

# **VD\_OMNI AC.2011.0290 vom 5. September 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-09-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2011.0290](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0290)

FR: VD\_OMNI AC.2011.0290 du 5 septembre 2012

IT: VD\_OMNI AC.2011.0290 del 5 settembre 2012

## **Regeste**

Port Vidoli SA/Municipalité de Crans-près-Céligny, Service du développement territorial | Rappel du principe selon lequel les indications favorables données par l'autorité au seul propriétaire ne peuvent pas être opposées aux tiers qui s'en prennent à une autorisation de construire. Au surplus, pas d'assurance donnée dans le cas d'espèce, la municipalité étant restée relativement prudente.

## **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 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." bb) L'art. 80 LATC est exhaustif : le droit communal ne peut être plus strict (RDAF 1989 p. 314 ; Didisheim, Le statut des ouvrages non réglementaires en droit vaudois, particulièrement dans les zones à bâtir, in RDAF 1987 p. 389, spéc. p. 397). Il y a cependant lieu de réserver le cas d'une disposition particulière applicable à une zone ou à un secteur déterminé d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non (RDAF 1989 p. 314). La jurisprudence a déduit de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC que la transformation dans les limites des volumes existants et l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire est possible à certaines conditions, alors que la reconstruction est interdite, sous réserve de l'hypothèse, non réalisée en l'espèce, 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). 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. Pour qualifier les travaux de transformation ou de reconstruction, l'importance des parties existantes subsistant après les travaux est déterminante : s'il ne subsiste plus du bâtiment existant qu'un pan de mur et rez-de-chaussée, il s'agit d'une reconstruction, peu importe les raisons qui ont conduit à la destruction de la plupart des murs et des paliers intermédiaires (AC 2010.0026 précité; AC.2009.0184 du 12 mai 2010 ; AC.2008.0009 du 4 novembre 2008 confirmé par le TF 1C\_556/2008, 1C\_570/2008 du 14 mai 2009 ; AC.2006.0151 du 18 mars 2008 ; AC. 2005. 0144 du 11 septembre 2006 ; AC.1993.0018 du 28 janvier 1994 et les références citées). Il a été notamment considéré que la reconstruction de trois murs en 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 équivalant à une véritable reconstruction (RDAF 1970 p. 347). En revanche, le tribunal a qualifié de transformation, précisant qu'il s'agit d'un cas limite, les travaux qui n'ont pas touché la structure porteuse du bâtiment, n'ont pas porté atteinte aux parties essentielles de l'édifice même si les murs porteurs des façades nord et sud ont été partiellement détruits (cf. AC.2008.0009 précité). b) aa) En l'occurrence, on constate que le projet implique la démolition presque complète du bâtiment n° ECA 177 puisque tous les murs seront détruits. En outre, un nouveau bâtiment sera construit à la place avec une forme différente. L'architecte des constructeurs a certes indiqué lors de l'audience qu'une partie des fondations et des semelles du bâtiment existant seraient conservées. On ne saurait toutefois en déduire que l'on se trouve en présence d'une simple transformation, ce d'autant plus que le bâtiment actuel ne comporte apparemment pas de semelle. Le projet se heurte dès lors à l'art. 80 LATC en tant qu'il concerne le bâtiment n° ECA 177. On relève en outre que, examiné en tant que nouvelle construction, le projet n'est pas réglementaire puisqu'il ne respecte pas les distances prévues à l'art. 5.3 RC. bb) Pour ce qui est du bâtiment n° ECA 220, le projet implique le maintien de l'essentiel de ce qui existe, à savoir la structure en bois qui sera rhabillée avec une structure légère à la place des parois en tôle existante. On peut ainsi admettre que l'on est en présence d'une transformation et non pas d'une reconstruction. Pour les raisons mentionnées ci-dessus, le projet de transformation n'est toutefois pas admissible au regard des exigences de l'art. 80 al. 2 LATC puisque l'utilisation prévue porte une atteinte sensible à la destination de la zone. 4. Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu le sort du recours, les frais sont mis à la charge de la recourante. Cette dernière versera en outre des dépens à la Commune de Crans-près-Céligny, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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