

## **VD\_OMNI AC.2012.0066 vom 31. Mai 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-05-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0066](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0066)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0066 du 31 mai 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0066 del 31 maggio 2013

### **Regeste**

CARPENTIER/Municipalité de Pomy | Il faut entendre par mezzanine un passage ou une aire de plancher intermédiaire qui n'occupe qu'une partie de la surface de la pièce qu'il surplombe, qui est ouvert sur celle-ci, et qui en est séparé par une barrière de protection. Question de savoir si la mezzanine en cause compte dans la SBPU laissée indécise (c. 3c). La création de surfaces habitables supplémentaires dans les volumes existants n'entraîne pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation, lorsqu'il s'agit d'une violation du COS. La situation est ainsi différente de celle où il s'agit d'une violation des règles de distances aux limites de propriété (c. 5b). Distinction entre transformations et démolitions/reconstructions (c. 5c). Question de savoir si les démolitions/reconstructions peuvent bénéficier de la garantie de la situation acquise en zone à bâtir selon l'art. 80 LATC laissée indécise (c. 5d): les bâtiments à démolir/reconstruire dépassent la limite des constructions et l'art. 82 LATC exclut de toute façon sans ambiguïté que la protection de la situation acquise puisse s'appliquer aux démolitions/reconstructions (c. 6b).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La municipalité considère que le projet litigieux viole les normes en matière de CUS et de COS. Implicitement, elle retient également l'inobservation des limites de constructions prévues par la LRou.

#### **E. 2**

, tel que la parcelle litigieuse.

#### **E. 3**

Il sied d'examiner en premier lieu le respect du CUS. a) A cet égard, l'art. 6 al. 1 RPCA a la teneur suivante: Art. 6 Implantation S'agissant d'immeubles nouveaux destinés à l'habitation, bureaux et commerce, leur construction est limitée par un coefficient d'utilisation au sol (CUS) de 0,4. (...) En outre, l'art. 11 RPCA prévoit à ses alinéas 4 et 5: Art. 11 Bâtiments existants conformes ou non conformes aux règles de la zone (...) En principe, la surface brute de plancher affectée au logement est soumise à un CUS de 0,4. Cette règle ne s'applique toutefois aux bâtiments existants affectés en tout ou partie à la construction que dans la mesure où la surface des parcelles sur lesquelles ils sont édifiés est de dimension suffisante. A quel défaut, il peut être autorisé 4 logements au maximum dans le volume existant. (...) b) En l'espèce, la surface de la parcelle s'élève à 1'597 m<sup>2</sup>. Compte tenu du CUS applicable de 0,4, la SBPU maximale atteint 638,8 m<sup>2</sup> (1'597 m<sup>2</sup> x 0,4). Selon le constructeur, le projet comporte une SBPU de 637,2 m<sup>2</sup>, n'excédant pas la limite légale. La municipalité a toutefois abouti à une SBPU de 661 m<sup>2</sup> dépassant le maximum admis, en comptant dans le bâtiment ECA 26, selon les dernières déterminations du 9 juillet

2012 du Bureau technique mandaté, une cage d'escalier se situant entre les deux galetas des combles, ainsi qu'une galerie dans les combles, surplombant le rez supérieur. c) C'est à tort que l'escalier de 6 m<sup>2</sup> entre les deux galetas, reliant le rez supérieur aux combles, a été compté comme surface habitable. En effet, cette surface a déjà été prise en compte au niveau du rez supérieur. Elle n'a pas à l'être une seconde fois dans le calcul de la SBPU des combles (AC.2010.0184 du

## E. 5

a) Selon l'art. 80 LATC, 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 (al. 1). 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 (al. 2). 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 (al. 3). L'art. 80 LATC est repris à l'identique par les alinéas 1 à 3 de l'art. 11 RPCA. En l'espèce, les bâtiments faisant l'objet des travaux litigieux sont manifestement antérieurs au plan des zones de 1981 et 1991. Ils bénéficient donc sous cet angle de l'art. 80 LATC. b) L'art. 80 LATC prévoit que " l'atteinte à la réglementation en vigueur " ou les " inconvénients qui en résultent pour le voisinage " ne doivent pas être aggravés. Selon la jurisprudence, la notion d'aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur s'apprécie au regard du but visé par la norme transgressée. Cette disposition n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (ATF 1C\_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; AC.2009.0269 du 21 mars 2012 consid. 2; AC.2010.0007 du 25 mai 2010 consid. 3b; AC.1991.0147 du 18 août 1002 consid. 2b). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 2a et les références), ici la limitation de la surface bâtie par un COS. Ce coefficient, qui impose un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, tend à assurer une proportion raisonnable entre les parties construites d'une parcelle et les espaces libres de construction (Piermarco Zen-Ruffinen / Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n° 878). Le COS a également pour fonction de permettre l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et l'aménagement d'espaces communs tels que les places de jeux; il garantit à cette fin des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (pour plus de détails, cf. AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd et les références citées). Par conséquent, le simple fait de surélever dans le même gabarit un bâtiment existant dont le COS est dépassé ne provoque pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation puisque cette opération n'augmente pas la surface bâtie et ne modifie en rien l'emprise au sol de la construction (AC.2008.0026 du 24 février 2009 consid. 3b; voir aussi AC.2009.0269 du 21

