

VD_OMNI AC.2015.0035 vom 24. Juni 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0035

FR: VD_OMNI AC.2015.0035 du 24 juin 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0035 del 24 giugno 2016

Regeste

MATTHEY/Municipalité de Reverolle, OKONE, BELLISARIO, ILLI | Octroi d'un permis de construire ayant pour effet de condamner deux fenêtres des voisins érigées sur le mur mitoyen avec l'immeuble des constructeurs au bénéfice d'une autorisation "à bien plaire" de la propriétaire d'alors de l'immeuble. La question de savoir si ces fenêtres peuvent ou non subsister relève du droit foncier et rural et échappe à la compétence du juge administratif (consid. 2). L'implantation des immeubles des recourants et des constructeurs se trouve en alignement par rapport à un chemin secondaire, les bâtiments étant adjacents, élevés en limite de propriété et séparés par un mur mitoyen. Il s'agit donc d'un ordre contigü au sens du règlement communal et de la jurisprudence (consid. 3). Pour le surplus, le projet n'est pas conforme à la clause d'esthétique selon la réglementation communale car il ne sauvegarde pas l'identité du bâtiment actuel, ni son intégration. Le volume intérieur est complètement reconstruit, il y a une augmentation sensible de la volumétrie et de la surface brute de plancher habitable et l'harmonie des lieux semble compromise par les nombreuses modifications des façades (consid. 4). Admission du recours et annulation du permis litigieux.

Erwägungen

E. 1

Les recourants sont voisins directs du projet litigieux, leur bâtiment étant contigu à celui dont la transformation est projetée. Cette transformation implique la condamnation de deux fenêtres situées en pignon sud de leur immeuble, de sorte qu'ils ont un intérêt personnel, actuel et digne de protection à contester la décision entreprise; les recourants ont participé à la procédure devant l'autorité précédente en formant opposition au projet litigieux; la qualité pour recourir doit dès lors leur être reconnue (art. 75 al. 1 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36 - applicable à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Déposé devant l'autorité compétente dans le délai prescrit par la loi, le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions de recevabilité (art. 76, 77 et 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants soutiennent que l'autorisation du projet litigieux, dans la mesure où il a pour conséquence la condamnation des deux fenêtres situées en pignon sud du bâtiment ECA n° 8, construites en 1977 au bénéfice d'un permis de construire en bonne et due forme, équivaut à la révocation dudit permis et que les conditions d'une telle révocation ne sont pas remplies en l'espèce. Ils se plaignent en particulier du fait que la condamnation de ces deux fenêtres rendrait les deux chambres concernées inhabitables car l'éclairage et l'aération ne répondraient plus aux conditions d'habitabilité de l'art. 28 du règlement d'application de la

loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1), ce que la municipalité ne conteste pas. Il n'est pas contesté non plus que le mur séparant la propriété des recourants (au sud) de celle des constructrices (au nord) est un mur mitoyen, situé sur la limite de propriété. Selon l'art. 10 du Code rural et foncier (CRF; RSV 211.41), l'un des copropriétaires ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune ouverture ou fenêtre. En l'espèce, l'autorisation de pratiquer les deux ouvertures litigieuses a été donnée par feu Isabelle Bartlomé en 1977, mais à bien-plaire, comme il ressort explicitement de la demande d'autorisation de l'architecte des recourants de l'époque (cf. courrier à la municipalité du 25 octobre 1977). L'autorisation de construire consécutive à cette demande ainsi que le permis d'habitation subséquent ont en revanche été délivrés sans condition. Indépendamment de la conformité au droit public d'une autorisation de construire, par hypothèse conditionnelle, et de sa révocation éventuelle, près de quarante ans plus tard, pour motif que la condition ne serait plus remplie, la question de savoir si les fenêtres litigieuses peuvent ou non subsister, au vu du retrait de l'autorisation à bien-plaire de feu Isabelle Bartlomé par ses héritiers relève avant tout du droit foncier rural, soit du juge civil, et dépasse ainsi le cadre du litige ainsi que la compétence du juge administratif. A supposer même qu'un procès civil aboutisse à la condamnation des fenêtres des recourants, encore faut-il que la municipalité retire formellement le permis d'habitation des deux chambres concernées ou ordonne des mesures de mise en conformité sous l'angle de l'art. 28 RLATC, par exemple, augmentation de la surface des velux existants afin de répondre aux exigences d'éclairage et d'aération des pièces. Or, on ne peut pas anticiper en l'état sur les décisions que la municipalité serait amenée à prendre dans une telle hypothèse, décisions qui seraient au demeurant susceptibles de recours, de sorte que la question sort à ce stade du cadre du litige tel que circonscrit par la décision entreprise. Quoi qu'il en soit, cette problématique peut souffrir de demeurer indéfinie en l'espèce au vu du sort du recours (cf. consid.

