

VD_OMNI AC.2017.0306 vom 10. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0306

FR: VD_OMNI AC.2017.0306 du 10 août 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0306 del 10 agosto 2018

Regeste

A. _____ /Municipalité de Valeyres-s/Rances, J., B., C., D., E., F., G., H., I. _____ | Refus d'autoriser la création de douze appartements dans un ancien moulin agricole composé d'un bâtiment principal et d'un ancien silo (tour), le projet prévoyant notamment la démolition et reconstruction de la quasi totalité du volume du silo dont seuls les deux étages inférieurs seraient conservés: - dans le cadre de l'application de l'art. 80 al. 2 LATC, la municipalité n'a pas examiné le projet dans son ensemble mais uniquement sous l'angle du silo pour déterminer si l'on se trouvait en présence d'une transformation/agrandissement ou d'une démolition/reconstruction. Or, en considérant les travaux envisagés sur l'ensemble du bâtiment, il apparaît que l'on est en présence d'une transformation du bâtiment principal dans les limites des volumes existants et non d'une démolition/reconstruction et la décision attaquée doit par conséquent être annulée (consid. 3-5). Recours admis et dossier renvoyé à la municipalité pour qu'elle examine le projet litigieux dans sa globalité et non sous l'angle du seul silo.

Erwägungen

E. 1

Les parties requièrent une inspection locale. Or cette mesure d'instruction n'apparaît ni nécessaire ni utile à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige, compte tenu de l'ensemble des pièces du dossier. Dès lors que cette mesure ne pourrait amener la cour de céans à modifier son opinion, il n'y sera pas donné suite.

E. 2

La recourante invoque une violation du principe de la bonne foi au sens de l'art. 9 Cst. Selon elle, l'autorité intimée lui aurait donné des assurances quant à l'octroi d'un permis de construire. a) Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Ce principe découle des art. 5 al.

E. 3

a) Le projet litigieux doit prendre place dans la zone du village. Selon l'art. 26 RPGA, la zone du village est réservée à l'habitat et à l'exercice de l'agriculture, de la viticulture et du commerce ou de l'artisanat moyennement gênant pour le voisinage, ainsi qu'aux services et aux équipements d'utilité publique. D'après l'art. 28 RPGA, les bâtiments construits en ordre non contigu doivent respecter une distance de 3 m au moins de la limite de propriété voisine ou du domaine public, à défaut de plan fixant la limite des constructions (28.1). L'art. 29 RPGA précise que la surface des constructions ne peut excéder le 1/5 (0,20) de la surface de la parcelle. Intitulé "hauteur des constructions et nombre d'étages", l'art. 31 RPGA prévoit

que la hauteur à la corniche est limitée à 7,5 m (31.1); le nombre d'étages est limité à 3, rez-de-chaussée compris, les combles comptant pour un étage (31.2); la reconstruction de bâtiments comportant un nombre supérieur d'étages peut être, pour des raisons architecturales reconnues valables, autorisée dans les limites du volume ancien (31.3). b) Il n'est pas contesté que le bâtiment existant n° ECA 198 – construit avant l'entrée en vigueur du RPGA – n'est pas réglementaire sur plusieurs points. En particulier, il ne respecte pas la distance minimale de 3 m aux limites de propriété voisines ou au domaine public. Comportant un nombre d'étages supérieur à trois, le bâtiment n'est pas non plus conforme à l'art. 31 RPGA. Quant à la règle sur le coefficient d'occupation du sol (0,20), elle n'est pas non plus respectée. En outre, une partie de la façade Nord du bâtiment (y compris le silo) empiète sur la limite des constructions résultant de l'art. 36 al. 1 let. c de la loi cantonale du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01), qui, à défaut de plan fixant la limite des constructions, impose une distance minimale de 7 m depuis l'axe de la route en fonction de la catégorie de la route ici concernée.

E. 4

a) Le projet litigieux doit donc être examiné au regard de l'art. 80 LATC, qui fixe le cadre des travaux autorisés concernant des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir. Il a la teneur suivante : " 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. 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. 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."

b) 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.2011.0290 du 5 septembre 2012 consid. 3a)bb); AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 2b; 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. Constitue un agrandissement toute augmentation du volume extérieur de la construction ou toute adjonction d'éléments extérieurs nouveaux tels un balcon. Doit être qualifiée de construction nouvelle – incompatible avec l'art. 80 LATC – un accroissement du volume sans rapport aucun avec le bâtiment existant. Enfin, 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 distinguer les travaux de transformation/agrandissement d'une 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.2017.0043 du 28 mai 2018; AC.2016.0211 du 21 février 2017; ACAC.2011.0320, AC.2011.0290, AC.2010.0026 précités; 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 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 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).

