

# VD\_OMNI AC.2017.0020 vom 20. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0020)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0020 du 20 juillet 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0020 del 20 luglio 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Cossonay, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ | Recours contre le refus d'octroyer un permis de construire complémentaire en vue de régulariser les travaux de transformation réalisés sans autorisation sur la partie supérieure de l'immeuble du recourant, faisant suite à un premier refus confirmé par la CDAP dans un arrêt entré en force. Recours rejeté. Le projet ne permet pas de résoudre le problème d'intégration dans le site construit, mis en évidence par la CDAP. Il altère au contraire les qualités architecturales du bâtiment et aggrave l'atteinte portée à l'immeuble voisin. La municipalité n'a donc pas excédé son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet n'est pas réglementaire, dans la mesure où le bâtiment du recourant ne s'harmonise toujours pas aux constructions existantes (consid. 2-3). Irrecevabilité du grief du recourant selon lequel le coût des travaux préconisés par la municipalité serait disproportionné, la question de la remise en état des lieux relevant d'une autre procédure (consid. 4).

## Erwägungen

### E. 1

A titre liminaire, le tribunal relève que la réglementation communale applicable au périmètre de la vieille ville de Cossonay, comprenant la parcelle du recourant, a changé en cours de procédure. Le 11 décembre 2017 est entré en vigueur le PPA " Vieille Ville ", qui remplace les dispositions du RPA 1984 applicables à la zone de la vieille ville. Il convient dès lors de déterminer si, sous l'angle de l'application du droit dans le temps, ce nouveau plan et son règlement sont susceptibles de s'appliquer à la présente situation. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la conformité au droit des actes administratifs s'examine, en l'absence d'une réglementation transitoire spécifique, en principe selon le droit en vigueur au moment où ils se sont produits. Dans la procédure de permis de construire, la date de la décision de l'autorité de première instance est dans la règle déterminante, et les changements juridiques survenus pendant la procédure de recours ne sont pris en compte qu'à titre exceptionnel, lorsque des motifs impératifs commandent une application immédiate du nouveau droit, comme cela peut en particulier être le cas dans les domaines du droit de l'environnement, de la nature ou de la protection des eaux (ATF 139 II 263 consid. 6; 135 II 384 consid. 2.3; TF 1C\_23/2014 du 24 mars 2015 consid. 7.4.2; 1C\_396/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.3; 1C\_452/2012 du 18 novembre 2013 consid. 6.2; 1A.174/1991 du 4 juin 1993 consid. 3; dans la jurisprudence cantonale: arrêt AC.2011.0273 du 17 octobre 2012 consid. 9c). b) En l'espèce, la décision attaquée a été rendue le

### E. 2

La décision attaquée refuse d'octroyer au recourant un permis de construire complémentaire en vue de régulariser les travaux de transformation qui ont été réalisés sans autorisation en

2014 sur le toit, le haut des façades et le mur mitoyen sud-ouest de son immeuble. Elle fait suite à un premier refus prononcé par la municipalité le 16 juin 2015 et confirmé par la CDAP le 27 novembre 2015 (arrêt AC.2015.0174), qui tendait aussi à régulariser la situation. Le projet litigieux prévoit de maintenir la toiture du bâtiment surélevée et de la prolonger, dans sa pente actuelle, sur la toiture du poulailler, qui est de ce fait également surélevée, ce qui assure une liaison en pente régulière entre ces deux éléments jusqu'en limite du domaine public. Le mur mitoyen sud-ouest est rehaussé à cet endroit et la façade du poulailler est recouverte de bois et de crépis. Pour redonner une apparence uniforme et rectiligne à la corniche, qui reste surélevée, l'avant-toit est augmenté sur la façade nord-ouest, avec un débord mesurant de 1,45 m à 2,55 m, qui est soutenu par un berceau en bois. La corniche remonte très légèrement en direction du bâtiment ECA n° 207 voisin. La municipalité estime que le projet serait contraire à l'art. 12 RPA 1984, car il modifierait la pente des toitures anciennes et agrandirait la volumétrie des constructions anciennes dans la vieille ville de Cossonay. A l'instar du SIPAL, elle relève que même avec les travaux envisagés, le bâtiment transformé ne s'intégrerait pas dans l'environnement bâti et entraverait l'unité des constructions existantes, en particulier en raison du rehaussement de la corniche. Il porterait aussi une atteinte particulière au mur mitoyen sud-ouest et au bâtiment des opposants. Le débord de la corniche serait de plus contraire à l'esprit des lieux. Selon la municipalité, la panne faîtière pourrait être maintenue, mais pas la panne intermédiaire. Pour revenir de façon satisfaisante à la situation initiale, il conviendrait de modifier la pente de la toiture principale et de la raccorder à la toiture du poulailler, en abaissant par exemple la panne intermédiaire. La meilleure solution consisterait à abaisser la corniche au niveau qui était le sien avant les travaux, de façon à rétablir une liaison avec la toiture du poulailler et à maintenir le gabarit d'origine du bâtiment. Le recourant considère pour sa part que les modifications envisagées sont conformes à la solution préconisée dans l'arrêt du 27 novembre 2015, qui consisterait à corriger la rupture de la continuité de la toiture principale sur la dépendance, d'une part, et la modification de la corniche, d'autre part. En revanche, la hauteur de la panne faîtière, de la panne intermédiaire et de la panne sablière ne serait pas critiquable et ces dernières pourraient donc être maintenues en l'état. Le recourant affirme que le fait de conserver la panne intermédiaire et d'abaisser la panne sablière à la hauteur du poulailler aurait pour effet de créer une toiture à la Mansart, ce qui ne serait pas admissible puisqu'une telle architecture serait inexistante dans le vieux bourg de Cossonay.

