

**N° affaire:** AC.2023.0133  
**Autorité:** CDAP, 15.03.2024  
**Date**  
**décision:**  
**Juge:** IBI  
**Greffier:** CFV  
**Publication**  
**(revue**  
**juridique):**  
**Ref. TF:**  
**Nom des** A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_/Municipalité de Bassins  
**parties**  
**contenant:**

PERMIS DE CONSTRUIRE  
INDICE D'UTILISATION  
RECONSTRUCTION  
MODIFICATION{EN GÉNÉRAL}  
TRAVAUX DE CONSTRUCTION  
DROIT CONSTITUTIONNEL À LA  
PROTECTION DE LA BONNE FOI  
NULLITÉ

Cst-29-2  
Cst-9  
LATC-114  
LATC-80-2  
RLATC-39

**Résumé contenant:**

**Recours des propriétaires contre une décision de la municipalité de refus du permis de construire. Droit d'être entendus (consid. 2). Droit à la protection de la bonne foi: Conditions non réalisées (consid. 3 et 4). Art. 80 al. 2 LATC: bâtiment existant non réglementaire (CUS dépassé). Confirmation de l'appréciation de la municipalité selon laquelle le projet ne respecte pas les conditions de l'art. 80 al. 2 LATC, vu les travaux projetés (consid. 5 et 6). Demande de dédommagement rejetée dans la mesure où elle est recevable (consid. 7). Rejet du recours.**

# TRIBUNAL CANTONAL

## COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC

### Arrêt du 15 mars 2024

Composition

*Mme Imogen Billotte, présidente; M. Pascal Langone, juge, et M. Philippe Grandgirard, assesseur; Mme Cécile Favre, greffière.*

Recourants

1. **A.** \_\_\_\_\_ à \*\*\*\*\* représenté par Me Rachel CAVARGNA-DEBLUË, avocate, à Lausanne,
2. **B.** \_\_\_\_\_ à \*\*\*\*\* représenté par Me Rachel CAVARGNA-DEBLUË, avocate, à Lausanne,

Autorité intimée

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

Objet

permis de construire

Recours A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ c/ décision de la Municipalité de Bassins du 23 mars 2023 refusant d'accorder le permis de construire sollicité pour la démolition partielle et reconstruction énergétique du bâtiment ECA n°95 et la création de 5 appartements et de 12 places de parc sur la parcelle n°140 (CAMAC n°197658).

#### Vu les faits suivants:

A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ (ci-après: les propriétaires) sont propriétaires de la parcelle n° 140 du cadastre de la Commune de Bassins. D'une surface de 887 m<sup>2</sup> répartis en une place-jardin de 602 m<sup>2</sup>, une habitation et rural de 285 m<sup>2</sup>, elle est située à la place de la Tillette \*\*\*\*\*, à Bassins, à l'angle reliant la place de la Tillette (DP 1008) et la rue du Pelaz (DP 1009). La parcelle abrite le bâtiment ECA n° 95 (d'une surface de 185 m<sup>2</sup>), portant la note 6 au recensement architectural du canton de Vaud, qui se trouve dans le prolongement d'autres bâtiments contigus, construits sur les parcelles à l'ouest. Elle est colloquée en zone de village au sens de l'art. 3.1 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire ratifié par le Conseil d'Etat en 1995 (ci-après: RCAT).

B. Les autorités communales de Bassins ont initié la révision de leur planification, il y a quelques années. Le plan d'affectation communal (PACom) et son règlement (RPACom) ont été adoptés par le Conseil communal, le 28 octobre 2020. Ils ont ensuite été soumis au Département compétent (actuellement le Département des Institutions, du territoire et du sport - DITS) pour approbation. La procédure est en cours.

C. Le 2 juillet 2018, les propriétaires ont déposé une demande de permis de construire pour la "*Rénovation énergétique du bâtiment ECA n° 95, création de 6 appartements, d'une surface commerciale et de 11 places de parc extérieures*".

La demande portait sur un projet qualifié de "rénovation totale" et faisait passer la surface brute des planchers utile (SBPU) de 626 m<sup>2</sup> à 845 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 219 m<sup>2</sup>.

Ce projet, mis à l'enquête publique du 20 novembre au 20 décembre 2018, a notamment suscité plusieurs oppositions de voisins.

Par décisions du 21 mai 2019 adressées individuellement à chaque opposant, la Municipalité de Bassins a levé les oppositions.

