

# VD\_OMNI AC.2022.0179 vom 26. Mai 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-05-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2022.0179](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0179)

FR: VD\_OMNI AC.2022.0179 du 26 mai 2023

IT: VD\_OMNI AC.2022.0179 del 26 maggio 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ à E. \_\_\_\_\_/F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_, Municipalité de Bourg-en-Lavaux |  
Projet de transformation d'une villa existante entraînant la création de volumes habitables en lieu et place d'une extension beaucoup plus légère aménagée à l'intérieur de la distance aux limites. Les travaux envisagés occasionnent une aggravation de l'atteinte de la réglementation de la distance aux limites, contrairement à ce que la municipalité a retenu en autorisant le projet. Admission du recours des voisins et réforme de la décision attaquée en ce sens que le permis de construire est refusé.

## Erwägungen

### E. 1

Déposé en temps utile eu égard au lundi de Pentecôte (art. 95 et 19 al.

### E. 2

Les constructeurs se prévalent de la garantie de la situation acquise au sens de l'art. 80 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) pour transformer leur villa. Cette construction, qui remonterait à 1962, comporte des annexes, ajoutées au corps principal du bâtiment à des dates inconnues. Ces annexes ne sont pas conformes à la réglementation actuelle, entrée en vigueur le 21 décembre 1983. En effet, leur construction viole en trois endroits l'art. 49 al. 1 RCAT, applicable à la zone des villas, qui impose une distance minimale de 6 mètres à la limite des propriétés privées voisines. Par ailleurs, celle-ci contrevient également aux prescriptions relatives à la surface bâtie, puisqu'elle dépasse le 1/8 de la surface totale de la parcelle (cf. art. 51 RCAT en relation avec l'art. 86). Les parties n'ayant pas retrouvé dans leurs dossiers respectifs, ni aux archives cantonales, les autorisations de construire relatives à la villa litigieuse et à ses annexes, il n'est pas possible de savoir si ces constructions ont toutes fait l'objet de permis de construire délivrés par l'autorité compétente, même si cela paraît vraisemblable pour l'habitation d'origine, ainsi que pour l'annexe servant de sas d'entrée, puisque le recourant E. \_\_\_\_\_ a évoqué le fait qu'il s'était opposé à cette dernière construction. Il n'est pas davantage possible de savoir si ces constructions étaient d'emblée non réglementaires ou si les irrégularités constatées sont dues à un changement postérieur de la réglementation. Mais peu importe en définitive, car si, 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 (cf. arrêt CDAP AC.2016.0017 du 3 novembre 2016 consid. 1a et les réf. citées). Il se justifie dès lors d'examiner le projet litigieux sous l'angle de l'art. 80 LATC, qu'il soit applicable directement ou par analogie.

Quant à l'art. 48 RCAT traitant des bâtiments existants, il ne saurait dicter une interprétation particulière de la disposition cantonale. La jurisprudence considère en effet que l'art. 80 LATC règle de manière exhaustive la question des transformations et des agrandissements des bâtiments non réglementaires, le droit communal ne pouvant être ni plus strict ni plus permissif (pour une analyse de la disposition cf. arrêt CDAP AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 4b et les nombreuses réf. citées; arrêt CDAP AC.2012.0258 du 22 janvier 2013 consid. 3b, qui traite des règles relatives à la zone de l'ancienne ville du règlement de Cully).

