

VD_OMNI AC.1991.0263 vom 25. Januar 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-01-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1991.0263

FR: VD_OMNI AC.1991.0263 du 25 janvier 1993

IT: VD_OMNI AC.1991.0263 del 25 gennaio 1993

Regeste

BURKHARD et crts c/ Prilly | La règle de calcul de la distance, qui prévoit une réduction en cas de limite oblique, est applicable par analogie au calcul de la distance entre bâtiments sur une même propriété, même en l'absence d'une disposition expresse du règlement sur ce point.

Erwägungen

E. 31

bis RPE). Vérifications faites, cette exigence serait respectée pour le groupe B, mais pas pour le groupe A. En prenant en considération les coursives, on constate en effet que le bâtiment s'inscrirait dans un losange de la dimension prescrite, mais excéderait le périmètre du rectangle imposé. Or, ces coursives, d'une profondeur supérieure à 1,50 mètre, comptent dans la surface bâtie au même titre qu'un balcon, selon la définition qu'en donne la jurisprudence (voir Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne, p. 278), ce d'autant plus qu'elles impliquent une emprise au sol, par l'intermédiaire d'escaliers; par voie de conséquence, elles doivent aussi être prises en considération pour le respect du périmètre d'implantation fixé par le règlement. Le recours doit également être admis pour ce motif.

4. La hauteur des bâtiments est limitée à 13 mètres à l'arête supérieure de la corniche ou de l'avant-toit en zone urbaine de l'ordre non contigu (art. 36 RPE) et à 9,50 mètres en zone périphérique B (art. 53 RPE); vérifications faites, mesurée conformément à l'art. 38 RPE, à savoir depuis le sol aménagé pour le groupe B, qui n'est pas frappé par un alignement, et au milieu de la façade à compter du niveau de l'axe de la voie existante s'agissant du groupe A implanté sur une limite des constructions, la hauteur fixée serait respectée. 5. Un autre problème, non soulevé par les recourants, est celui du respect des règles de l'ordre non contigu, obligatoire dans chacune des deux zones (art. 25 et 48 RPE). Tel que défini par ces dispositions, l'ordre non contigu se caractérise notamment par l'implantation et les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété ou entre bâtiments situés sur une même propriété (25 et 48 lit. a RPE), par la limitation des dimensions des bâtiments (lit. b) et par la limitation de la surface bâtie par rapport à la superficie du terrain (lit. e). En tant qu'elle vise à limiter la dimension des bâtiments et la densité de construction sur une parcelle, la règle de l'ordre non contigu ne peut avoir une portée plus restrictive que les dispositions topiques de la zone, qui fixent des exigences précises à cet égard, ainsi qu'on l'a vu sous considérants 2, 3 et 4 ci-dessus. Reste à savoir ce qu'il convient d'entendre par bâtiment lorsque, comme en l'espèce, on a affaire à des ensembles d'éléments accolés. a) La notion de bâtiment unique et de bâtiments accolés a fait l'objet d'une jurisprudence de la CCRC, développée essentiellement dans le cadre de la notion de villa par opposition à celle de villa mitoyenne ou de villa jumelle. A l'origine, cette jurisprudence avait pour but de distinguer la villa locative, définie comme une maison