Suite au recours commun déposé par les opposants contre ces décisions, la Cour de droit administratif et public du Tribunal (CDAP) a admis le recours et annulé les décisions du 21 mai 2019, ainsi que le permis de construire délivré le 5 juin 2019 (arrêt AC.2019.0184 du 8 janvier 2020). Elle a considéré en substance que le CUS était d'ores et déjà atteint par l'utilisation de l'ensemble de la SBPU existante (626 m<sup>2</sup>) et que le projet qui prévoyait un agrandissement supplémentaire contrevenait aux art. 80 al. 2 LATC et 4.1 al. 2 RCAT. La CDAP avait alors laissé ouverte la question de savoir si les travaux litigieux pouvaient être qualifiés de simples transformations avec agrandissement au sens de l'art. 80 al. 2 LATC ou de démolition/reconstruction.

D. Les propriétaires de la parcelle n° 140 ont déposé un nouveau projet, en automne 2020, portant sur une démolition partielle et reconstruction énergétique du bâtiment n° 95 et la création de 5 appartements ainsi que 12 places de parc, dont une est existante.

Selon le formulaire de demande de permis de construire daté du 27 novembre 2020, la surface brute des planchers utile (SBPU) passerait de 626 m<sup>2</sup> (dont 130 consacrée au logement) à 746 m<sup>2</sup>, désormais consacrés au logement.

Le dossier comporte un plan de situation établi le 22 septembre 2020 par un ingénieur géomètre breveté, ainsi que des plans d'enquête établis le 14 septembre 2020, étant précisé que ces plans ont par la suite été annulés et remplacés par de nouveaux plans modifiés en dernier lieu le 30 juin 2021 (n° 30937B).

Selon les plans modifiés précités, le mur mitoyen et le mur de la façade est (le long de la rue de Pelaz) seraient conservés. Le mur de la façade nord serait partiellement détruit, ce qui entraînerait la disparition des portes voûtées présentes sur cette façade. Le projet prévoit d'abaisser le niveau du rez-de-chaussée de 60 cm.

Les murs intérieurs, planchers, chapes et dalles seraient entièrement démolis et reconstruits pour l'adaptation des hauteurs d'étage. La toiture serait entièrement refaite, ainsi que l'essentiel de l'annexe au sud.

Le dossier a été transmis au Service technique intercommunal (STI). Il a ensuite été mis à l'enquête publique du 19 mars au 19 avril 2021.

Le projet a suscité plusieurs oppositions, dont celle de C.\_\_\_\_\_, copropriétaire de la parcelle n° 108, distante de 25 m à l'ouest de la parcelle n° 140.

La Centrale des autorisations CAMAC a rendu sa synthèse n° 197658, le 22 avril 2021, dans laquelle les services concernés ont soit délivré les autorisations spéciales requises soit préavisé positivement le projet.

E. Par actes, tous datés du 30 juin 2021, adressés individuellement à chaque opposant et aux propriétaires, la municipalité a levé les oppositions et indiqué qu'elle délivrerait le permis de construire, en précisant que cette décision avait été prise lors de sa séance du 21 juin 2021. Les actes du 30 juin 2021 sont signés par le syndic et la secrétaire municipale alors en fonction.

Par acte commun du 30 juillet 2021, les opposants ont recouru devant la CDAP contre les décisions de levée des oppositions précitées en concluant à leur annulation.

La cause a été enregistrée sous la référence AC.2021.0245.

F. Par acte du 24 août 2021, la municipalité, dans sa nouvelle composition dès le 1<sup>er</sup> juillet 2021, a informé les propriétaires de la parcelle n° 140, ainsi que la constructrice qu'elle avait décidé, dans sa séance du 17 août 2021, de refuser de délivrer le permis de construire, au motif notamment que les ouvertures en toiture prévues n'étaient pas réglementaires.

Par lettre du 2 septembre 2021, adressée à la juge instructrice dans la cause AC.2021.0245, la municipalité a confirmé qu'elle avait annulé les décisions de levée des oppositions du 30 juin 2021.

Par décision du 8 septembre 2021, la juge instructrice, constatant que le recours des opposants contre les décisions précitées du 30 juin 2021 était devenu sans objet, a rayé la cause précitée du rôle.

G. Le 21 septembre 2021, les propriétaires de la parcelle n° 140, ainsi que la constructrice, sous la plume de leur avocate, ont recouru contre les décisions du 24 août 2021 précitées en concluant à l'annulation de ces décisions et à la délivrance du permis de construire. Ils ont notamment fait valoir un grief de récusation contre l'une des membres de l'actuelle municipalité.

La cause a été enregistrée sous la référence AC.2021.0309.

H. Par arrêt du 15 décembre 2022 dans la cause précitée, la CDAP a admis le recours. Elle a considéré que les décisions attaquées avaient été rendues dans une composition irrégulière et que les recourants n'étaient pas à tard pour soulever ce grief. Elle a annulé les décisions attaquées et renvoyé la cause à la municipalité pour qu'elle statue sur le permis de construire litigieux dans une composition régulière.

