

## **VD\_OMNI AC.2011.0200 vom 29. Mai 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-05-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2011.0200](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0200)

FR: VD\_OMNI AC.2011.0200 du 29 mai 2012

IT: VD\_OMNI AC.2011.0200 del 29 maggio 2012

### **Regeste**

JF Immo SA/Municipalité de Bassins, VELAN, DUBOIS, GRUAZ, HAENNI, PIDOUX, TREBOUX | L'art. 4.1 RCAT de Bassins permet dans les zones à bâtir la transformation et le changement d'affectation des bâtiment existants dans la mesure où les travaux projetés sont compatibles avec la destination de la zone en prévoyant que les volumes bâtis peuvent être utilisés dans leur intégralité, permet une dérogation aux règles concernant le coefficient d'utilisation du sol (CUS) pour autant que les travaux s'intègrent à l'intérieur du volume existant. La même disposition prévoit encore que les bâtiments existants peuvent être agrandis si par lui-même l'agrandissement est conforme au règlement. Toutefois, pour examiner la conformité de l'agrandissement par rapport au CUS, il faut prendre en considération l'ensemble des surface de plancher du bâtiment existant transformé et de l'agrandissement pour éviter une aggravation de la situation non réglementaire contraire à l'art. 80 al. 2 LATC. En l'espèce, les travaux envisagés dans le bâtiment existant avec ceux de l'agrandissement projeté entraîneraient un dépassement du CUS de 400% par rapport à au CUS fixé par la réglementation communale et donc une aggravation de la situation non réglementaire.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la Commune de Bassins approuvé par le Conseil d'Etat en 1995 (le règlement communal ou RCAT) précise les limites des travaux admissibles sur les bâtiments existants dans les zones à bâtir à son article 4.1. Cette disposition est formulée dans les termes suivants : "Dans les zones à bâtir, les bâtiments existants peuvent être transformés et changer d'affectation dans la mesure où les travaux projetés sont compatibles avec la destination de la zone. Les volumes bâtis peuvent être utilisés dans leur intégralité. Les bâtiments existants peuvent aussi être agrandis, pour autant que par lui-même, l'agrandissement soit conforme aux dispositions du présent règlement." Il convient donc de déterminer si les travaux de transformations et d'agrandissement projetés sur le bâtiment ECA 229 de la parcelle 349 sont conformes à cette disposition. b) En l'espèce, le projet contesté comporte une augmentation relativement importante de la hauteur du bâtiment avec une modification de la pente de la toiture. Le plan de la façade est donnant sur la rue de la Ravière montre une augmentation de la hauteur à la corniche d'environ 2,70 m et une augmentation de la hauteur au faite d'environ 1,50 m. Le projet de transformation comporte un rehaussement qui permet la création d'un étage habitable sous les combles, étage qui forme le deuxième niveau des deux appartements en duplex. L'agrandissement du volume ne peut donc être autorisé que pour autant qu'il soit conforme aux dispositions de la réglementation communale. En ce qui concerne le coefficient d'utilisation du sol (CUS), l'art. 5.9 RCAT fixe un coefficient de 0.4 dans la zone

de village. La surface de la parcelle 349 s'élève à 276 m

## **E. 2**

a) Il convient encore d'examiner si le silo peut être considéré comme un bâtiment existant au sens de l'art. 4.1 RCAT et, en conséquence, si la totalité de son volume peut être utilisée et transformée en surface habitable. L'art. 4 du règlement communal traite des bâtiments existants et l'art. 4.1 règle plus particulièrement le statut des bâtiments existants situés dans la zone à bâtir. Il convient donc de déterminer si le silo autorisé en 1994 peut être considéré comme un bâtiment existant et bénéficier des possibilités de transformation prévues par cette disposition. La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) ne définit pas la notion de bâtiment et le règlement communal non plus d'ailleurs. De son côté, le tribunal a tenté dans sa jurisprudence de définir la notion de bâtiment, mais surtout pour déterminer les situations dans lesquelles les bâtiments doivent respecter les distances aux limites de propriété dans les zones à bâtir régies par l'ordre non contigu (AC.1991.0263 publié à la RDAF 1993 p 195, et AC.1994.0170 du 6 avril 1995, consid. 2c; AC.1999.0013 du 3 juillet 2001, consid 2c; AC.2009.0210 du 29 mars 2011, consid 1c). b) Dans le langage courant, la notion de bâtiment est définie comme toute construction publique ou privée servant à loger des hommes, des animaux, ou des choses (voir Paul Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française 1966 vol. 1 p . 429). Le silo est en revanche défini comme un réservoir où l'on entrepose les produits agricoles pour les conserver (Paul Robert, op. cit. vol. 6 p. 257). Le silo a donc une fonction agricole précise. Il constitue un mode de stockage des aliments pour le bétail et s'apparente plus à une installation technique liée au fonctionnement d'une exploitation agricole. L'ensilage est d'ailleurs une méthode de conservation du fourrage par voie humide passant par la fermentation lactique anaérobie et la construction d'un silo doit répondre à des impératifs techniques concernant notamment la protection des eaux. On ne peut pas vraiment parler d'un bâtiment et il est douteux que le silo puisse répondre à la notion de bâtiment au sens de l'art. 4.1 du règlement communal. Il est vrai que la construction d'un silo agricole constitue un travail soumis à une autorisation de construire au sens de l'art. 103 LATC (voir RDAF 1975 p. 283; 1982 p. 307), mais cela ne signifie pas encore qu'il s'agisse d'un bâtiment. D'autres installations sont aussi soumises à la procédure d'autorisation de construire sans que l'on puisse qualifier ces installations de bâtiments. Il s'agit par exemple des fosses à purin et des aires à fumier (ATF 126 II 43 ss) ou encore des antennes de téléphonie mobile et d'autres installations d'équipement privées, telles que les routes de quartier ou les canalisations d'évacuation des eaux usées. Le silo est ainsi une installation technique annexe à une exploitation rurale et il ne peut bénéficier des dispositions de l'art. 4.1 RCAT car il ne peut être assimilé à un bâtiment existant au sens de cette disposition.

