

N° affaire: AC.2022.0151
Autorité: CDAP, 09.06.2023
Date
décision:
Juge: ATZ
Greffier: QAM
Publication
(revue
juridique):
Ref. TF:
Nom des parties A. _____/Municipalité de Bassins
contenant:

DROIT ACQUIS
GRANGE
RECONSTRUCTION
TRAVAUX DE CONSTRUCTION
INTERDICTION DE DÉMOLIR
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET
DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS

LATC-80
LATC-80-2
LATC-80-3

Résumé contenant:

Un propriétaire recourt contre le refus de la municipalité de délivrer un permis de construire concernant la reconstruction d'une remise entièrement démolie. Cette remise, adossée à la maison d'habitation, formait un tout avec celle-ci: il s'agit donc d'une transformation et non pas d'une démolition-reconstruction proscrite par l'art. 80 LATC. Le projet n'aggravant pas l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients pour le voisinage, le recours doit être admis.

Arrêt du 9 juin 2023

Composition

M. Alain Thévenaz, président; Mme Marie-Pierre Bernel, juge; Mme Dominique von der Mühl, assesseuse; M. Quentin Ambrosini, greffier.

Recurant

A. _____ à ***** représenté par Me Mathilde BESSONNET, avocate à Pully,

Autorité intimée

Municipalité de Bassins, à Bassins, représentée par Me Alain SAUTEUR, avocat à Lausanne.

Objet

permis de construire

Recours A. _____ c/ décision de la Municipalité de Bassins du 4 avril 2022 refusant d'accorder le permis de construire requis pour la parcelle n° 700 (CAMAC 204889)

Vu les faits suivants:

A. _____ A. _____ est propriétaire de la parcelle n° 700 du registre foncier, sur le territoire de la commune de Bassins. Cette parcelle, qui supportait à l'origine une maison villageoise ainsi que sa partie annexe (remise), est soumise à la réglementation du plan d'extension communal adopté par le Conseil général les 16 mai et 18 juin 1979, et approuvé par le Conseil d'Etat le 28 septembre 1979, ainsi qu'aux dispositions du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCAT), adopté et approuvé en même temps que le plan d'extension. Ce règlement a fait l'objet de plusieurs modifications, approuvées par le Conseil d'Etat en 1989, 1993 et 1995.

Le 17 mai 2018, A. _____ a déposé une demande de permis de construire pour la transformation de l'habitation villageoise construite sur la parcelle n° 700, et la création de trois nouveaux appartements. Le 4 février 2019, la Municipalité de Bassins (ci-après: la municipalité) a établi le permis de construire requis. Celui-ci était en particulier assorti de la condition spéciale suivante:

"La démolition et reconstruction de la remise ne seront pas acceptées. Les murs existants seront conservés."

Par arrêt AC.2019.0097 du 3 janvier 2020, la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal a confirmé le permis de construire du 4 février 2019 et les décisions de levée d'oppositions du 26 février 2019. Elle a retenu, en substance, que même s'ils étaient importants en ce qui concerne la remise, les travaux projetés laissaient subsister une grande partie du bâtiment existant: il n'était en particulier pas prévu de démolir les murs extérieurs, qui devaient être conservés, condition qui faisait explicitement partie du permis de construire. La CDAP en a conclu que l'ampleur des éléments maintenus ainsi que la nature des modifications permettaient de conserver à suffisance l'identité du bâtiment d'origine et que le projet n'en dénaturait pas les caractéristiques volumétriques et architecturales, de sorte que l'on pouvait qualifier les travaux de transformation et non pas de démolition/reconstruction.

B. Dans le cadre des travaux, le 2 novembre 2020, A. _____ a fait procéder à la démolition complète des murs de la remise, alors même que la municipalité lui avait rappelé, le 17 septembre 2020, que seule une démolition partielle était possible, permettant la réalisation de la suite de l'ouvrage dans des conditions sécuritaires pour tous.

C. Après que des habitants du village se sont plaints de ces travaux, la municipalité a ordonné, par décision du 11 novembre 2020, leur suspension. Elle a également demandé à l'intéressé de déposer un dossier d'enquête complémentaire après la destruction – non prévue – des murs de la remise dans le cadre de la transformation autorisée.

Le 1^{er} décembre 2020, le constructeur A. _____ a recouru contre cette décision, demandant à la CDAP de l'annuler, subsidiairement de la réformer en ce sens que seuls les travaux de la remise doivent être interrompus. En substance, il s'est prévalu des assurances de la municipalité qui, après que B. _____, alors syndic de Bassins, avait visité le chantier, l'aurait autorisé à démolir en partie les murs de la remise, qui menaçaient de s'effondrer, pour des questions de sécurité.