### **E. 3**

novembre 2016 consid. 2a; AC.2016.0211 du 21 février 2017 consid. 2b; AC.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). La jurisprudence a régulièrement déduit de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC 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 (arrêts CDAP AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 5a ; 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; arrêt du Tribunal administratif AC.2005.0203 du 18 mai 2006 consid. 3b/aa). La jurisprudence a 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 (arrêts CDAP AC.2011.0290 du 5 septembre 2012 consid. 3b/aa; voir aussi AC.2005.0233 du 31 mars 2006 consid. 4; arrêt du Tribunal administratif 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. arrêt CDAP AC.2008.0009 précité) . Dans l'arrêt CDAP AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 5b, le tribunal a considéré que des travaux entraînant une redistribution des volumes intérieurs et la construction d'une extension en façade nord-est de la villa existante et d'un garage souterrain faisant également office de terrasse en façade sud-est augmentaient - s'agissant des seconds - considérablement le gabarit du bâtiment et sa surface brute utile mais qu'ils ne portaient pas atteinte aux parties essentielles de l'édifice, la structure porteuse du bâtiment étant conservée. Dès lors, on se trouvait bien en présence d'un agrandissement et non pas d'une reconstruction ou d'une nouvelle construction. c) Les recourants soutiennent que le projet entraînerait une véritable démolition-reconstruction des parties situées en violation de la réglementation communale, ne laissant quasi rien subsister du bâtiment initial au nord-ouest. En décidant volontairement de démolir l'aile nord-ouest du bâtiment, les constructeurs l'auraient rendue inutilisable au sens de l'art. 80 al. 3 LATC et sa reconstruction serait en définitive exclue.

Or, selon une jurisprudence constante, il convient, dans la règle, de prendre en compte l'ensemble du bâtiment pour qualifier les travaux de transformation ou de reconstruction au sens des art. 80 et 82 LATC. C'est ainsi que dans l'arrêt AC 1991/0006 du 2 décembre 1992, le Tribunal administratif – auquel la CDAP a succédé – a estimé que les travaux consistant à détruire un rural attenant à une habitation, et à le reconstruire pour y aménager deux appartements, constituaient une transformation et non une reconstruction, car, bien que portant sur une partie relativement délimitée de l'immeuble, ils n'entraînaient pas une rupture de l'unité fonctionnelle du bâtiment. Plus récemment, la CDAP a jugé, s'agissant de la création de douze appartements dans un ancien moulin agricole composé d'un bâtiment principal et d'un ancien silo (tour), entraînant la démolition et la reconstruction de la quasi-totalité du volume du silo dont seuls les deux étages inférieurs étaient conservés, qu'il fallait considérer les travaux envisagés sur l'ensemble du bâtiment pour définir si l'on se trouvait en présence d'une transformation ou d'une démolition/reconstruction (AC.2017.0306 du 10 août 2018 consid. 3-5). Dans le cas particulier, si le projet litigieux occasionne effectivement la démolition volontaire des murs extérieurs et de la couverture de l'annexe nord-ouest – au demeurant déjà quasiment entièrement exécutée – et leur reconstruction pour y aménager deux chambres et un atelier, il laisse toutefois subsister le corps principal de la villa initiale, dont la structure porteuse est intégralement maintenue. En considérant les travaux envisagés sur l'ensemble du bâtiment, il apparaît en conséquence que l'on ne se trouve pas en présence d'une démolition/reconstruction prohibée par l'art. 80 al. 3 LATC. Par ailleurs, le projet entraîne à la fois la transformation de l'annexe nord-ouest mais aussi son agrandissement puisque, selon les plans du 21 janvier 2021 approuvés par la municipalité à l'occasion de la délivrance du permis de construire, le volume extérieur sera augmenté du fait d'un – léger – rehaussement de la couverture. Toujours selon ces mêmes plans, le projet occasionne la démolition de l'annexe est servant de sas d'entrée mais aussi un agrandissement au nord avec la création, au rez supérieur d'un bureau et d'un coin TV, de même que le prolongement du toit de la villa dans cette direction. L'actuel escalier de liaison entre les deux étages de la villa est démoli, au profit de la création d'un nouvel escalier situé désormais à peu près au centre du corps principal, en U. Les volumes internes du logement sont en outre réaménagés. Enfin, la pose d'une isolation périphérique entraîne aussi un agrandissement. Il s'ensuit que les travaux projetés entraînent une transformation et un agrandissement du bâtiment existant mais non sa démolition/reconstruction. d) Reste à déterminer si, comme la décision attaquée le retient, ces travaux de transformation et d'agrandissement satisfont aux conditions de l'art. 80 al. 2 LATC, en particulier parce qu'ils ne feraient subir aux recourants aucune aggravation des inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage. Comme, en droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie lorsqu'elles définissent l'affectation de leur territoire et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01]; cf. ég. art. 2 al. 1 in fine LATC), les autorités cantonales doivent laisser aux autorités communales la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. Il s'ensuit, d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, que lorsqu'une autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 [LAT ; RS 700]). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et

