2012

Regeste

DEVELEY/Municipalité de La Sarraz | Ordre d'arrêter les travaux de rénovation et de transformation d'un bâtiment non conforme à la réglementation de la zone, au motif que des démolitions plus importantes que prévu les feraient apparaître comme une reconstruction, prohibée selon l'art. 80 LATC. Décision considérée comme une révocation du permis de construire et annulée: en l'occurrence l'intérêt à la sécurité du droit et à la protection de la confiance l'emporte sur l'intérêt à une application correcte du droit objectif.

Erwägungen

E. 1

Communiqué par lettre recommandée du 24 février 2011, adressée à l'entreprise de construction, la décision attaquée est parvenue à celle-ci au plus tôt le lendemain. Le délai de recours de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) est ainsi venu à échéance, au plus tôt, le lundi 28 mars 2011 (art. 19 al. 2 LPA-VD). Déposé ce jour à l'adresse de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, le recours est intervenu en temps utile. Il est surplus recevable en la forme.

E. 2

Aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé (art. 103 al. 1, 1^{ère} phrase, de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions [LATC; RSV 700.11]). La municipalité est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires (art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC). En l'occurrence, comme la démolition des façades du bâtiment à transformer est allée au-delà de ce que prévoyait les plans sur la base desquels le permis de construire a été délivré, la municipalité considère qu'elle ne pouvait qu'ordonner la suspension des travaux. D'autre part, elle estime qu'en raison de cette démolition, le bâtiment à transformer " ne se présente plus que sous la forme d'une ruine ", qu'il est ainsi devenu impossible de réaliser le projet tel qu'il était autorisé par le permis de construire, de sorte que ce dernier est devenu sans objet. La décision entreprise ne porterait ainsi " pas définitivement sur la qualification des travaux (transformation / reconstruction) " et n'emporterait pas davantage la révocation du permis de construire. Ce raisonnement est spécieux. Si l'irrégularité qu'il s'agit d'empêcher est la destruction des façades au-delà de ce qui avait été autorisé, la suspension des travaux une fois cette démolition achevée n'a pas de sens. Et le bâtiment à transformer existe toujours, quand bien même les travaux sont plus importants que prévu, au point que la question de leur qualification (transformation ou reconstruction) se pose. Quoi qu'en dise la municipalité, c'est bien parce qu'elle a considéré

qu'on se trouvait désormais en présence d'une reconstruction qu'elle a ordonné l'arrêt des travaux, ce qui équivaut à une révocation du permis de construire.

E. 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) S'il est exact que le projet de transformation a pour effet de rendre le bâtiment n° ECA 67 conforme à l'affectation de la zone et que, du point de vue de ses dimensions et de son implantation, il n'aggrave pas l'atteinte à la réglementation en vigueur. Il n'en va pas de même pour le coefficient d'utilisation du sol, qui atteindrait plus du double du maximum autorisé. La municipalité n'en a pas moins admis cette dérogation en toute connaissance de cause (cf. sa lettre du 11 mars 2010). Ce n'est pas pour ce motif qu'elle est revenue sur sa décision, mais parce qu'elle considère que l'on n'est plus en présence d'une transformation mais d'une reconstruction. c) La jurisprudence a déduit des alinéas 2 et 3 de l'art. 80 LATC que la transformation dans les limites des volumes existants et l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire était possible à certaines conditions, alors que sa reconstruction est interdite, sous réserve de l'hypothèse d'une destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans (AC.2010.0026 du 21 décembre 2010 consid. 2b; AC.2005.0203 du 18 mai 2006 consid. 3b/aa). Un arrêt plus récent (AC.2011.0158 du 7 mai 2012 consid. 3) met toutefois en doute le bien-fondé de cette distinction en observant que l'art. 83 al. 3 LATC ne proscriit la reconstruction que pour des bâtiments en ruine ou inutilisables, ainsi que pour ceux qui ont subi une destruction accidentelle totale datant de plus de cinq ans. S'appuyant sur les travaux préparatoires de la loi, cet arrêt suggère que le régime de l'art. 81 al. 3 LATC est le même que celui qu'instaure l'art. 24c de la LF du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) hors de la zone à bâtir pour les bâtiments non conformes à l'affectation de la zone: la possibilité de les reconstruire n'est pas limitée à l'hypothèse d'une destruction accidentelle ou par force majeure, mais elle est admissible également à l'issue d'une démolition volontaire. La question a cependant été laissée ouverte, et il n'est pas nécessaire de la trancher ici, dès lors que les conditions d'une révocation du permis de construire ne sont pas remplies.