E. 5

a) A titre préalable, il y a lieu de constater que, dans la décision attaquée, la municipalité a refusé le permis de construire pour le seul motif que les interventions prévues sur le silo étaient trop importantes, sans toutefois avoir examiné le projet mis à l'enquête publique dans son ensemble. Le volume compris dans le silo – qui empiète sur la limite des constructions – ne sert actuellement ni à l'habitation ni au travail sédentaire. L'autorité intimée est d'avis que la réhabilitation du silo en habitation ne constitue pas une transformation mais une reconstruction de la quasi-totalité de la tour que forme le silo. Selon la recourante, le silo est doté d'une structure en bois habillée de plaques Eternit en fibrociment contenant de l'amiante; l'ossature en bois serait maintenue après travaux : le silo serait "simplement déshabillé (enlèvement des plaques Eternit contenant de l'amiante), puis rhabillé. (...) Dans l'ossature de bois actuelle, qui sera conservée, viendront placés des planchers en bois (et non des dalles en béton)". Le projet prendrait appui sur la structure existante. Or, contrairement aux affirmations de la recourante, les plans d'enquête du 10 avril 2017 (coupe Façade Nord-Est et Coupe BB transversale) montrent plutôt qu'à l'exception des deux niveaux inférieurs du silo (non destinés à l'habitation) qui sont maintenus, la partie supérieure du silo (correspondant à quatre niveaux) serait démolie et reconstruite pour y créer deux appartements. En effet, la teinte rouge figurant sur les plans de coupes du silo indiquerait que la structure actuelle serait démolie et remplacée par une nouvelle ossature en bois comportant des planchers (cf. art. 69 RLAT al. 1 ch. 9 RLATC prévoyant que pour les transformations, agrandissements, surélévation d'immeubles, les plans fourniront les indications suivantes: - état ancien: teinte grise, - démolition : teinte jaune et ouvrage projeté: teinte rouge). Les plans sont peu clairs et précis sur ce point. Quoiqu'il en soit, il semble peu probable que les nouvelles surfaces destinées à l'habitation qui impliquent la construction de planchers et de nombreuses fenêtres puissent être supportées par la structure en bois existante après enlèvement des plaques Eternit, vu notamment sa vétusté; tout porte à croire au contraire qu'elle serait remplacée par une nouvelle ossature en bois munie d'une isolation. S'agissant du silo, le projet vise donc à remplacer des éléments anciens de l'ouvrage (y compris la toiture) par une structure nouvelle, ne laissant subsister que certains éléments (partie inférieure) de l'ouvrage originel. Au vu de l'ampleur de ces

travaux projetés, on ne saurait considérer que l'on se trouve en présence d'une simple transformation du silo dans les limites des volumes existants ou d'un agrandissement susceptible d'être autorisé par l'art. 80 al. 2 LATC. Vu uniquement sous l'angle du silo, on a plutôt affaire à une reconstruction du "silo" après démolition presque totale de l'ancien. Cependant, le silo fait partie intégrante du bâtiment n° ECA 198 et il n'y pas de raison de dissocier cette tour du reste du bâtiment. Dès lors, il convient de considérer le projet litigieux qui porte sur l'ensemble de la bâtisse pour déterminer si l'on est en présence d'une transformation/agrandissement ou d'une démolition/reconstruction. Or, il résulte des plans d'enquête que le corps du bâtiment principal n'est que peu touché par les travaux envisagés, le projet litigieux prévoyant pour l'essentiel une répartition interne du volume existant, sans augmentation du gabarit du corps principal (sous réserve de la création de balcons), étant précisé que deux ouvrages implantés sur la parcelle (bâtiment annexe et silo métallique à fond rond), ainsi que des éléments du bâtiment principal (appentis et avant-toit) seront supprimés sans être reconstruits, ce qui diminue d'autant les volumes d'origine. Si l'on considère la bâtisse comme une seule entité formée du bâtiment principal et du silo, figurant à l'ECA sous le seul n° 198, on peut se demander si l'on n'est pas plutôt en présence d'une transformation. En effet, la tour ne représente que le quart environ du volume total du bâtiment ECA n° 198. Le silo étant démol/reconstruit sur environ deux tiers de son volume, les travaux y relatifs concernent finalement moins d'un sixième de l'ensemble du volume du bâtiment, d'autant moins que le volume de la tour sera encore réduit par l'abaissement de la toiture. Ainsi, si l'on examine les travaux envisagés sur l'ensemble du bâtiment en question (et non sous l'angle du seul silo), il apparaît que l'on est en présence d'une transformation du bâtiment principal dans les limites des volumes existants et non d'une démolition/reconstruction, contrairement à l'opinion de la municipalité qui ne s'est prononcée que sur un seul aspect du projet mis à l'enquête publique. b) Tout bien considéré, il convient d'annuler la décision attaquée et de retourner le dossier à l'autorité intimée pour qu'elle examine le projet litigieux dans sa globalité et pour qu'elle rende sans tarder une nouvelle décision. En particulier, il appartiendra à la municipalité de vérifier encore si les travaux de transformation prévus sur le bâtiment n° ECA 198 – en principe autorisés – sont ou non de nature à aggraver l'atteinte à la réglementation et si l'aménagement de 36 places de parc est susceptible d'engendrer une aggravation des inconvénients pour le voisinage au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. Par ailleurs, le bâtiment n° ECA 198 étant frappé d'une limite de constructions, l'éventuel permis pour les travaux de transformation ne pourra être délivré que moyennant une convention préalable de précarité devant faire l'objet d'une mention au registre foncier, en application de l'art. 82 al. 1 et 2 LATC.

E. 6

Vu ce qui précède, le recours doit être admis, ce qui conduit à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision. Vu le sort du litige, un émoulement judiciaire est mis à la charge des opposants, solidairement entre eux (art. 49 et 51 LPA-VD), qui devront en outre verser des dépens à la recourante, qui a agi par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 et 57 LPA-VD).