

# VD\_OMNI AC.2016.0017 vom 3. November 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-11-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2016.0017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0017)

FR: VD\_OMNI AC.2016.0017 du 3 novembre 2016

IT: VD\_OMNI AC.2016.0017 del 3 novembre 2016

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Founex | Refus par la Commune de délivrer un permis de construire pour la transformation partielle d'un hangar à bateaux en habitation. Application par analogie de l'art. 80 LATC s'agissant d'une construction d'emblée non réglementaire. En l'espèce, le projet n'aggrave pas l'atteinte au règlement communal, ni ne cause d'inconvénients pour le voisinage. Il s'agit bien d'une transformation (80 al. 2 LATC) et non d'une reconstruction (80 al. 3 LATC). Recours admis.

## 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." Selon la jurisprudence, l'art. 80 LATC ne s'applique en principe qu'aux bâtiments dont l'irrégularité est due à un changement postérieur de la réglementation, et non à ceux d'emblée non réglementaires. Cette disposition peut néanmoins leur être appliquée par analogie lorsqu'ils sont l'objet d'une tolérance de la part des autorités, et, a fortiori lorsqu'ils ont bénéficié d'un permis de construire qu'il n'est pas question de révoquer (AC.2013.0046 du 21 août 2013 consid. 3e; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 1e/aa; AC.2007.0256 du 24 décembre 2008 consid. 3b et les références citées). Dans un tel cas, les transformations et agrandissements ultérieurs ne peuvent être autorisés qu'aux conditions de l'art. 80 al. 2 LATC, c'est-à-dire qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone, et qu'il n'en résulte pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients pour le voisinage. 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 (arrêt du TF 1C\_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4 ; AC.2013.0401 du 4 mars 2014; AC.2012.0258 du 22 janvier 2013; AC.2010.0327 du 26 octobre 2011 consid. 2). 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.2009.0269 du 21 mars 2012 consid. 3 ; AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 2a et les références; Bovay/Didisheim/Sulliger/Thoney, Droit vaudois de la construction,

#### **E. 4**

ème éd., Bâle 2010, ch. 6.3 ad art. 80 LATC). On précisera que les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière que dans le cadre de l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (AC.2013.0401 précité; AC.2010.0327 précité consid. 2, AC.2008.0164 du 29 juin 2009 consid. 4b/cc, AC.2008.0026 du 24 février 2009 consid. 5, AC. 2006.0322 du 9 novembre 2007 consid. 2b et les références citées). Enfin, l'art. 80 LATC est exhaustif en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif (AC.2013.0401 précité et réf.). Lorsque des transformations interviennent dans les limites des volumes existants n'impliquant aucune emprise supplémentaire à l'intérieur des espaces réglementaires (distances aux limites de propriété) par rapport à la construction existante et sans influence sur l'affectation, il a été jugé que de tels travaux n'étaient pas de nature à aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur (AC.2011.0235 du 10 avril 2012; AC.2006.0147 du 29 mars 2007). b) En l'occurrence, les art. 22, 23, 24 et 26 RPGA, qui s'appliquent aux zones de villas, ont la teneur suivante: "Article 22 : Destination La zone de villas est réservée à l'habitat. Exceptionnellement, l'exercice d'une profession relevant notamment du secteur tertiaire, peut y être autorisé. Elle ne doit être exercée qu'à titre accessoire de l'habitat et ne doit pas être gênante pour le voisinage. Article 23 : Surfaces minimales La parcelle appelée à recevoir une villa doit avoir une surface d'au moins 1'000 m<sup>2</sup>. La surface au sol du bâtiment principal est d'au moins 100 m<sup>2</sup>. Article 24 : COS Le COS est de 0,13 : il détermine la surface constructible maximale. Il est calculé exclusivement sur la partie habitable du bâtiment. Les annexes ne doivent pas avoir une surface supérieure à 40 m<sup>2</sup>. Article 26 : Distances La distance entre constructions et limites de propriétés voisines ou limites de constructions est de 6 m au moins ; elle est de 8 m entre constructions sises sur une même parcelle." Selon les recourants, dans la mesure où le projet n'implique aucune modification de l'implantation, ni extension de l'emprise au sol, des dimensions ou du gabarit du bâtiment, il n'entraînerait aucune aggravation de l'atteinte à la réglementation communale. Au contraire, s'agissant du COS, l'atteinte au RPGA diminuerait, par la création du patio extérieur, qui soustrairait environ 30 m<sup>2</sup> à la surface bâtie actuelle. Le projet aurait aussi pour conséquence de rendre le bâtiment réglementaire au regard de l'art. 22 RPGA qui réserve l'affectation à de l'habitat. L'autorité intimée conteste cette appréciation et retient que, d'une part, le projet n'est pas réglementaire en ce sens qu'il viole les art. 23, 24 et 26 RPGA, et que, d'autre part, il entraînerait une aggravation inadmissible de l'atteinte à la réglementation communale au regard des intérêts protégés et des buts visés par celle-ci. c) Dans la mesure où la construction est d'emblée non réglementaire, il convient d'appliquer l'art. 80 al. 2 LATC par analogie, conformément à la jurisprudence mentionnée ci-dessus. S'agissant du non respect de l'art. 23 RPGA, selon la jurisprudence de la Cour de céans, il n'y a pas d'aggravation de l'atteinte à la