E. 4

Lorsque le délai de recours a expiré sans être utilisé ou à l'issue de la procédure de recours, les décisions entrent formellement en force et ne peuvent en principe plus être modifiées. Selon la doctrine et la jurisprudence, il est cependant possible, sous certaines conditions, de revenir sur de telles décisions. En particulier, les décisions portant sur des rapports de droit durables peuvent être révoquées en cas de constatation inexacte des faits, d'application erronée du droit ou de changement subséquent de la situation de fait ou de droit, pour autant que des intérêts publics importants soient touchés. En l'absence de dispositions légales particulières sur la possibilité de modifier une décision, celle-ci doit résulter d'une pesée d'intérêt dans laquelle l'intérêt à une application correcte du droit objectif s'oppose à l'intérêt à la sécurité du droit et à la protection de la confiance (ATF 127 II 306 consid. 2a p. 313-314 et les références). Une décision ne peut en principe pas être annulée si l'intérêt à la protection de la confiance prime l'intérêt à la mise en œuvre correcte du droit; en règle générale, ce cas est réalisé lorsque la décision a fait naître un droit subjectif, lorsqu'elle est

intervenue à l'issue d'une procédure où l'ensemble des intérêts en présence devaient être évalués globalement, ou encore lorsque le particulier a déjà fait usage d'une faculté que lui conférait la décision. Cette règle n'est toutefois pas absolue; même dans ces trois cas, une révocation de la décision peut entrer en ligne de compte lorsqu'un intérêt public prépondérant le requiert (ATF 137 I 69 consid. 2.3 b. 71-72 et les références). a) En l'occurrence, les recourants ont reçu l'assurance expresse qu'ils pouvaient développer leur projet malgré les dérogations qu'il impliquait, par exemple en matière de coefficient d'utilisation du sol (lettre de la municipalité du 11 mars 2010). Ils ont obtenu, après une enquête publique qui n'a pas suscité d'opposition, un permis de construire dont ils ont fait usage en commençant les travaux de démolition des éléments qu'il n'était pas prévu de conserver (toiture, charpente, planchers et murs intérieurs). Les recourants affirment avoir d'ores et déjà déboursés près de 100'000 fr. pour leur projet. Ce montant peut paraître élevé si l'on considère que, selon le descriptif financier du 23 septembre 2010, les frais de démolition et d'évacuation étaient évalués à 18'000 fr., et la totalité des honoraires d'architecte, d'ingénieur et de géomètre à 88'500 fr., mais que ces mandataires n'avaient de loin pas exécuté la totalité de leurs prestations au moment où les travaux ont été stoppés. Il n'en demeure pas moins certain que les recourants ont déjà engagé plusieurs dizaines de milliers de francs, en pure perte si la décision attaquée devait être confirmée. b) La municipalité objecte que les conditions dont dépend la protection de la confiance que l'administré place dans les assurances qui lui ont été données par l'autorité ne sont pas réunies. Elle soupçonne les recourants de l'avoir trompée au stade de la demande de permis de construire, alors qu'ils savaient – ou auraient dû se douter – que la mauvaise qualité des murs extérieurs ne permettrait pas de les conserver intégralement. Les pièces produites et les explications données lors de l'inspection locale ne confirment pas ce grief. Le devis initial de l'entreprise Despont pour les travaux de démolition et d'évacuation des matériaux, du 10 novembre 2010, ne concerne que la toiture, la charpente et l'intérieur du bâtiment. La démolition des façades apparaît dans un second devis, du 12 janvier 2011, et les explications données, à savoir que l'instabilité des murs supérieurs - et même l'effondrement de la façade nord - n'étaient apparus qu'au moment du démontage de la charpente, sont parfaitement crédibles. Contrairement à ce que soutient la municipalité, il n'est pas d'usage, dans ce type de travaux de transformation, de confier à un bureau d'ingénieurs une étude préalable pour s'assurer que les éléments qu'il était prévu de conserver présentent toutes les garanties de solidité requises. La bonne foi des recourants n'apparaît donc pas douteuse. c) Sous l'angle de l'intérêt public qu'il y aurait à révoquer le permis de construire, on observera qu'entre la construction transformée qu'a autorisée la municipalité et le bâtiment reconstruit qu'elle entend maintenant interdire, il n'y aura finalement aucune différence perceptible une fois les travaux achevés. L'aspect extérieur du bâtiment sera identique, et les dérogations à la réglementation en vigueur, expressément admises par la municipalité, ni plus ni moins importantes. Dans ces conditions, il n'existe pas un intérêt public prépondérant à empêcher les recourants d'achever les travaux conformément au permis de construire reçu. d) Enfin, la crainte manifestée par la municipalité de créer un précédent, qui l'obligerait à l'avenir à autoriser d'autres reconstructions de bâtiments non conformes n'apparaît pas fondée. La présente cause constitue un cas particulier, qui ne préjuge en rien de l'interprétation qui doit être donnée à l'art. 80 LATC.

E. 5

Conformément aux art. 49 et 55 LPA-VD et à l'art. 4 du tarif du 11 décembre 2007 les frais judiciaires en matière de droit administratif et public (TFJAP; RSV.173.36.5.1), un

émolument sera mis à la charge de la commune de La Sarraz. Celle-ci supportera en outre les dépens auxquels peuvent prétendre les recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtiennent gain de cause.

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