### **E. 3**

a) Il convient de rappeler que le recourant n'a pas contesté l'arrêt AC.2015.0174 devant le Tribunal fédéral, de sorte qu'il est entré en force et lui est opposable. Cet arrêt mentionne que le gabarit général du bâtiment ECA n° 208 présentait, à l'origine, une forme harmonieuse qui s'intégrait dans le site de la rue de la Placette et la vieille ville de Cossonay, et que les travaux qui ont été réalisés sans autorisation en 2014 ont altéré cette qualité d'intégration. Il relève que le contexte bâti manque d'unité et que l'on peut difficilement considérer que l'immeuble du recourant, avec ses spécificités, n'est pas en harmonie avec les constructions existantes. Dans ces conditions, la surélévation de la toiture au niveau du faite n'est pas en soi contraire à l'art. 12 RPA 1984, dans la mesure où les caractéristiques et la volumétrie des immeubles voisins au nord et au sud sont très diverses. En revanche, la surélévation de la corniche avec son ravalement, ainsi que la rupture de la ligne de corniche, donnent au bâtiment transformé un aspect qui se distingue des caractéristiques essentielles des autres constructions. La suppression du prolongement de la

pente de la toiture principale sur la dépendance rurale aggrave encore le défaut d'intégration. L'arrêt souligne que la conception originelle de la toiture permettait d'absorber la pente due à l'angle existant sur la façade nord-ouest du bâtiment, avec une ligne de corniche sans cassure qui montait légèrement en direction du bâtiment voisin et assurait un bel aspect et l'intégration de l'ensemble dans le site. Il ressort très clairement de l'arrêt précité que le faîte du toit peut être maintenu à son nouvel emplacement surélevé, comme l'admet d'ailleurs la municipalité. En revanche, le rehaussement de la corniche et la cassure de la ligne formée par la corniche, ainsi que la suppression du prolongement de la toiture principale sur la dépendance, constituent autant de transformations qui ne sont pas admissibles en vieille ville, car elles se distinguent trop des caractéristiques importantes et de la volumétrie des constructions anciennes existantes. C'est la raison pour laquelle la CDAP a confirmé le refus municipal de délivrer au recourant un premier permis de construire complémentaire qui visait à régulariser les travaux réalisés.

b) Cela étant précisé, le tribunal constate que le projet contesté ne permet pas de résoudre le problème d'intégration du bâtiment dans le site construit. En effet, la corniche reste surélevée, alors que cette transformation modifie sensiblement l'aspect de l'immeuble. Le maintien de la surélévation de la toiture principale, la surélévation supplémentaire de la toiture de la dépendance et le prolongement du rehaussement du mur mitoyen au niveau de la liaison entre les deux toitures, jusqu'au domaine public, augmentent encore la volumétrie de l'ensemble par rapport à l'état existant. L'avant-toit présente des proportions démesurées avec une profondeur mesurant jusqu'à 2,55 m du côté de la parcelle n° 122 plus au nord, et son aspect imposant est renforcé par la création d'un berceau en bois. En définitive, les aménagements envisagés ne tendent nullement à revenir au gabarit originel de l'ensemble. Ils aggravent au contraire son défaut d'intégration, par l'augmentation de son impact sur l'environnement construit. Les travaux à réaliser altèrent de plus les qualités architecturales du bâtiment ECA n° 208, dont on rappelle qu'il bénéficie de la note \*3\* au recensement architectural. La CDAP avait pourtant mis en évidence la qualité de la conception originelle de la toiture, qui assurait un bel aspect et l'intégration de l'ensemble dans le site. A cela s'ajoute que le fait de maintenir la toiture surélevée et de rehausser encore un peu plus le mur mitoyen aggrave l'atteinte portée au bâtiment des opposants, qui a obtenu la note \*2\* au recensement architectural et est classé monument historique, avec ses abords. Ces transformations portent également une atteinte au mur mitoyen qui sépare les deux propriétés. On relève ici que la question de savoir si le bâtiment du recourant empiète effectivement sur la propriété des opposants relève du litige civil. Elle n'est du reste pas déterminante en l'espèce, puisque le rehaussement du mur envisagé n'est de toute façon pas admissible sous l'angle de l'esthétique.