E. 4

Celui-ci doit dès lors être examiné sous l'angle de la clause d'esthétique, soit de l'art. 86 LATC et des dispositions de la réglementation communale en la matière. a) D'après l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). En l'occurrence, la réglementation communale contient plusieurs dispositions spécifiques en matière d'esthétique et de protection des constructions anciennes. Ainsi, on extrait du règlement communal les dispositions suivantes : "CONTENU 1.2 Avec le plan général d'affectation auquel il est attaché, le présent règlement contient les règles applicables aux constructions et à l'aménagement du territoire de Reverolle. Il est conçu en particulier pour : - reconnaître la prédominance de l'agriculture sur la plus grande partie du territoire communal - renforcer le domaine bâti du village - sauvegarder et mettre en valeur les parties anciennes de la localité, les grands espaces agricoles et viticole, les sites, la nature et le paysage en général. PRINCIPES 6.1 D'une façon générale, la municipalité s'applique à promouvoir une architecture réputée de bonne qualité et intégrée au patrimoine construit existant. MAISON DE VILLAGE 6.2 Dans la zone village, les nouveaux

bâtiments doivent être conçus de façon à avoir respecter la typologie des maisons de village. Les bâtiments d'habitation doivent avoir 2 niveaux apparents au moins sur la façade la plus haute. PRINCIPES

9.1 Dans les limites de ses prérogatives, la municipalité prend toutes mesures pour sauvegarder les sites et éviter l'altération du paysage. Ainsi, les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur destination ou leur apparence, sont de nature à porter atteinte à la qualité d'un ouvrage digne de protection, à l'aspect d'un site ou au paysage en général, ne sont pas admis. CONSTRUCTIONS

9.3 Les constructions anciennes du territoire sont ANCIENNES identifiées et évaluées par le RECENSEMENT ARCHITECTURAL. Elles sont traitées comme suit : - les constructions, ouvrages et vestiges classés monuments historiques ou portés à l'inventaire cantonal ne peuvent être modifiés qu'en accord avec le Département compétent du canton de Vaud - les constructions ou parties de constructions remarquables ou intéressantes du point de vue architectural ou historique doivent être conservées dans leur intégralité. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur de l'ouvrage - les constructions qui, sans valeur particulière, sont bien intégrées dans une rue, un quartier ou un groupe de bâtiments peuvent être modifiées et, pour des raisons objectivement fondées, faire l'objet de démolition et reconstruction pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration (implantation, volumétrie, matériaux, orientation du faîte) et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée. La notification du recensement architectural détermine les catégories de constructions dont il est fait mention ci-dessus." Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une intervention de l'autorité communale ou cantonale sur la base de l'art. 86 LATC ou des dispositions communales de portée analogue ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux. Elle doit se justifier par un intérêt public prépondérant, tel que la protection d'un site ou d'un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables (TF, arrêt 1C_465/2010 du 31 mai 2011 consid. 3.2 et les références). A cet égard, la municipalité jouit d'un large pouvoir d'appréciation et le Tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de l'esthétique ou de l'intégration, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale. Cet examen interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (TF, arrêt 1C_450/2008 du 19 mars 2009; arrêts AC.2011.0065 précité et les références, AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a et les références, AC.2013.0207 du 26 novembre 2013 consid. 3a, AC.2013.0258 du 19 novembre 2013 consid. 3a). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que, le bâtiment ECA n° 1 ayant reçu la note 4 au recensement architectural du canton de Vaud, l'art. 9.3, 3 e tiret, RGATC s'applique. La municipalité ne s'est pas déterminée sur la question de la conformité du projet à l'art. 9.3 de son règlement ni lors de la levée des oppositions et de la délivrance du permis de construire, ni dans ses écritures subséquentes, se contentant d'indiquer qu'elle soumettait tous les projets à son bureau technique et à la Commission d'urbanisme qui rédigeaient des rapports sur lesquels elle fondait ses décisions. Invitée à préciser sa position lors de l'audience du 6 octobre 2015, la municipalité a relevé que les murs extérieurs étaient conservés (même s'ils sont parfois rehaussés), que " rien n'est déplacé ", que les " limites et volumes " sont respectés et que " la surélévation est réglementaire ". Elle affirme que le projet a reçu l'approbation de la