mars 2012 consid. 3). En l'espèce, le projet n'entraîne aucune aggravation de la situation existante. Au contraire, il réduit la surface bâtie, partant libère des espaces extérieurs et atténue l'atteinte à la réglementation fixant le COS. Le seul fait qu'il crée des surfaces habitables supplémentaires dans les volumes existants ne conduit pas à une autre conclusion, dans la mesure où l'emprise au sol n'est pas augmentée. La situation est ainsi différente de celle où la réglementation atteinte régit les distances aux limites de propriété: ces distances visant en effet à garantir un minimum de tranquillité aux habitants, la création de surfaces habitables va directement à l'encontre de cet objectif et tend à constituer une atteinte supplémentaire à la situation des voisins (AC.2010.0230 du 6 juin 2011 consid. 6c, confirmé par ATF 1C\_304/2011 du 9 janvier 2012; AC.2010.0007 du 25 mai 2010 consid. 3b; AC.2005.0278 du 31 mai 2006). c) La jurisprudence a régulièrement déduit de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC (voir cependant consid. e infra) que la reconstruction d'un bâtiment non réglementaire est interdite, sous réserve de l'hypothèse d'une destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans. Ainsi, les travaux dits de "démolition-reconstruction", allant au-delà de la transformation mentionnée à l'al. 2, excluent l'application de l'art. 80 LATC (AC.2011.0290 du 5 septembre 2012 consid. 3a/bb; AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 2b/aa; AC.2010.0026 du 21 décembre 2010 consid. 2b; AC.2005.0203 du 18 mai 2006 consid. 3b/aa). 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). S'agissant de qualifier les travaux de transformation ou de reconstruction au sens des art. 80 et 82 LATC, ceux-ci doivent être mis en regard, dans la règle, de l'ensemble du bâtiment touché. Tel doit en particulier être le cas lorsque les travaux, même s'ils portent sur une partie relativement bien délimitée de l'immeuble, n'entraînent pas une rupture de l'unité fonctionnelle du bâtiment (AC.1991.0006 du 2 décembre 1992 consid. 4e, considérant une habitation et le rural annexé comme un tout). Le coût des travaux et sa comparaison avec le coût estimatif des éléments qui subsisteraient peuvent être pris en compte, mais ne constituent pas un critère absolu (AC.1995.0145 du 6 novembre 1995 consid. 2). Dans ce sens, 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). De même, le tribunal a retenu que la démolition presque complète d'un bâtiment, dont tous les murs seraient détruits, remplacé par un nouveau bâtiment avec une forme différente, ne constitue pas une transformation, même si une partie des fondations et des (prétendues) semelles du bâtiment existant seraient