Par arrêt AC.2020.0341 du 4 juin 2021, la CDAP a partiellement admis le recours, réformant la décision du 11 novembre 2020 en ce sens que seuls les travaux sur la remise devaient être interrompus. Elle a confirmé la décision pour le surplus. Le tribunal a considéré que le constructeur ne pouvait se prévaloir d'assurances données par la municipalité s'agissant de la reconstruction des murs et d'une éventuelle violation du principe de la bonne foi. Il a constaté que la municipalité avait ordonné l'arrêt des travaux, sans être toutefois en mesure de pouvoir examiner si ceux-ci étaient matériellement conformes aux dispositions légales et réglementaires. C'était donc à bon droit qu'elle avait sollicité le dépôt d'un dossier d'enquête publique complémentaire, afin de permettre aux voisins de se déterminer sur la modification du projet, et au constructeur de faire valoir l'existence de motifs justifiant la démolition complète des murs de la remise.

D. Le 17 juin 2021, A. _____ a déposé un dossier de mise à l'enquête complémentaire touchant la construction d'un ouvrage décrit de la manière suivante: "*Transformation d'une habitation villageoise, démolition et reconstruction de la remise, création de deux nouveaux appartements et aménagements extérieurs (2 garages, 8 places non couvertes et 2 existantes)*". Il ressort des différents plans (plans d'architecte et plan de situation) que la remise démolie en novembre 2020 dans le cadre des travaux (cf. *supra* consid. B.) devrait être (re)construite dans son gabarit d'origine, soit en limite de parcelle, sur la rue Raulan qui borde celle-ci à l'est, limite qui coïncide, pour une partie de la parcelle n^o 700, avec la limite des constructions fixée par la réglementation communale.

E. Mis à l'enquête publique du 12 octobre au 11 novembre 2021, le projet de construction a suscité l'opposition de C. _____ et D. _____, E. _____, F. _____ et G. _____. En substance, ces derniers ont fait valoir que les murs de la remise avaient été détruits et qu'il ne s'agissait dès lors plus d'une transformation, mais d'une démolition/reconstruction non conforme aux conditions spéciales du permis de construire du 4 février 2019 et, partant, illicite.

Le 1^{er} mars 2022 a eu lieu une séance de conciliation à laquelle ont notamment participé des représentants de la municipalité, A. _____, assisté de son avocate, et deux opposants.

Par décision du 4 avril 2022, la municipalité a refusé de délivrer le permis de construire complémentaire requis. En substance, elle a relevé qu'à la suite de la destruction des murs de la remise (cf. *supra* consid. B.), il ne restait rien de la partie annexe d'origine, et que les travaux exécutés ne constituaient dès lors plus une transformation, mais une démolition/reconstruction interdite par la loi. La municipalité a

souligné que dans la mesure où le projet du constructeur ne respectait pas la réglementation communale sur les constructions (notamment les normes relatives aux distances aux limites et au coefficient d'utilisation du sol [CUS]), il ne pouvait être autorisé.

F. Le 20 mai 2022, A. _____ a saisi la CDAP d'un recours à l'encontre de cette décision, concluant, principalement, à sa réforme en ce sens que le permis de construire est octroyé, subsidiairement, à son annulation. En substance, il soutient que les travaux exécutés sont constitutifs d'une transformation et non pas d'une démolition/reconstruction, quand bien même les murs de la partie annexe ont été détruits. Il estime qu'il doit dès lors être autorisé à réaliser son projet dans les limites du volume de l'ancienne remise, tel qu'initialement prévu.

Le 28 juillet 2022, la municipalité a déposé sa réponse, concluant au rejet du recours et à la confirmation de sa décision.

Le 28 novembre 2022, le recourant a répliqué, confirmant ses conclusions.

G. Le 30 mars 2023 s'est tenue une inspection locale.

Considérant en droit:

1. La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), est ouverte à l'encontre d'une décision portant refus du permis de construire (cf. art. 114 s. de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]). Le propriétaire de la parcelle concernée a qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (notamment art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

2. Le recourant se plaint de la violation de l'art. 80 LATC. Il fait valoir que dans la mesure où son habitation principale et l'ancienne remise forment un tout et que seuls les murs de cette dernière ont été démolis, le bâtiment étant globalement resté intact, les travaux sont toujours constitutifs d'une transformation et non pas d'une démolition/reconstruction interdite par l'art. 80 al. 3 LATC.

a) aa) L'art. 80 LATC, qui se rapporte aux bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, est libellé comme il suit:

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."

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 (CDAP AC.2021.0202 du 4 mars

2022 consid. 7e/aa; 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; 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 qualifié 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 (CDAP AC.2021.0202 précité consid. 7e/aa; AC.2017.0222 du 19 avril 2018 consid. 2a; AC.2016.0017 du 3 novembre 2016 consid. 2a ; AC.2016.0211 du 21 février 2017 consid. 2b; AC.2008.0009 du 4 novembre 2008 confirmé par le TF 1C_556/2008, 1C_570/2008 du 14 mai 2009).