c) En réalité, pour revenir à une situation conforme à l'art. 12 RPA 1984, il conviendrait d'abaisser la partie inférieure de la toiture et de la raccorder sur le niveau de l'ancienne corniche, de façon à retrouver une pente de toiture proche de la pente originelle et à rétablir une liaison avec la toiture du poulailler. Le tribunal relève à cet égard que le fait d'abaisser la panne intermédiaire n'empêcherait pas nécessairement l'accès aux combles par les escaliers en béton existants, comme le soutient le recourant dans ses écritures. Il serait en effet possible de garantir le passage en haut des escaliers, en créant par exemple une lucarne rampante ou en chien couché dans la toiture.

d) Au vu de ce qui précède, la municipalité n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en considérant que le bâtiment du recourant ne s'harmonise toujours pas aux constructions existantes avec les transformations proposées et que le projet litigieux est donc contraire à l'art. 12 RPA 1984, quand bien même il tend à rétablir une ligne de corniche uniforme et

une continuité entre la toiture principale et le poulailler.

#### **E. 4**

Le recourant se plaint que l'abaissement de la toiture et le rétablissement de la corniche d'origine préconisés par la municipalité supposeraient un travail considérable, impliquant de démonter la toiture et les pannes, de scier les arasées en béton, le mur en béton séparant les deux logements, le mur pignon ainsi que les murs de façade, puis de replacer les pannes et la toiture sur le niveau d'origine. Il ajoute que le fait d'abaisser le toit au niveau de la panne intermédiaire ne permettrait plus d'accéder aux combles par les escaliers en béton existants en raison d'une hauteur insuffisante, si bien qu'il faudrait également abaisser le niveau de la dalle des combles et installer de nouveaux escaliers permettant de passer sous la panne. Il fait valoir que le coût des travaux s'élèverait à plus de 200'000 fr., montant qu'il juge totalement disproportionné. a) L'objet du litige est défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci. Selon le principe de l'unité de la procédure, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous forme de décision. Dans cette mesure, la décision détermine l'objet de la contestation qui peut être déféré en justice par la voie d'un recours (ATF 134 V 418 consid. 5.2.1; TF 2C\_470/2017 du 6 mars 2018 consid. 3.1; 2C\_53/2017 du 21 juillet 2017 consid. 5.1; arrêt AC.2017.0246 du 12 avril 2018 consid. 2a;). L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais pas étendu ni modifié (ATF 142 I 155 consid. 4.4.2; 136 V 362 consid. 3.4.2; TF 2C\_470/2017 du 6 mars 2018 consid. 3.1). b) La décision entreprise porte en l'espèce sur un refus de permis de construire complémentaire, qui a pour but de régulariser des travaux de transformation réalisés illicitement en 2014. Vu les principes rappelés ci-dessus, le recours ne peut porter que sur la question de la réglementarité du projet de réaménagement de la toiture présenté par le recourant, tranchée préalablement par l'autorité intimée. Le tribunal ne peut ainsi pas se prononcer dans le cadre de la présente procédure sur une éventuelle remise en état, au sujet de laquelle la municipalité n'a pas encore statué (s'agissant de la compétence de cette autorité sur ce point, cf. art. 105 al. 1 LATC). Il appartiendra à la municipalité de mener, le cas échéant, une instruction distincte à ce sujet ultérieurement, en examinant la situation au regard des principes généraux du droit administratif, en particulier le principe de la proportionnalité. Dès lors, comme le relève la municipalité dans sa réponse, les considérations du recourant relatives à une éventuelle violation du principe de la proportionnalité ne font pas l'objet du litige.

#### **E. 5**

a) Les opposants se prévalent du fait qu'ils n'ont pas donné leur accord pour le rehaussement du mur mitoyen, qui empiète partiellement sur leur propriété, ni signé les plans tendant à la régularisation de cette transformation réalisée illicitement. A leur avis, la décision attaquée serait ainsi justifiée sous l'angle de l'art. 108 al. 1 LATC, qui exige que la demande de permis de construire soit signée aussi par le propriétaire du fonds sur lequel sont exécutés les travaux. La municipalité partage cet avis. Vu le sort du recours, il n'est toutefois pas nécessaire d'examiner ce grief. b) Pour le même motif, il n'y a pas non plus lieu d'examiner le grief des opposants tendant à se plaindre de ce que les plans seraient lacunaires et ne permettraient pas de se forger une idée complète et exacte du projet.

#### **E. 6**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Le recourant, qui succombe, supportera les frais judiciaires (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il versera en outre une indemnité de dépens à la commune de Cossonay, ainsi qu'aux opposants, qui sont intervenus avec le concours d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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