I. Le 21 décembre 2022, les propriétaires de la parcelle n° 140, ainsi que la constructrice, ont déposé devant la CDAP une demande tendant à rectifier le chiffre II du dispositif de l'arrêt du 15 décembre 2022, en ce sens que les "*Décisions de la Municipalité de Bassins du 24 août 2021 sont annulées si bien que les Décisions de la Municipalité de Bassins du 30 juin 2021 ont effet de plein droit.*"

Cette demande a été rejetée dans la mesure de sa recevabilité par la CDAP (arrêt en interprétation du 22 décembre 2022, dans la cause AC.2021.0309).

J. Par décision notifiée le 23 mars 2023 à B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_, prise lors de sa séance du 21 février 2023, en l'absence de la municipale récusée, la municipalité a refusé de délivrer le permis de construire pour le projet sur la parcelle n° 140 au motif qu'il contrevenait tant au RCAT qu'au projet de RPACom (art. 49 al. 1 LATC). Elle a par ailleurs rappelé que le bâtiment existant n° 95 ne respectait pas le CUS réglementaire et que l'art. 80 LATC était dès lors applicable. Le projet impliquait selon elle une démolition/reconstruction et non un agrandissement/transformation (art. 80 al. 2 LATC). Au demeurant, à supposer qu'il puisse être qualifié d'agrandissement, le projet prévoyait un agrandissement supplémentaire prohibé par les art. 80 al. 2 LATC et 4.1 RCAT. Elle a également considéré que la réglementation sur les lucarnes n'était pas respectée (art. 7.8 RCAT), tout comme celle sur les constructions enterrées et semi-enterrées (art. 5.11 RCAT) et l'affectation de la zone de village (art. 3.1 RCAT).

K. Par acte du 8 mai 2023, B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ ont recouru contre la décision du 23 mars 2023 devant la CDAP en concluant, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de dite décision et à la confirmation de la décision du 30 juin 2021 délivrant le permis de construire. Ils ont conclu subsidiairement à l'annulation de la décision du 23 mars 2023 et au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour qu'elle rende une nouvelle décision au sens des considérants, encore plus subsidiairement à ce que la commune soit condamnée à leur verser un montant raisonnable en application du droit à la protection de la bonne foi. Selon eux, la municipalité aurait adopté un comportement contradictoire en leur donnant des assurances quant à la conformité de leur projet et indiquant vouloir délivrer le permis de construire puis en s'y refusant, à la suite du renouvellement de la municipalité. Sur le fond, ils soutiennent qu'un modeste agrandissement par l'abaissement du radier de 60 cm pourrait être autorisé sur la base de l'art. 4.3 RCAT. Une démolition/reconstruction du bâtiment serait en outre également admissible en vertu de l'art. 4.4. RCAT. Ils estiment par ailleurs que le projet respecte la réglementation sur les lucarnes, les constructions enterrées et l'affectation de la zone de village (art. 7.8, 5.11 et 3.1 RCAT), ainsi que les dispositions topiques du projet de RPACom. En cas de confirmation de la décision attaquée, ils requièrent d'être indemnisés par la municipalité pour les actes de disposition irréversibles qu'ils auraient engagés pour le projet en vertu de l'art. 9 Cst. A titre de mesures d'instruction, ils ont requis notamment l'audition du syndic en fonction en juin 2021.

La municipalité, sous la plume de son avocat, a répondu le 3 juillet 2023, en concluant, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours. Selon elle, les décisions rendues le 30 juin 2021 sont nulles car l'examen des procès-verbaux des séances de la municipalité tenues durant le mois de juin 2021 démontrerait que la municipalité de l'époque n'a pas statué sur l'octroi du permis de construire pour le projet litigieux, contrairement à ce qui est indiqué dans les actes du 30 juin 2021 signés par le syndic et la secrétaire municipale de l'époque. Sur le fond, la municipalité confirme son appréciation, telle qu'elle ressort de la décision précitée du 23 mars 2023.

Les recourants se sont déterminés le 31 août 2023. Ils maintiennent leur position.

La municipalité s'est encore exprimée le 10 octobre 2023. Elle a produit l'intégralité des procès-verbaux des séances de la municipalité du mois de juin 2021 en requérant qu'ils ne soient pas communiqués aux recourants, s'agissant de documents confidentiels.

Une copie caviardée desdits procès-verbaux a été transmise aux recourants qui se sont ensuite déterminés le 16 novembre 2023, en réitérant leur demande d'audition de l'ancien syndic.