conservées (AC.2011.0290 du 5 septembre 2012 consid. 3b/aa; voir aussi AC.2005.0233 du 31 mars 2006 consid. 4; AC.1995.0145 du 6 novembre 1995 consid. 2). 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, et 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). Il a par ailleurs admis qu'un projet impliquant le maintien de l'essentiel de l'existant, à savoir la structure en bois qui serait rhabillée avec une structure légère à la place des parois en tôle existante, constitue une transformation (AC.2011.0290 du 5 septembre 2012 consid. 3b/bb). De même, un projet consistant à ajouter quatre niveaux à un bâtiment qui en comporte actuellement sept relève de la transformation, dès lors que, pour l'essentiel, le bâtiment existant est conservé et qu'il restera la partie la plus importante de la construction après la surélévation (AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 2b/bb). bb) En l'espèce, le recourant soutient, s'agissant du bâtiment principal (ECA 26), que les éléments à remplacer sont pratiquement tous en bois et correspondent à des dépendances, pour la plupart du reste situées hors des limites de constructions. Le corps principal (habitation) en maçonnerie, qui fait clairement l'identité du bâtiment n'est pour ainsi dire pas touché. Les parties essentielles de l'édifice n'étant pas atteintes, il y a transformation et non reconstruction. De plus, dans l'appréciation de la qualification de reconstruction ou de transformation, on ne saurait faire abstraction de la nature des éléments en cause. Un simple bardage en bois, appelé à être de toute manière remplacé de temps en temps dans la vie d'un bâtiment, n'a à l'évidence pas la même importance qu'un mur en maçonnerie pour déterminer ce qui fait partie de la substance d'un bâtiment. De l'avis du recourant, les constatations sont les mêmes pour l'autre bâtiment (ECA 28). Simplement, dans la mesure où les éléments en bois sont proportionnellement plus nombreux dans la construction existante, la proportion d'éléments à remplacer est un peu plus importante. Au niveau urbanistique et architectural, cette construction fait partie de la mémoire des lieux de ce centre de village. Toujours selon le recourant, son implantation à l'extrémité de la parcelle délimite et ferme spatialement cette dernière. Il y a un intérêt certain à ce qu'elle puisse être réhabilitée et conservée dans sa volumétrie et son implantation actuelle. Le recourant précise enfin qu'il serait prêt, dans l'hypothèse où le remplacement prévu des éléments en bois serait considéré comme trop important pour être qualifié de rénovation ou de transformation, à conserver ces éléments. Cela impliquerait de renforcer la structure porteuse en bois de ces éléments depuis l'intérieur et à remplacer les éléments dégradés des bardages en bois des façades. De son avis, cette solution constructive, certes plus chère et moins rationnelle, permettrait de ne pas avoir à remplacer les façades en bois et de limiter au maximum les modifications du bâti existant. cc) Les plans produits, y compris dans leur version du 31 octobre 2011 communiquée après l'audience, portent la mention suivante: " la toiture et les façades en bois seront reconstruites après démolition dans les mêmes gabarits/hauteurs (faîtes & pentes) existants ". Il en découle qu'au moins la toiture et les façades en bois seront entièrement démolies. Pour déterminer s'il s'agit d'une transformation, ou d'une reconstruction, il sied d'évaluer la proportion entre les éléments détruits et conservés. En ce qui concerne la ferme (ECA 26), composée d'une partie habitable au Sud et d'une grange accolée au Nord, le projet est le suivant: - façade Ouest: la moitié Sud, en maçonnerie, sera conservée dans son intégralité, tant au rez inférieur qu'au rez supérieur. La moitié Nord sera conservée au rez inférieur, mais entièrement démolie au rez supérieur; - façade Nord: la moitié Ouest du rez inférieur sera conservée, étant précisé qu'elle sera percée d'une porte de garage. Le solde