Commission d'urbanisme et que son Service technique n'a " rien trouvé à redire ". Toutefois, aucun rapport en ce sens concernant le projet litigieux ne se trouve au dossier. Or, il résulte des plans mis à l'enquête ainsi que des constatations de la cour lors de la vision locale du 6 octobre 2015 confortées par les photographies au dossier que le projet n'est manifestement pas conforme aux dispositions sur l'esthétique et la protection des constructions anciennes du règlement communal. En effet, selon l'art. 9.3, 3 e tiret, RGATC, qu'il s'agisse d'une transformation ou d'une démolition/reconstruction (cette dernière ne pouvant être autorisée que pour de motifs objectifs) la modification du bâtiment ECA n° 1 doit respecter le caractère spécifique de son intégration dans le vieux village de Reverolle (implantation, volumétrie, matériaux, orientation du faîte) ainsi que l'harmonie des lieux. Si l'implantation et l'emprise au sol du bâtiment ne subissent en effet pas de modification, sa volumétrie est augmentée de 117 m³ SIA selon la demande de permis de construire. Cette augmentation concerne principalement la partie nord, soit celle abritant actuellement le hangar à pan unique qui sera rehaussé et coiffé d'une nouvelle toiture à deux pans perpendiculaire au faîte de la toiture actuelle du bâtiment principal et donc à la rue du Moulin et émergeant à près de 6 m au-dessus du hangar existant. L'axe du faîte de la ferme actuelle, toujours parallèle à la rue du Moulin serait déplacé de 2 m vers le nord par rapport à l'existant et rehaussé de 1 m; le rehaussement côté nord dépassera au final de près de 1.5 m le faîte du toit des recourants, alors qu'il se trouve actuellement à 4.2 m au-dessous. S'agissant de la sauvegarde de l'identité des bâtiments actuels et de leur intégration, on retient dans les grandes lignes ce qui suit : - En façade est, du côté de l'ancienne ferme, toutes les ouvertures existantes, actuellement six fenêtres encadrées de molasse et de pierre de taille sur deux niveaux et une petite fenêtre dans les combles, sont déplacées et modifiées, l'une d'entre elles, au rez, devenant une entrée principale. Du côté du hangar, le pignon rehaussé comme décrit ci-dessus sera pourvu au rez de deux portes de garage; la façade sera bardée au premier étage de lames de bois horizontales et percée de deux fenêtres de taille inégale; une ouverture sera pratiquée sur ce pan de toit sous la forme d'un velux. - La façade sud, longeant la rue du Moulin, ne garde aucune des ouvertures existantes. Elle sera en revanche percée de nombreuses ouvertures nouvelles, dont deux grandes baies vitrées avec des petits carreaux au centre surplombées au premier niveau de quatre fenêtres doubles accolées les unes aux autres. A gauche et à droite de cette partie centrale quasi-entièrement vitrée (plus de 25 m²), se trouvent trois fenêtres simples au rez et quatre fenêtres doubles, accolées les unes aux autres, au premier niveau, soit un enchaînement de près de 7 m de longueur de fenêtres. Aucune de ces ouvertures n'est de caractère traditionnel. Toujours sur la partie centrale, sur le pan de toiture sont figurés des panneaux solaires de la même largeur que les baies vitrées. - En façade ouest, comportant actuellement une porte de grange dans la partie ferme et une autre dans la partie hangar, il ne subsiste rien de la substance actuelle du bâtiment. Les ouvertures actuelles sont supprimées au bénéfice de nouvelles ouvertures vitrées. Du côté de l'ancienne ferme, deux de ces ouvertures se présentent sous forme de portes fenêtres accédant à un balcon sur toute leur longueur et au-dessus d'une porte de garage et d'une entrée principale; une autre sous forme de porte-fenêtre pourvue de garde-corps à barreaux dans les combles. Dans la partie hangar, qui fait l'objet du rehaussement côté nord avec une nouvelle toiture à deux pans perpendiculaire à celle de la ferme actuelle, on accède au premier niveau par un escalier extérieur arrivant sur une terrasse, située donc au nord-ouest du bâtiment, de près de 70 m²; sous l'escalier, au rez, est figurée une porte de garage de facture différente de celle prenant place sur la même façade du côté de l'ancienne ferme. Sur le pan de la nouvelle toiture, on