### **Considérant en droit:**

1. Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Les recourants, propriétaires de la parcelle concernée et destinataires de la décision attaquée, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours respecte au surplus les conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

2. Les recourants requièrent l'audition du syndic en fonction en juin 2021.

a) Le droit d'être entendu découlant des art. 29 al. 2 la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2; 142 II 218 consid. 2.3; 142 III 48 consid. 4.1.1). A lui seul, l'art. 29 al. 2 Cst. ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins. Le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; 140 I 68 consid. 9.6.1; 134 I 140 consid. 5.3).

La procédure administrative est en principe écrite (art. 27 LPA-VD). Selon l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1). A ce titre, elles peuvent notamment présenter des offres de preuve au plus tard jusqu'à la clôture de l'instruction (art. 34 al. 2 let. d LPA-VD). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD). Elle doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3 LPA-VD). Les parties et leurs mandataires peuvent en outre en tout temps consulter le dossier de la procédure (art. 35 al. 1 LPA-VD).

b) En l'occurrence, les recourants souhaitent entendre l'ancien syndic à propos de discussions et d'éventuelles assurances données par le STI et la commune de Bassins quant à la délivrance du permis de

construire, moyennant certaines adaptations du projet. Les recourants ont toutefois produit divers échanges de courriers électroniques entre la constructrice d'une part, et le STI et la commune de Bassins, d'autre part, portant sur les éléments du projet de construction qui ont été discutés et avalisés. Le tribunal s'estime ainsi suffisamment renseigné par les documents produits et il n'est pas nécessaire d'entendre l'ancien syndic sur ces questions.

c) Les recourants souhaitent également que l'ancien syndic soit entendu sur le déroulement exact des faits survenus au mois de juin 2021. Le tribunal dispose de tous les procès-verbaux des séances de la municipalité alors en fonction, du mois de juin 2021, lesquels sont signés par l'ancien syndic, étant précisé que lesdits procès-verbaux ont été ratifiés par la municipalité de l'époque. Les faits sont donc établis à suffisance de droit et le témoignage de l'ancien syndic n'est donc pas nécessaire.

Partant, la demande d'audition de témoin des recourants est rejetée.

3. Dans un premier moyen, les recourants se prévalent du droit à la protection de la bonne foi et du principe de l'interdiction de l'arbitraire. Ils reprochent en substance à la municipalité d'avoir adopté un comportement contradictoire en validant dans un premier temps leur projet et en déclarant vouloir délivrer le permis de construire, le 30 juin 2021, pour ensuite revenir sur cette décision, après le renouvellement de la municipalité et refuser le permis de construire. Ils en déduisent que la décision querellée devrait être annulée et que la décision du 30 juin 2021 délivrant le permis de construire devrait être confirmée.

Il convient d'examiner en premier lieu la validité des décisions rendues le 30 juin 2021 de levée des oppositions, dès lors que les recourants se prévalent de ces décisions et que la municipalité pour sa part soutient qu'elles seraient nulles, subsidiairement qu'elles auraient été révoquées.

a) Selon la jurisprudence constante, la nullité absolue ne frappe que les décisions affectées des vices les plus graves, manifestes ou du moins facilement décelables et pour autant que sa constatation ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit (ATF 148 IV 445 consid. 1.4.2; 147 IV 93 consid. 1.4.4; 147 III 226 consid. 3.1.2; 146 I 172 consid. 7.6; 145 IV 197 consid. 1.3.2; 145 III 436 consid. 4; 144 IV 362 consid. 1.4.3). Sauf dans les cas expressément prévus par la loi, il ne faut admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire. Entrent avant tout en considération comme motifs de nullité l'incompétence fonctionnelle et matérielle de l'autorité appelée à statuer, ainsi qu'une erreur manifeste de procédure (ATF 145 IV 197 consid. 1.3.2; 143 III 495 consid. 2.2; 138 II 501 consid. 3.1). La décision d'une autorité fonctionnellement et matériellement incompétente pour statuer est affectée d'un vice grave, qui constitue en principe un motif de nullité, à moins que l'autorité ayant statué ne dispose d'un pouvoir décisionnel général dans le domaine concerné (ATF 148 IV 445 consid. 1.4.2; 137 III 217 consid. 2.4.3; 127 II 32 consid. 3g).