réglementation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC en cas d'agrandissement d'une habitation existante sur une parcelle qui n'atteint pas la surface minimale nouvellement prescrite par le règlement communal (AC.2010.0316 du 20 mai 2011 consid. 2 et références). Dès lors, contrairement à l'opinion de la Municipalité, le projet des recourants n'a pas pour conséquence d'aggraver l'atteinte l'art. 23 RPGA et ne peut être condamné du simple fait que la surface de la parcelle est inférieure à la surface minimale constructible. d) Quant au respect de l'art. 24 RPGA, le COS impose un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle et n'est donc pas modifié quel que soit le nombre de niveaux habitables (RDAF 1989, 314, cité in Bovay/Didisheim/Sulliger/Thoney, op. cit., p. 598). Il tend à assurer une proportion raisonnable entre les parties construites d'une parcelle et les espaces libres de construction; il permet tant d'assurer des conditions d'aération et d'ensoleillement des bâtiments en limitant la densité de la surface construite au sol dans une zone déterminée que de maintenir une proportion de surfaces vertes (Favez, La garantie des situations acquises: conservation, transformation et adaptation des bâtiments non conformes aux règles de la zone à bâtir, thèse Lausanne 2013, p. 184, et les références citées). 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 (cf. AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd et les références citées). Lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, la réglementation comporte une limite de densité sous forme de COS, on ne saurait voir une aggravation de l'atteinte si l'augmentation de la construction reste dans les limites de ce coefficient (AC.2010.0316 précité consid. 3c; AC.2001.0161 précité; voir aussi AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Tel est le cas du projet des recourants qui ne modifie pas le COS existant, dès lors que le projet contesté reste dans le gabarit de la construction actuelle. e) La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle (art. 26 RPGA) tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel. Elle a pour but notamment d'éviter que les habitants de biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (RDAF 2008 I 246, n°42; RDAF 2007 I 121, n°24). La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit en particulier être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC (cf. AC.2015.0157 du 3 février 2016 consid. 3; AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 7 et les références citées). Le projet contesté ne modifie en rien la situation actuelle en termes de distances aux limites. f) La jurisprudence relative à l'art. 80 al. 2 LATC tend à distinguer entre l'aménagement de constructions non réglementaires jusque-là non vouées à l'habitation de celles qui sont affectées de longue date à une activité professionnelle ou à l'habitation. Ainsi, le Tribunal administratif (auquel a succédé à la CDAP en 2008) a jugé que le fait de fermer, meubler et chauffer un simple couvert préexistant impliquait une aggravation de l'atteinte aux dispositions communales relatives à l'ordre non contigu et aux distances aux limites (arrêt AC.2000.0056 du 19 décembre 2000). Dans un arrêt AC.2003.0052 du 11 mai 2006, il a relevé que le fait qu'une construction, initialement autorisée comme poulailler et écurie, à laquelle ont été ultérieurement - sans autorisation - adjoints une nouvelle écurie, puis un garage et un pavillon servant de remise, soit rendu habitable, constituait bien une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur, puisque celle-ci n'autorisait dans les espaces dits "réglementaires" que les dépendances de peu d'importance, lesquelles ne

peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle (cf. art. 39 al. 2 RLATC). Dans l'arrêt précité, le Tribunal a encore précisé que la situation était fondamentalement différente de celle jugée dans les arrêts AC.2000.0188 du 16 septembre 2004 et AC.2004.0198 du 13 janvier 2005, où l'on avait affaire à la rénovation et la transformation de bâtiments anciens affectés de longue date soit à une activité professionnelle, soit à l'habitation. Plus récemment, la CDAP a considéré que l'aménagement de logements dans une partie du bâtiment correspondant à la partie de l'immeuble historiquement affectée à de l'habitation n'impliquait pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients qui en résultent pour le voisinage au sens de l'art. 80 al. 2 LATC (AC.2012.0118 du 23 novembre 2012, consid. 2c).