destinée à l'habitation d'une seule famille par étage (RDAF 1958, p.155), des villas mitoyennes ou jumelles, qui impliquaient la création de deux entités juxtaposées, séparées par un mur mitoyen de haut en bas (RDAF 1962, p. 345). Par la suite, elle a été nuancée pour répondre aux exigences des règles de l'ordre non contigu; dans un arrêt ancien, la CCRC a tout d'abord défini de manière large la notion de bâtiment, considérant que l'ordre non contigu a essentiellement pour but de ménager certaines distances jusqu'aux propriétés voisines, ce but pouvant être atteint par une construction composée de plusieurs unités lorsque le règlement ne restreint que la longueur de l'ensemble (RDAF 1970, p.264). Cet arrêt isolé, qui renvoie implicitement à la définition de l'ordre semi-contigu connu de certains cantons dans les zones régies par l'ordre non contigu (art. 13 al.2 de la loi bernoise du 9 juin 1985; voir Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, 1988, p. 39; Dilger, op. cit. p. 59) n'a été repris qu'à une reprise dans la jurisprudence publiée, dans un cas où il était question de la construction de villas jumelles (RDAF 1978, 337). Dans l'intervalle, il a été admis qu'une villa de deux appartements puisse être divisée non seulement horizontalement, en sorte que chaque appartement occupe un étage complet, mais aussi verticalement de manière que deux logements en duplex occupent chacun deux demi-étages (RDAF 1972, p.274). Dans le souci d'une interprétation stricte de la notion de villa, la CCRC s'est depuis lors attachée à distinguer les cas dans lesquels la contiguïté de logements était compatible avec ce type de construction, en particulier lorsque le règlement y autorisait l'aménagement de plusieurs appartements, de ceux dans lesquels cette juxtaposition devait être prohibée, en l'absence d'une disposition expresse autorisant la construction de villas accolées ou jumelles sur une même parcelle (RDAF 1978, 327; 1985, p. 181; 1986, p. 335); la notion de villa mitoyenne supposait quant à elle en principe l'existence d'une limite de propriété entre les bâtiments (RDAF 1972, 277; 1980, 181). D'abord essentiellement fondé sur l'aménagement et la distribution intérieure des locaux, le critère de distinction entre la villa unique et la villa jumelée a été axé, dans la jurisprudence la plus récente, sur l'apparence extérieure des bâtiments. En substance, une symétrie marquée des bâtiments constitue le signe de bâtiments accolés, de même que les décrochements en plan ou en élévation d'éléments semblables ou non, dès lors que ceux-ci révèlent au premier coup d'oeil que l'on a affaire à des unités distinctes et accolées (RDAF 1989, 83; CCRC 6237, Babi et crts c. St-Légier-La Chiésaz); reposant sur des éléments soustraits à la vue de l'observateur, le critère tiré de la distribution intérieure des ouvrages serait en revanche totalement étranger aux principaux motifs qui conduisent les communes à autoriser ou, au contraire à prohiber les villas accolées, à savoir l'esthétique, l'intégration au milieu environnant ou encore la densité d'occupation du sol (RDAF 1989, 83). Cette jurisprudence a été confirmée par un arrêt du Tribunal fédéral du 17 septembre 1991, en la cause C. Bobillier c. CCRC, Grandson. Dans deux arrêts récents, le critère de l'apparence extérieure a été, tout au moins implicitement, transposé à des constructions groupées dans des zones vouées à l'habitation collective, où le règlement autorisait expressément la construction de bâtiments en contiguïté dans des zones régies par l'ordre non contigu (CCRC 6450, D. Martin c. Villars-sous-Yens, 21.3.1990; CCRC 7079, D. Destraz c. Essertes, 23.12.1991). En résumé et sous réserve d'arrêts isolés (RDAF 1970, 264 et 1978, 337), la CCRC a retenu que des bâtiments accolés ne peuvent en principe pas être autorisés dans une zone régie par l'ordre non contigu, sauf disposition expresse le permettant. b) Le Tribunal administratif considère devoir procéder à un réexamen de cette jurisprudence, dans son ensemble. En se cristallisant sur le critère de l'apparence extérieure des bâtiments, la définition de la notion de bâtiment, telle qu'elle découle des derniers développements de