En droit cantonal, l'art. 114 LATC attribue la compétence d'octroyer ou de refuser le permis de construire à la municipalité. A teneur de l'art. 65 LC, la municipalité ne peut délibérer que si le nombre des membres présents forme la majorité absolue du nombre total de ses membres (al. 1). Les décisions sont prises à la majorité; le président prend part au vote; en cas d'égalité, sa voix est prépondérante (al. 2).

b) En l'occurrence, les décisions du 30 juin 2021 font référence à une séance de la municipalité du 21 juin 2021 et indiquent que la municipalité a levé les oppositions et qu'elle allait délivrer le permis de construire. Il ressort toutefois des procès-verbaux des séances de la municipalité du mois de juin 2021, qui ont été produits dans la présente procédure, qu'aucune décision de la municipalité de l'époque relative au projet de construction sis sur la parcelle n° 140 n'a été prise, ni lors de la séance du 21 juin 2021, ni lors des autres séances tenues durant le mois de juin 2021, étant rappelé que la municipalité actuelle est entrée en fonction le 1<sup>er</sup> juillet 2021. Il s'ensuit que la municipalité en fonction en juin 2021 n'a pas statué sur la levée des oppositions et l'octroi du permis de construire litigieux, conformément aux art. 114 LATC et 65 LC.

Les décisions rendues le 30 juin 2021 comportent certes la signature du syndic de l'époque. Or, les compétences du syndic, définies aux art. 72 ss LC, ne comprennent pas celle de statuer sur les demandes de permis de construire. Par ailleurs, la municipalité actuelle n'a pas ratifié les décisions du 30 juin 2021 dès lors qu'elle a refusé de délivrer le permis de construire.

c) Dans ces circonstances, force est de constater que les décisions du 30 juin 2021 qui émanent du seul syndic sont nulles, étant rappelé que la nullité absolue d'une décision peut être constatée en tout temps.

4. Les recourants se prévalent encore d'assurances qui leur auraient été données par la municipalité de l'époque et par le service technique intercommunal (STI) quant à la conformité de leur projet déposé en automne 2020. Ils exposent que les lucarnes, l'abaissement du plancher, la suppression des portes voutées sur la façade nord et le fait qu'il est prévu uniquement des logements auraient été discutés avec la municipalité de l'époque et auraient reçu l'aval de celle-ci et du STI. Ils auraient ainsi eu l'assurance que leur projet pouvait être autorisé. En refusant l'octroi du permis de construire quelques semaines plus tard, en raison du renouvellement de la municipalité et sans autre élément nouveau, la municipalité aurait adopté un comportement contradictoire. Ils en concluent que le permis de construire devrait leur être octroyé en application du droit à la protection de la bonne foi.

a) Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le droit à la protection de la bonne foi préserve la confiance légitime que le citoyen met dans les assurances reçues de l'autorité, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 141 V 530 consid. 6.2). Autrement dit, le droit à la protection de la bonne foi a pour objet le droit d'exiger que l'autorité respecte ses promesses et qu'elle évite de se contredire. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude de la décision ou du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et que l'intérêt à une application correcte du droit objectif ne soit pas prépondérant par rapport à la protection de la confiance (ATF 146 I 105 consid. 5.1.1; 145 V 50 consid. 4.3.1; 143 V 95 consid. 3.6.2; 141 V 530 consid. 6.2).



Le droit à la protection de la bonne foi nécessite notamment que ni l'administré, ni son représentant, ne doit avoir été en mesure de reconnaître l'erreur (Pierre Moor/Alexandre Fluckiger/Vincent Martenet, Droit administratif: Les fondements, vol. I, 3ème éd., Berne 2012, p. 927).

b) Dans la procédure de permis de construire (art. 103 ss LATC), il n'est pas prévu que la municipalité se prononce, sous la forme de préavis ou autres, avant l'issue de la procédure administrative, soit avant le dépôt de la demande formelle de permis (art. 108 LATC) et avant l'enquête publique (art. 109 LATC). L'enquête publique est destinée d'une part à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts afin de garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (CDAP AC.2021.0041 du 14 avril 2022 consid. 3a/bb; AC.2021.0078 du 26 janvier 2022 consid. 3b; AC.2020.0181 du 1<sup>er</sup> décembre 2020 consid. 3a). Ainsi, ce n'est que sur la base d'un dossier complet – donc avec les oppositions et observations – que la municipalité est en mesure de statuer (CDAP AC.2021.0138 du 28 octobre 2022 consid. 9a et la référence citée). Dans ces circonstances, il a déjà été retenu par la jurisprudence qu'un préavis de la municipalité elle-même, ou d'un membre de cette autorité, donné avant la mise à l'enquête publique du projet, pourrait difficilement lier l'autorité (CDAP AC.2018.0179 du 17 décembre 2018 consid. 3).