que celle-ci est dûment motivée, la juridiction de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (ATF 145 I 52 consid. 3.6; arrêt TF 1C\_499/2017-1C\_500/2017 du 19 avril 2018, consid. 3.1 et les arrêts cités). Tout d'abord, le bâtiment restera, comme auparavant, un bâtiment d'habitation pour une famille conforme à la destination de la zone des villas communale, de sorte que le projet n'emporte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone au sens de la disposition précitée. Ensuite, sur le point de savoir si les travaux aggravent l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage, il faut rappeler que l'art. 80 al. 2 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire mais qu'il prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (arrêt TF 1C\_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; arrêts CDAP AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 3b; AC.2013.0327 du 1<sup>er</sup> juillet 2014 consid. 3b; AC.2013.0401 du 4 mars 2014 consid. 3a; AC.2012.0066 du 31 mai 2013 consid. 5b). 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 (arrêts CDAP AC.2013.0401 précité; AC.2010.0327 du 26 octobre 2011 consid. 2; AC.2008.0164 du 29 juin 2009 consid. 4b/cc). Ainsi, 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 (arrêts CDAP AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 2a et les réf. citées; AC.2009.0269 du 21 mars 2012 consid. 3), en l'occurrence la réglementation sur les distances aux limites. Selon la jurisprudence, la réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle 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 (arrêt CDAP AC.2008.0206 du 30 décembre 2008 consid. 6a). Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (RDAF 2008 I 246, n°42; RDAF 2007 I 121, n°24). Dans un arrêt du 6 avril 1995 (AC.1994.0170), le Tribunal administratif a précisé que "l'implantation d'une construction vouée à l'habitation ou une activité professionnelle dans les espaces où cette faculté est exclue constitue déjà en soi une transgression importante des intérêts que tendent à protéger les règles relatives aux distances entre bâtiments et limites de propriété" (consid. 3b/bb). En conséquence, 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. arrêts CDAP AC.2015.0157 du 3 février 2016 consid. 3; AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 7 et les réf. citées). Par ailleurs, le Tribunal administratif a également 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 l'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 rendue 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 (v. art. 39 al. 2 RLATC). La création dans ce bâtiment d'un studio indépendant, habité toute l'année, avec l'utilisation accrue de la terrasse que cela impliquerait, était également de nature à aggraver les inconvénients qui résultaient pour les recourants de l'atteinte actuelle à la réglementation, dont l'un des objectifs est de préserver la tranquillité et l'intimité des voisins. La CDAP a ensuite jugé qu'un projet qui prévoyait de transformer en logement d'anciennes dépendances rurales ayant servi jusque-là de couvert à voitures, de locaux de rangement et de salle de jeux pour les enfants constituait une aggravation sensible pour les voisins dudit bâtiment (arrêt AC.2010.0327 du 26 octobre 2011 consid. 3). Résoudre la question de savoir si le projet litigieux entraîne une aggravation de l'atteinte à la réglementation relative à la distance aux limites des propriétés voisines nécessite de comparer l'état antérieur de l'annexe nord-ouest avec le projet litigieux. Or une telle comparaison est très difficile à effectuer dans le cas particulier. D'une part, ni les constructeurs ni l'autorité intimée n'ont retrouvé de pièces relatives à cette construction dans leurs archives, de sorte que l'on ne dispose pas des plans initiaux. D'autre part, comme le tribunal a pu s'en rendre compte en allant sur place, les constructeurs ont déjà démolé la quasi-totalité des murs extérieurs, de même que la couverture de l'annexe en question. Dans ces circonstances, l'établissement de l'état antérieur de l'extension nord-ouest ne peut résulter que de l'examen des relevés élaborés par les constructeurs eux-mêmes et des photographies figurant au dossier, de même que des traces laissées sur place par les aménagements en question, après leur démontage. Les déclarations des parties permettent de compléter ces différents éléments. Vu ce qui précède, le tribunal tient pour établi que l'annexe nord-ouest appuyée au corps principal de la villa comportait, outre un dégagement, deux parties. La première, au nord, était faiblement éclairée grâce à un bandeau vitré. Elle était surmontée d'un toit, dont l'isolation a laissé des traces sur la façade nord du corps principal de la villa. Sur les photographies, on voit que cette pièce, dont les murs et le plafond étaient apparemment lambrissés, était garnie de quelques meubles. N'ayant pu constater de trace de tuyaux, le tribunal n'a pas pu établir avec certitude que cette pièce était chauffée. En outre, d'après les photographies et le peu de matériaux qui en restaient sur place, les murs extérieurs ne portaient pas de trace d'isolation. L'annexe comportait une deuxième pièce, à l'ouest, dont les constructeurs prétendent qu'elle était habitable et chauffée. Le recourant E. \_\_\_\_\_, qui avait eu l'occasion de se rendre sur place avant la démolition de l'extension, a rapporté qu'il s'agissait au contraire d'un appentis léger servant d'atelier. Cette deuxième version, plus plausible, doit être retenue. Elle est en effet corroborée par d'autres éléments. En premier lieu, la structure de cette deuxième pièce était beaucoup plus légère que la première. Elle était surmontée d'une simple couverture de tôle ondulée non isolée qui n'a laissé sur la façade du corps principal du bâtiment qu'une trace légère. Ensuite, la pièce était fermée par une porte grillagée, ressemblant à un portail de jardin, qu'on aperçoit sur les photographies versées au dossier. La légèreté de la structure se déduit également d'une photographie montrant la façade extérieure de la pièce, faite de vitrages simples reposant sur un mur étroit. Le projet attaqué prévoit quant à lui deux chambres et un atelier. Le dégagement initial a été supprimé. Les plans définitifs montrent qu'une isolation périphérique est prévue et qu'une toiture végétalisée, en pente légère viendra coiffer le tout. On constate qu'un rehaussement de la toiture est également prévu sur les plans. De la comparaison de ces divers éléments, il ressort que l'on va passer d'une structure légère,