sera démolie; - façade Est: la moitié Sud, correspondant à la partie habitable existante sera conservée. Le solde sera démolie; - façade Sud: la moitié Ouest, correspondant à la partie habitable existante, sera conservée. Le solde sera démolie; - intérieur: les fondations, ainsi que les dalles seront entièrement refaites; un pan de mur intérieur subsistera dans la partie habitable existante. En d'autres termes, s'agissant de la partie habitable existante, sa structure extérieure et un pan de mur intérieur seront conservés, mais le reste sera évidé et refait. La grange accolée sera pratiquement entièrement démolie et reconstruite. Dans les deux cas, la toiture sera en outre reconstruite à neuf. Pris globalement - partie habitable existante et grange accolée -, le projet concernant la ferme ne peut donc être considéré comme une transformation. Il s'agit d'une démolition. S'agissant de la grange (ECA 28), on constate ce qui suit: - façade Ouest: la moitié Sud, en maçonnerie, sera conservée, étant précisé que ce mur sera percé d'une large fenêtre. Le solde, soit la moitié Nord du rez ainsi le niveau supérieur, en bois, sera démolie; - façade Nord: elle sera entièrement démolie; - façade Est: le rez, en maçonnerie, sera conservé dans son principe, mais il sera démolie sur un quart afin de créer, en retrait, une sorte de sas d'entrée. Le solde, soit le niveau supérieur, sera démolie; - façade Sud: le rez en maçonnerie sera également conservé dans son principe. La porte de garage sera remplacée par une porte fenêtre et les deux fenêtres existantes remplacées par une seule. Le solde, soit le niveau supérieur, sera démolie; - intérieur: les fondations ainsi que la dalle séparant le rez du niveau supérieur seront entièrement refaites. Il découle de ce qui précède qu'il ne restera en substance de la grange initiale qu'un quart des façades, étant précisé que la toiture, la structure interne et les fondations seront entièrement démolies et refaites. Ce projet consiste de même en une démolition. Le recourant se déclare certes prêt à conserver les éléments en bois, ce qui impliquerait de renforcer la structure porteuse en bois de ces éléments depuis l'intérieur et à remplacer les éléments dégradés des bardages en bois des façades. En l'état, cette proposition ne peut toutefois être prise en considération, dès lors qu'elle implique de nouveaux plans, à soumettre en première ligne à la municipalité. d) Le recourant soutient que l'art. 80 LATC relatif aux bâtiments existants en zone à bâtir s'applique également aux démolitions/reconstructions, à l'instar de l'art. 24c de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) concernant les bâtiments existants hors zone à bâtir. aa) S'appuyant sur un arrêt AC.2011.0158 du 7 mai 2012 (consid. 3), le recourant relève qu'on ne discerne pas les motifs pour lesquels il y aurait lieu d'appliquer aux reconstructions un régime plus strict en zone à bâtir qu'hors zone à bâtir. A ses yeux, la tendance est au demeurant l'inverse, en raison du principe de séparation des territoires bâtis et non bâtis. Il rappelle encore que le législateur fédéral a, dans le cadre de la révision entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2012 (RO.2012.5535; FF 2011 6533; FF 2011 6547), confirmé la teneur de l'art. 24c LAT à propos de l'autorisation des reconstructions et même étendu le champ d'application de cette disposition (al. 3 nouveau). bb) L'exposé des motifs du Conseil d'Etat relatif à la LATC expliquait ceci au sujet des bâtiments non conformes aux règles postérieures ( Bulletin du Grand Conseil [BGC], 13 novembre 1985 p. 375, v. ég. p. 483 et 660 s.): "Alors que l'art. 28 LCAT en autorise la transformation mais en interdit l'agrandissement et la reconstruction, l'art. 78 du projet autorise ces travaux, à condition qu'ils ne portent pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone, ainsi qu'au voisinage (art. 78, al. 2). (...) Les bâtiments en ruine ou inutilisables, qui ne correspondent pas aux règles de la zone, ne peuvent être reconstruits. Par contre, en cas de destruction accidentelle datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment pourra être autorisée dans son gabarit initial si un volume comparable ne peut être édifié sur

la parcelle selon les règles de la zone et s'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone (art. 78, al. 3). (...)" Selon Raymond Didisheim (Le statut des ouvrages non réglementaires en droit vaudois, particulièrement dans les zones à bâtir, in RDAF 1987 p. 389, spéc. p. 396), il découle de la 1<sup>ère</sup> phrase de l'art. 80 al. 3 LATC, selon laquelle " les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits ", que la reconstruction d'ouvrages non réglementaires est en principe prohibée, ce qui était déjà le cas sous l'empire de l'ancienne LCAT. Par la suite, un arrêt du 16 septembre 2004 (AC.2000.0188 consid. 3c) a toutefois envisagé que l'interdiction de reconstruction énoncée par l'art. 80 al. 3 LATC ne visait que celle des bâtiments en ruine ou inutilisables à l'exclusion, en substance, des bâtiments intacts. L'arrêt AC.2011.0158 du 7 mai 2012 cité par le recourant a également mis en doute le bien-fondé de la distinction entre transformation et démolition/reconstruction en proposant que l'art. 80 al. 3 LATC ne proscrive 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, exposés ci-dessus, cet arrêt a suggéré que le régime de l'art. 80 al. 3 LATC est le même que celui qu'instaure l'art. 24c LAT 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 (ATF 1C\_497/2010 du 30 mai 2011 et les réf. citées, not. ATF 127 II 209 consid. 3c p. 213). Un arrêt postérieur (AC.2011.0075 du 13 juillet 2012 consid. 3c) a évoqué cette jurisprudence, sans résoudre davantage la question posée. Les arrêts subséquents ont repris la jurisprudence usuelle (AC.2011.0290 du 5 septembre 2012 consid. 3a/bb; AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 2b/aa). cc) En l'espèce, la question peut également rester ouverte, dès lors que la nature de démolition/reconstruction du projet en cause empêche de toute façon l'octroi du permis de construire, pour les motifs qui suivent (cf. consid. 6b infra).