Quant à l'avis du STI, il a déjà été jugé par le tribunal de céans qu'un préavis du service technique ne saurait lier la municipalité (CDAP AC.2021.0138 du 28 octobre 2022 consid. 9a; AC.2018.0179 du 17 décembre 2018 consid. 3).

c) En l'occurrence, le recourant A. \_\_\_\_\_ est un professionnel de l'immobilier, étant en effet associé gérant président de la société Auréa Réalisations Sàrl, active dans le domaine de la construction. Il est donc familier de la procédure d'autorisation de construire et ne pouvait dès lors ignorer qu'aucune assurance concrète relative à l'octroi du permis de construire ne pouvait être valablement donnée ni par le STI ni par la municipalité, avant la mise à l'enquête publique et le traitement des oppositions. Même en cas d'octroi du permis de construire, les recourants savaient que la décision de la municipalité pouvait faire l'objet d'un recours au tribunal par les opposants avec le risque d'une remise en cause du projet. Ce d'autant plus que le permis de construire pour un précédent projet avait déjà été annulé par la CDAP suite au recours formé par les opposants de l'époque.

Dans ces circonstances, les recourants ne pouvaient pas déduire des éventuelles assurances données par le STI ou par un membre de la municipalité qu'ils obtiendraient le permis de construire pour leur projet. Il s'ensuit que les conditions cumulatives pour admettre le droit à la protection de la bonne foi des recourants ne sont pas remplies.

5. Sur le fond, les recourants contestent le refus de la municipalité de délivrer le permis de construire au motif que les travaux litigieux doivent être qualifiés de démolition/reconstruction. Selon eux, leur projet respecte

les conditions des art. 80 al. 2 LATC et 4.1 al. 2 RCAT.

a) En l'occurrence, il a été constaté dans l'arrêt AC.2019.0184 précité que le CUS réglementaire selon l'art. 5.9 RCAT qui autorise en principe une SBPU de 354.80 m<sup>2</sup> correspondant à 0.4 de la surface totale de la parcelle (887 m<sup>2</sup>) est largement dépassé pour le bâtiment existant n° 95 dès lors que la SBPU est de 626 m<sup>2</sup> (arrêt précité consid. 3c). L'art. 80 LATC est partant applicable.

Cette disposition de droit cantonal prévoit que 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 (art. 80 al. 1 LATC). 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 (art. 80 al. 2 LATC). 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 (art. 80 al. 3 LATC).

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; il prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (TF 1C\_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; CDAP AC.2023.0115; AC.2023.0117 du 16 janvier 2024 consid. 4b et les références). 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 (CDAP AC.2022.0116 du 21 novembre 2022; cf. en outre Benoît Bovay/Raymond Didisheim/Denis Sulliger/Thierry Thonney, Droit vaudois de la construction, 4<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2010, ch. 6.3 ad art. 80 LATC). Les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière qu'en relation avec l'art. 39 RLATC concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (CDAP AC.2022.0116 précité et les références citées). Par ailleurs, l'art. 80 LATC est exhaustif en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif (cf. AC.2023.0115; AC.2023.0117 précité consid. 4b; AC.2018.0079 du 4 septembre 2018 consid. 4b et les références citées).

b) 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 tel 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 du 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.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 5a; 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.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).

c) Au niveau communal, l'art. 4.1 RCAT a la teneur suivante:

*"Dans les zones à bâtir, les bâtiments existants peuvent être transformés et changer d'affectation dans la mesure où les travaux projetés sont compatibles avec la destination de la zone. Les volumes bâtis peuvent être utilisés dans leur intégralité.*

*Les bâtiments existants peuvent aussi être agrandis, pour autant que par lui-même, l'agrandissement soit conforme aux dispositions du présent règlement."*

Les art. 4.3 et 4.4 RCAT prévoient par ailleurs ceci:

*"4.3 Les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être conservés dans leur intégralité. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.*

*4.4 Les bâtiments bien intégrés dans une rue, un quartier ou un groupe de maisons peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolitions et reconstructions pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration (gabarit, rythme et forme des percements, matériaux) et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée."*

d) Dans son arrêt AC.2019.0184 précité, le tribunal de céans avait laissé ouverte la question de savoir si le projet contesté alors par les opposants devait être qualifié de démolition/reconstruction incompatible avec l'art. 80 al. 2 LATC. Il avait toutefois considéré ceci (consid. 3c).

*"c) En l'occurrence, il est douteux que les travaux litigieux puissent être qualifiés de simples transformations avec agrandissement au sens de l'art. 80 LATC. Il ressort en effet des plans au dossier que si trois murs vont être maintenus, l'un n'est pas une façade mais le mur mitoyen avec le bâtiment sis sur la parcelle voisine. Il ressort par ailleurs des différentes coupes que le projet prévoit d'abaisser le niveau du rez-de-chaussée, ce qui amène le Tribunal à émettre des doutes quant au réalisme du maintien effectif des façades existantes. Sur les deux façades conservées, les ouvertures vont être complètement modifiées. En façade nord, côté place de la Tillette et centre du village, les portes voûtées caractéristiques du village disparaissent pour être remplacées par des petites ouvertures destinées avant tout à éclairer des salles de bains. Enfin, l'intérieur du bâtiment est entièrement démoli et reconstruit, pour permettre notamment l'adaptation des hauteurs d'étage. La toiture est rehaussée, en particulier la faite, permettant l'aménagement d'un niveau dans les combles. A la lumière de tous ces éléments, il apparaît bien plutôt qu'il s'agit ici d'une reconstruction au sens de l'art. 80 LATC. Dans ces circonstances le CUS réglementaire de l'art. 5.9 ne serait pas respecté."*