observe un décrochement du toit abritant une lucarne. Aucune des nouvelles ouvertures n'est de caractère traditionnel. A l'intérieur, le volume est complètement reconstruit; aucun niveau ou distribution actuelle des surfaces ne semble conservé. A noter que, selon les indications des parties lors de l'audience du

E. 4.2

al. 1, 1^{er} et 2^e tirets, RGATC. La création de fenêtres en pignon sud du bâtiment des recourants a pu se faire moyennant l'accord à bien-plaire de feu Isabelle Bartlomé et n'est dès lors pas de nature à remettre en question la contiguïté existante. Bien que la condamnation de ces fenêtres, conformes au droit public des constructions dans la mesure où elles ont fait l'objet d'un permis de construire en bonne et due forme, relève avant tout, comme il a été précisé au consid. 2 ci-dessus, du droit privé, les recourants semblent malvenus à invoquer ces ouvertures afin de contester l'existence de l'ordre contigu dans la mesure où les hoirs de feu Isabelle Bartlomé ont retiré formellement l'accord à bien-plaire de leur mère à ce sujet. Dans la même mesure, il est pour le moins étonnant que les recourants invoquent la non-règlementarité du bâtiment ECA n° 1 s'agissant de la distance aux limites, alors que leur immeuble (ECA n° 8) se trouve dans la situation prévue par l'art. 4.2 al. 1, 2^e tiret, RGATC, soit celle du propriétaire voisin qui a déjà construit sur la limite commune, et qu'ils ont eux-mêmes bénéficié d'un permis de construire consistant en la création de cinq appartements ainsi que de deux ouvertures dans le mur mitoyen en pignon sud de leur ferme. On peut se demander si cette argumentation n'est pas constitutive d'un abus de droit au sens de l'art. 2 CC. Ainsi, force est de constater que les bâtiments ECA n° 1 et 8 dont l'implantation se trouve en alignement par rapport à La Ruelle et qui sont adjacents, élevés en limite de propriété et séparés par un mur mitoyen, sont pour l'heure en ordre contigu au sens de l'art. 4.2 al. 1 RGATC nonobstant l'existence de deux fenêtres dans le mur mitoyen dont le sort apparaît par ailleurs dépendre d'un éventuel procès civil. Il en résulte que, les deux bâtiments étant conformes au droit en vigueur, l'art. 80 al. 2 et 3 LATC ne s'applique pas au projet.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec le concours d'un avocat, ont droit à l'allocation de dépens, à la charge des constructrices qui supportent également l'émolument de justice (art. 49 al. 1, 55, 91 et 99 LPA-VD; arrêt AC.2014.0422, AC.2014.0423 du 11 mars 2016 consid. 7 et les références).

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