## **E. 6**

La municipalité considère que le projet querellé ne respecte pas les règles relatives aux limites des constructions. a) L'art. 45 RPCA dispose, en ce qui concerne les limites des constructions, que les distances entre bâtiments et l'axe d'une chaussée publique, statuées par l'art. 72 de la loi cantonale sur les routes (i.e. de l'ancienne loi du 25 mai 1964 abrogée par la loi du 17 décembre 1991), font règle; sont réservées les dispositions particulières de plans fixant la limite des constructions ou de plans de quartier. En l'espèce, s'agissant de routes communales, s'applique la limite des constructions de 7 m dès l'axe de la chaussée, résultant de l'art. 36 al. 1 let. c LRou (voir aussi art. 36 al. 4 selon lequel les catégories de routes mentionnées à l'al. 1<sup>er</sup> sont déterminées selon les règles applicables avant l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> juin 2012, de la loi du 7 février 2012 modifiant la présente loi). Ces limites ont notamment pour objectif de réserver les espaces nécessaires à la construction ou à la modification de routes afin d'assurer la sécurité du trafic en général et d'éviter l'implantation de bâtiments ou groupe de bâtiments représentant un obstacle pour la circulation routière en bordure de la voie publique (AC.2011.0021 du 30 janvier 2012 consid. 3d; AC.1991.0261 du 29 octobre 1992 consid. 2c). En l'occurrence, il n'est pas contesté que les bâtiments dans lesquels trois nouveaux logements doivent être créés et un logement agrandi dans les volumes existants empiètent largement sur la limite des constructions calculée à 7 m dès l'axe de la chaussée, ainsi qu'en témoigne le plan de situation. Il sied d'examiner si la garantie de la situation acquise permet néanmoins d'autoriser le projet. b) Selon l'art. 38

LRou relatif aux constructions existantes, s'agissant de la transformation ou de l'agrandissement de bâtiments frappés d'une limite de construction découlant de la présente loi, l'art. 82 LATC est applicable par analogie. L'autorisation nécessaire est notamment refusée lorsque la transformation ou l'agrandissement projeté sont de nature à diminuer la sécurité du trafic. L'art. 82 LATC précise que l'art. 80 LATC - précité - est applicable par analogie aux bâtiments frappés d'une limite des constructions, sous les réserves suivantes: le permis pour les travaux de transformation partielle ou d'agrandissement ne peut être accordé que moyennant une convention préalable de précarité passée entre le propriétaire et l'autorité compétente, par laquelle le propriétaire s'engage à renoncer, en cas d'expropriation, à réclamer la plus-value résultant des travaux; des exceptions peuvent être prévues par voie réglementaire (let. a); la convention de précarité fait l'objet d'une mention au registre foncier qui en précise la portée; elle est opposable en tout temps au propriétaire, notamment en cas d'expropriation matérielle ou formelle (let. b); la reconstruction empiétant sur une limite des constructions n'est pas autorisée (let. c). S'agissant du bâtiment ECA 26, les travaux ne débordent du volume existant que par la pose de lucarnes et un léger agrandissement de l'avant-toit, notamment sur la façade Nord, dont le coin Ouest est susceptible de déborder plus amplement sur la route. Quoi qu'il en soit, ils s'inscrivent dans le gabarit du bâtiment existant ECA 26 et n'entraînent aucune extension de la surface bâtie en direction de la voie publique, excluant ainsi toute aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur (cf. AC.2011.0021 du 30 janvier 2012 consid. 3e; AC.2000.0182 du 5 juin 2003 consid. 6). Le projet relatif au bâtiment ECA 28 conserve les volumes existants, y compris s'agissant de la toiture. Encore faudrait-il que les travaux fassent l'objet d'une convention de précarité conformément à l'art. 82 let. a LATC. Cependant, le texte clair de l'art. 82 al. 1 let. c LATC exclut sans la moindre ambiguïté que la protection de la situation acquise puisse s'appliquer aux démolitions/reconstructions (cf. AC.1995.0145 du 6 novembre 1995 consid. 2; voir aussi AC.2011.0146 du 5 juin 2012 consid. 10; AC.1997.0052 du 16 décembre 1998 consid. 4b). En l'espèce comme déjà vu, ni le projet concernant la ferme ECA 26 - pris globalement -, ni le projet relatif à la grange ECA 28 ne consistent en une transformation. Il s'agit de démolitions/reconstructions. Dans ces conditions, les bâtiments prévus ne peuvent bénéficier de l'art. 82 LATC. Pour ce motif, le permis de construire ne peut par conséquent pas être délivré.

## **E. 7**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, aux frais du constructeur, qui succombe. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à la municipalité, qui n'était pas assistée.

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