e) Par rapport au projet ayant fait l'objet de l'arrêt AC.2019.0184 précité, le projet querellé ne prévoit désormais plus de rehaussement de la toiture. En revanche, il est toujours prévu un abaissement du niveau du rez-de-chaussée de 60 cm, ce qui avait amené le tribunal de céans à émettre des doutes quant au réalisme du maintien effectif des façades existantes. Ces doutes persistent avec le projet litigieux. Par ailleurs, sur les façades conservées le long de la rue de Pelaz, les ouvertures sont entièrement modifiées. A l'intérieur du bâtiment, les murs, les chapes et les plafonds sont entièrement démolis et reconstruits, tout comme la toiture. Bien que les recourants aient renoncé à la surélévation de la toiture, les éléments litigieux mis en avant par le tribunal dans l'arrêt AC.2019.184 sont maintenus pour l'essentiel dans le projet querellé.

Dans ces circonstances, l'appréciation de la municipalité qui estime que le projet doit être qualifié de démolition/reconstruction ne prête pas le flanc à la critique et relève d'une application correcte du droit cantonal, compte tenu de la jurisprudence précitée.

6. La municipalité estime par ailleurs que même si le projet devait être qualifié de transformation avec agrandissement, celui-ci ne pourrait pas être autorisé dès lors qu'il entraîne un agrandissement supplémentaire de la SPBU, étant rappelé que le CUS réglementaire est déjà largement dépassé.

a) Dans l'arrêt précité AC.2019.0184, le tribunal de céans avait considéré ce qui suit à propos de l'agrandissement projeté (consid. 3c):

*"En présence d'une transformation du bâtiment avec agrandissement, le projet n'est pas conforme aux art. 4.1 al. 2 et 5.9 RCAT. En effet, comme le Tribunal l'a relevé déjà en 2012 (AC.2011.0200 précité), la conformité de l'agrandissement par rapport au CUS ne doit pas être examinée par rapport aux seules surfaces de plancher habitables prévues par l'agrandissement, mais bien par rapport à l'ensemble des surfaces de plancher de la construction existante transformée. Or il ressort de la demande de permis de construire que la surface brute utile des planchers (SBPU) existant est de 626 m<sup>2</sup>. L'agrandissement prévu de cette surface est de 219 m<sup>2</sup>, ce qui aboutit à une surface totale de plancher habitable de 845 m<sup>2</sup>. Or le CUS réglementaire selon l'art. 5.9 autorise en principe une SBPU de 354.80 m<sup>2</sup> qui correspond à 0.4 de la surface totale de la parcelle (887 m<sup>2</sup>). Ce CUS est donc d'ores et déjà atteint par l'utilisation de l'ensemble de la SBPU existante (626 m<sup>2</sup>), étant rappelé qu'un agrandissement dans ce volume est expressément autorisé par l'art. 4.1 al. 1 RCAT. Il n'y a en revanche pas de place pour un agrandissement supplémentaire qui contrevient ainsi aux art. 80 al. 2 LATC et 4.1 al. 2 RCAT."*

b) En l'occurrence, selon le formulaire de demande de permis, la surface brute des planchers utile (SBPU) passerait de 626 m<sup>2</sup> (dont 130 consacrée au logement) à 746 m<sup>2</sup> (la totalité étant consacrée au logement), ce que les recourants ne contestent pas. La municipalité estime que l'agrandissement de 120 m<sup>2</sup> de la SPBU qui est obtenu ici par l'abaissement du niveau du rez-de-chaussée doit être qualifié d'agrandissement supplémentaire qui contrevient aux art. 80 al. 2 LATC et 4.1 al. 2 RCAT.

Les recourants objectent que les art. 4.3 et 4.4 RCAT autoriseraient un agrandissement supplémentaire du bâtiment existant.

On rappelle que l'art. 80 LATC est exhaustif en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif. Les art. 4.3 et 4.4 RCAT doivent donc être appliqués dans le respect des exigences de l'art. 80 al. 2 LATC et ne peuvent pas conduire à autoriser un agrandissement supplémentaire hors du volume existant du bâtiment qui, on le rappelle, excède déjà dans une mesure importante le CUS autorisé. Ces dispositions réglementaires ne peuvent pas non plus conduire à autoriser une démolition/reconstruction du bâtiment qui ne respecte les conditions restrictives fixées à l'art. 80 al. 3 LATC (cf., supra consid. 5).