S'agissant de qualifier les travaux de transformation ou de reconstruction au sens des art. 80 et 82 LATC, ceux-ci doivent être mis en regard, dans la règle, de l'ensemble du bâtiment touché. Tel doit en particulier être le cas lorsque les travaux, même s'ils portent sur une partie relativement bien délimitée de l'immeuble, n'entraînent pas une rupture de l'unité fonctionnelle du bâtiment (CDAP AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 5a). Autrement dit, la jurisprudence assimile à la transformation d'un bâtiment comportant deux corps, la démolition/reconstruction de l'un d'eux seulement. Dans un arrêt ancien, le Tribunal administratif avait qualifié de transformation les travaux consistant à détruire un rural attenant à une habitation, et à le reconstruire pour y aménager deux appartements (TA AC.1991.0006 du 2 décembre 1992, déjà mentionné dans l'arrêt AC.2019.0097 du 3 janvier 2020 rendu précédemment dans cette affaire). Il avait également considéré que le projet de transformation d'une grange en bâtiment d'habitation pouvait être autorisé sur la base de l'art. 80 al. 2 LATC, en dépit de la démolition/reconstruction d'un des corps du bâtiment, cette partie des travaux apparaissant comme secondaire comparée à l'ensemble du projet mis à l'enquête (TA AC.2005.0110 du 29 mars 2006). 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 (CDAP AC.2017.0306 du 10 août 2018 consid. 3 ss).

bb) En l'occurrence, comme la CDAP a pu le constater en procédant à l'inspection locale de la parcelle n° 700, le recourant a entièrement démoli la remise située sur celle-ci. De tels travaux ne peuvent à l'évidence être qualifiés de transformation, ce d'autant que le permis de construire était assorti d'une condition spéciale qui exigeait précisément la conservation des façades. Vu uniquement sous l'angle de la remise, les travaux envisagés constituent donc une démolition/reconstruction interdite par l'art. 80 al. 3 LATC. Toutefois, la propriété du recourant comprend deux corps de bâtiment, soit la maison d'habitation principale et la remise. À ce propos, la CDAP avait relevé ce qui suit dans son arrêt AC.2019.0097 précédemment rendu dans cette affaire:

"[I]a transformation litigieuse concerne un bâtiment d'un seul tenant et formant une unité, quand bien même il se répartit en deux parties (habitation et rural)".

Dans la mesure où, avant sa démolition, la remise était adossée à la maison d'habitation et formait un tout avec celle-ci, il y a lieu de considérer, conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, les travaux portant sur la partie annexe en regard de l'ensemble du bâtiment touché. Or, le corps principal n'est que peu transformé par les travaux envisagés; l'arrêt AC.2019.0097 évoque sur ce point des "*modifications moindres dans la partie ouest du bâtiment*". Il faut donc admettre que, pris globalement – maison d'habitation et partie annexe –, le projet ne peut être considéré comme une démolition/reconstruction; il s'agit d'une transformation. Par conséquent, le projet litigieux doit être examiné sous l'angle de l'art. 80 al. 2 LATC, à l'exclusion de l'art. 80 al. 3 LATC.

b) Sous l'angle de l'art. 80 al. 2 LATC, le projet du recourant n'aggrave pas l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage, au sens de l'art. 80 al. 2 2^{ème} phr. LATC, comme la CDAP l'a déjà retenu dans son arrêt AC.2019.0097. Le projet qui fait l'objet de la présente procédure ne diffère pas de celui qui avait été validé en 2020 par le tribunal de céans – à l'exception de la reconstruction de la remise démolie dans le volume d'ores et déjà autorisé par le permis de construire du 4 février 2019.

3. 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 qu'elle octroie le permis de construire requis. Un émolument judiciaire sera mis à la charge de la commune de Bassins, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Celle-ci supportera également une indemnité de dépens en faveur du recourant (art. 55 al. 1 LPA-VD), qui a procédé avec l'aide d'une avocate.

Par ces motifs
la Cour de droit administratif et public
du Tribunal cantonal
arrête:

- I. Le recours est admis.
- II. La décision rendue le 4 avril 2022 par la Municipalité de Bassins est annulée et la cause renvoyée à cette autorité pour qu'elle octroie le permis de construire requis.
- III. Un émolument judiciaire de 2'000 (deux mille) francs est mis à la charge de la commune de Bassins.
- IV. Une indemnité de 2'000 (deux mille) francs, à payer au recourant A. _____ à titre de dépens, est mise à la charge de la commune de Bassins.

Lausanne, le 9 juin 2023

Le président:

Le greffier:

Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

Il peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral (Tribunal fédéral suisse, 1000 Lausanne 14). Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire à celles des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être

rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