g) Dans le cas présent, le projet contesté prévoit l'utilisation du volume existant d'une partie du bâtiment à des fins d'habitation. Ce projet est prévu dans le gabarit existant, de sorte qu'il n'y a pas d'empiètement supplémentaire sur les distances aux limites de propriété. En ce qui concerne le COS, le patio prévu en renforcement du bâtiment réduira la surface bâtie d'environ 30 m<sup>2</sup>. Quant à l'affectation actuelle du bâtiment, la question de savoir dans quelle mesure et depuis quand des activités d'atelier mécanique ont été tolérées peut rester ouverte, dès lors qu'il est incontesté qu'une activité professionnelle est exercée dans les locaux litigieux depuis leur construction. On a ainsi affaire à un bâtiment existant non réglementaire, mais qui est affecté depuis son origine à une activité professionnelle. Celle-ci va d'ailleurs perdurer dans une partie du bâtiment. La parcelle étant sise dans une zone de villas, l'affectation nouvelle partielle envisagée respecte au demeurant la réglementation sur ce point (art. 22 RPGA) On ne saurait ainsi parler d'aggravation des atteintes précitées à la réglementation. Quant à une éventuelle aggravation des inconvénients résultant de ces transformations pour le voisinage, on ne voit pas de quelle nature ils pourraient être. Le bâtiment est enfoncé dans la pente, de sorte qu'il n'a pas de position dominante par rapport au voisinage bâti. Au demeurant, aucun voisin n'a fait opposition au projet, ce qui laisse supposer que les éventuels inconvénients restent dans des limites supportables au sens de la jurisprudence. Vu ce qui précède, il convient de retenir que la transformation projetée respecte les conditions de l'art. 80 al. 2 LATC.

2. Dans sa réponse au recours, l'autorité intimée a encore fait valoir que le projet litigieux, par son ampleur et ses conséquences, correspondrait en réalité à une reconstruction prohibée par l'art. 80 al. 3 LATC. Selon elle, il ressortirait notamment des "plan étage", "coupes AA et DD" et "coupe BB" produits préalablement à l'enquête publique que le toit sera presque intégralement remplacé et que seules la structure (fermes métalliques, renforcées) et les tuiles seraient reprises. De même, l'intérieur du bâtiment serait entièrement transformé par la création des murs du logement.

a) Selon la jurisprudence, 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 au 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.2012.0200 du 7 mai 2013 et les références citées). Il a été notamment considéré que la reconstruction de trois murs de façade 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 équivalent 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, des travaux qui, n'ayant 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 du 4 novembre 2008). Plus récemment, la CDAP a considéré, dans le cas d'un projet impliquant la démolition de l'essentiel du bâtiment existant et son remplacement par un nouveau bâtiment, que bien que les plans indiquent le maintien de quelques pans de mur, on se trouvait en présence d'une reconstruction (AC.2014.0288 du 16 juillet 2015 consid. 4b). b) En l'espèce, il ressort notamment des constatations faites en inspection locale et des plans au dossier, en particulier ceux du mois de septembre 2015, que le bâtiment ne sera pas fondamentalement modifié dans son enveloppe extérieure. Il s'agit uniquement de renforcer, à l'intérieur, les parois de la partie destinée à l'habitation pour permettre de rendre habitable celle-ci, notamment en termes d'isolation. La structure métallique actuelle va ainsi subsister et sera complétée par une ossature en bois intérieure. Le bardage extérieur sera maintenu. Un seul mur en béton est prévu à l'intérieur pour séparer le hangar subsistant et le logement. La toiture ne change pas mais sera simplement munie d'une sous-couverture. Les ouvertures prévues restent proches de la situation actuelle, sous réserve de la création du patio extérieur. Force est ainsi de conclure qu'il s'agit bien d'une transformation d'un bâtiment existant au sens de l'art. 80 al. 2 LATC et non d'une reconstruction au sens de l'art. 80 al. 3 LATC. 3. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, le dossier étant renvoyé à l'autorité intimée pour l'octroi du permis de construire requis. L'émolument de justice sera mis à la charge de l'autorité communale intimée qui succombe (art. 49 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD; RSV 173.36). Obtenant gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel, les recourants ont droit à des dépens, à la charge de l'autorité intimée (art. 55 LPA-VD).

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