Dans ces circonstances, l'appréciation de la municipalité selon laquelle les travaux litigieux entraînent un agrandissement supplémentaire hors du volume existant contraire aux art. 80 al. 2 LATC et 4.1 RCAT ne prête pas non plus le flanc à la critique.

Il convient en conséquence de confirmer la décision attaquée qui refuse de délivrer le permis de construire pour le projet litigieux.

7. Les recourants contestent la violation des dispositions du RCAT relatives aux lucarnes (art. 7.8 RCAT), aux constructions semi-enterrées (art. 5.11 RCAT), et à l'affectation autorisée en zone de village (art. 3.1 RCAT).

Dès lors que le projet litigieux ne peut pas être autorisé, il incombera aux recourants de présenter un nouveau projet à la municipalité. Il n'est donc pas nécessaire à ce stade de se prononcer sur les griefs réglementaires soulevés par les recourants. Le tribunal relève toutefois la présence de plusieurs lucarnes similaires à celle prévue par les recourants sur des bâtiments voisins (pièce 20 produite par les recourants). Quant à la règle sur les constructions enterrées ou semi-enterrées, il est douteux qu'elle s'applique au bâtiment projeté, dont seule une petite surface au rez-de-chaussée se trouve en-dessous du niveau du terrain naturel (voir les plans de coupes, en particulier la coupe B-B).

8. Dans un dernier grief, les recourants sollicitent un dédommagement fondé sur l'art. 9 Cst.

a) Le droit fondamental à la protection de la bonne foi a notamment pour corollaire que l'autorité est tenue de réparer le dommage subi par l'administré chez qui elle a créé puis déçu des attentes dignes de foi et qui a pris dans l'intervalle des dispositions patrimoniales préjudiciables (TF 2C\_362/2022 du 7 février 2023 consid. 5.1 et les références). Selon la jurisprudence, un propriétaire n'a pas droit à une indemnité pour les frais de plans ou d'aménagement devenus inutiles lorsque son projet ne peut pas être autorisé en vertu des prescriptions en vigueur. Tel est aussi le cas lorsqu'il a déposé un projet conforme au droit en vigueur mais que les bases légales se sont modifiées à son désavantage avant que l'autorité ne statue sur sa demande. C'est uniquement lorsque cette modification intervient à la suite d'une demande d'autorisation déterminée – les autorités désirant empêcher le projet particulier – qu'existe le droit à une indemnisation fondée sur la protection de la bonne foi (art. 9 Cst.), en lien avec la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), en tout cas lorsque l'intention des autorités n'était pas prévisible pour le propriétaire (ATF 119 Ib 229 consid. 4a, JdT 1995 I 406 ; TF 1C\_216/2017 du 6 août 2018 consid. 4 non publié in ATF 144 II 367), ou encore quand la collectivité a assuré le maintien des prescriptions de construction en vigueur à la personne désireuse de bâtir avant que celle-ci ne dépose sa demande de permis (ATF 119 Ib 229 consid. 4a, JdT 1995 I 406 ; TF 1C\_216/2017 précité consid. 4 non publié in ATF 144 II 367).

b) En l'espèce, comme exposé ci-dessus, les recourants ne peuvent pas se prévaloir du droit à la protection de la bonne foi et ils ne peuvent pas prétendre à une indemnité pour les frais de plans devenus inutiles dès lors que leur projet ne peut pas être autorisé en vertu des dispositions de la LATC et du RCAT.

A supposer recevable (cf. AC.2021.0268 du 14 avril 2023 consid. 6), la conclusion en indemnisation des recourants doit être rejetée.

9. Vu ce qui précède, le recours est rejeté et la décision de la municipalité du 23 mars 2023 est confirmée.

Succombant, les recourants supporteront solidairement les frais de justice (art. 49 LPA-VD) et verseront une indemnité à titre de dépens en faveur de l'autorité intimée, qui a procédé avec l'assistance d'un

avocat (art. 55 al. 1 LPA-VD; art. 10 et 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1).

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

- I. Le recours est rejeté.
- II. La décision de la Municipalité de Bassins du 23 mars 2023 est confirmée.
- III. Un émolument judiciaire de 3'000 (trois mille) francs est mis à la charge des recourants B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV. B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_, débiteurs solidaires, verseront à la commune de Bassins une indemnité de 2'000 (deux mille) francs à titre de dépens.

Lausanne, le 15 mars 2024

La présidente:

La greffière:

**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.**