## **E. 3**

a) La municipalité a encore refusé le permis de construire pour le motif que le projet de construction ne respectait pas la distance à la limite de la propriété voisine soit l'actuelle parcelle 989. Toutefois, l'ancienne dépendance rurale construite sur la parcelle 349 existait en contiguïté avec la parcelle 989 et la façade pignon du bâtiment construit sur la parcelle 657 voisine au nord, montrent encore les restes et les traces des chevrons de la dépendance rurale construite en contiguïté avec la parcelle 989. Il faut aussi prendre en considération le fait que le silo est une installation technique qui a été autorisée sur l'emprise de l'ancienne dépendance rurale sans prévoir ni exiger sa démolition, et que cette dépendance est encore

cadastrée jusqu'en limite de la parcelle 989; en outre le silo est une installation technique qui ne peut être considérée comme un bâtiment et ne peut bénéficier des possibilités de transformation de l'art. 4.1 de la réglementation communale. Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, il faut admettre que le bâtiment existant, tel qu'il est cadastré actuellement, peut être transformé dans les limites du volume tel qu'il apparaît dans le dossier de la demande de permis de construire du silo (voir le dossier du permis de construire n° 14566). b) Le permis de construire a aussi été refusé pour le motif que la terrasse prévue dans le prolongement du logement du 1<sup>er</sup> étage empiétait sur la limite des constructions. Il ressort du plan d'extension fixant la limite des constructions aux bordures des rues du village, approuvé par le département compétent le 18 février 2010, que la nouvelle limite des constructions entour le bâtiment existant sur la parcelle 349 et ne permet donc pas l'aménagement d'une terrasse jusqu'en limite du domaine public. Il est vrai que l'art. 5.7 du règlement communal prévoit que les parties de bâtiments non fermées (marquises, balcons, loggias, terrasses, etc.) peuvent empiéter sur les espaces non constructibles de la parcelle sous réserve des dispositions de la loi cantonale sur les routes. La loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou; RSV 725.01) permet l'édification de dépendances de peu d'importance dans l'espace grevé par une limite des constructions pour autant que ces dépendances soient implantées à 3 m au moins du bord de la chaussée (art. 37 LRou). Mais la loi sur les routes ne comporte pas de règles autorisant l'empiètement des marquises, balcons, loggias et terrasses sur l'espace non constructible grevé par la limite des constructions. Il est vrai que l'art. 12 du règlement communal permet l'octroi de dérogations lorsqu'il s'agit de tenir compte de cas non prévus lors de l'établissement du règlement ou lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement résultant du règlement communal empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante. Cependant, la jurisprudence a précisé que les empiètements pour balcons et terrasses sur l'espace inconstructible tracé par un plan fixant la limite des constructions ne justifiaient pas en principe l'octroi de dérogations dans le cadre fixé par l'art. 85 LATC (arrêt AC.2002.0076 du 14 juillet 2003 consid. 2). Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence et c'est avec raison que la municipalité a refusé le permis de construire pour ce motif. c) Le permis de construire a encore été refusé pour le motif que la pente de la toiture n'était pas conforme à l'art. 7.7 du règlement communal. Le représentant de la société constructrice a toutefois admis ce grief lors de l'audience du 23 mars 2012 en constatant que la pente de 40% prévue pour le projet résultait d'une confusion dans la compréhension de la réglementation communale en relation avec sa publication sur le site internet (<http://www.bassins.ch/images/stories/Reglement-Constructions.pdf>) et il a pris acte du fait que les pentes de toiture dans la zone de village devaient être comprises entre 60% et 100%.

#### **E. 4**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision communale maintenue. Les opposants et la commune obtiennent gain de cause et ont consulté chacun un homme de loi; ils ont droit aux dépens qu'ils ont requis. En outre, les frais de justice seront mis à la charge de la recourante.