peut-être chauffée mais pas ou peu isolée et dont l'habitabilité était de ce fait restreinte, à trois pièces dont les murs et la couverture seront isolés, qui seront chauffées et, en conséquence, parfaitement habitables. Tandis que l'annexe initiale apparaissait comme une extension de la villa, les trois pièces projetées feront corps avec le bâtiment principal, étant désormais englobées dans l'isolation périphérique prévue. Or, la décision attaquée passe sous silence ces éléments déterminants, concluant à tort que le projet ne concernait que l'aménagement intérieur de l'annexe. L'autorité intimée conclut également à tort que la transformation projetée avait lieu dans les gabarits existants alors qu'un rehaussement de la toiture est prévu. Elle aurait dû au contraire constater que le projet entraînait en réalité la création de nouveaux volumes désormais parfaitement habitables à très faible distance des parcelles n° s 722 et 726 et que ces travaux engendreraient une utilisation accrue d'une construction en limite de parcelle. En jugeant que les travaux n'étaient pas de nature à occasionner une aggravation de la réglementation de la distance aux limites pour les voisins, dont l'un des objectifs est de préserver la tranquillité et l'intimité de ces derniers, la décision attaquée n'a pas tenu compte des éléments pertinents pour en juger. Il s'ensuit que le grief tiré de la violation de l'art. 80 al. 2 LATC doit être admis, ce qui condamne le projet sans qu'il soit nécessaire de trancher les autres griefs formulés par les recourants.

#### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à la réforme de la décision entreprise en ce sens que le permis de construire est refusé. Les frais du présent arrêt sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et les dépens (arrêt CDAP AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 3 et les réf. citées). Il appartient en conséquence aux constructeurs, qui succombent, de supporter les frais de justice. Les recourants, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens (cf. art. 55 al. 1 et 2 LPA-VD).

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