la jurisprudence de la CCRC ne permet pas de saisir les différents cas d'espèce dans leur diversité; elle est en outre trop limitative, trop étroitement liée à l'hypothèse de la villa, eu égard au but poursuivi par les règles de l'ordre non contigu. Comme la CCRC l'avait à juste titre relevé dans les arrêts publiés in RDAF 1970, p.264 et RDAF 1978, p.337, l'ordre non contigu a essentiellement pour but de ménager certaines distances jusqu'aux propriétés voisines, ce but pouvant être atteint par une construction composée de plusieurs bâtiments lorsque le règlement ne restreint que la longueur de ceux-ci. Les règles de l'ordre non contigu ont également pour but de ménager une distance entre deux bâtiments situés sur la même propriété, ceci pour assurer une protection contre la propagation des incendies (Marti, op. cit., p. 101), pour des raisons de salubrité (RDAF 1978, p. 207; 1970, p. 150, 1955, p. 99) et pour permettre les fractionnements ultérieurs dans le respect des règles fixant des distances entre bâtiments et limites de propriété (Marti, op. cit., p. 85). Elles n'ont en revanche pas pour objectif de limiter directement la densité d'occupation du sol. Dans la mesure où le règlement autoriserait un bâtiment unique, de même volume que celui représenté par plusieurs constructions accolées, rien ne s'oppose à la construction d'un ensemble d'éléments comptant pour une unité pour le calcul des règles sur les distances à respecter jusqu'à la limite de propriété voisine ou entre bâtiments sur une même parcelle. Peu importe que ces éléments constituent des entités distinctes ou qu'au contraire ils soient dans une relation d'interdépendance, dès lors qu'ils forment un tout homogène. La question consiste ainsi à déterminer si ces divers éléments accolés constituent un seul ou plusieurs bâtiments : elle est à résoudre au vu de l'ensemble des caractéristiques du projet, tant intérieures qu'extérieures. Les critères en ce domaine doivent être harmonisés avec ceux de la jurisprudence de la CCRC relative à la distinction entre les notions d'agrandissement ou de construction nouvelle, reprise par le Tribunal administratif (voir CCRC 6638, du 21 août 1990, Riva c. Penthaz; 6459, du 6 mars 1990, Wurlod c. Lausanne; 6291, du 24 novembre 1989, Jaton c. Chapelle-sur-Moudon; TA arrêt AC 7510, du 26.3.92; AC 91/038, du 30.3.92). L'apparence extérieure joue un certain rôle, mais il n'est pas décisif, dans la mesure où d'autres éléments tels que la destination existante et future des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle, les dimensions des constructions litigieuses, leur surface de plancher, leur conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs doivent également être pris en considération; on précisera encore que les objectifs de la planification communale, particulièrement dans la zone concernée, peuvent d'ailleurs conduire à une pondération de ces différents critères. Dans un arrêt récent, le Tribunal administratif a ainsi considéré que l'existence au sous-sol collectif d'un parking et de locaux techniques, ainsi que l'accès commun aux étages, constituaient des éléments suffisants pour conclure à l'existence d'un bâtiment unique, même si pour un observateur les deux corps de bâtiments bien distincts, reliés par un élément entièrement vitré, apparaissaient détachés l'un de l'autre (TA AC 7435, du 27 décembre 1991). La situation se présente de manière particulière lorsque le législateur communal a entendu exclure, pour des motifs architecturaux ou d'urbanisme, les constructions juxtaposées dans les zones régies par l'ordre non contigu . L'apparence extérieure peut alors jouer un rôle prépondérant en raison du but de la norme en cause. Ainsi, une disposition prohibant les villas jumelées sur le territoire d'une commune est motivée essentiellement par des fins esthétiques, le but étant de condamner des unités d'habitation individuelles accusant une symétrie marquée ou un effet de répétition pour des raisons d'esthétique et d'intégration au milieu environnant (ATF du 17 septembre 1991, C. Bobillier c. CCRC Grandson, consid. 1a). Dans un tel cas, c'est une forme d'architecture que le législateur a entendu exclure et non la juxtaposition de

logements, admise de jurisprudence constante par la CCRC (prononcé 6237, R. Babi et crts c. St-Légier-La Chiésaz). Les critères dégagés par la jurisprudence récente de la CCRC sont alors pleinement fondés, dans une telle hypothèse. c) Dans le cas particulier, tant la zone urbaine de l'ordre non contigu que la zone périphérique sont vouées à l'habitation collective. Cette notion n'est pas plus précisément définie; l'étude des autres dispositions montre que des constructions comptant au plus quatre niveaux peuvent être édifiées en zone urbaine de l'ordre non contigu (art. 39 RPE) et trois niveaux en zone périphérique B (art. 54 RPE). Des villas conformes aux art. 58 à 65 RPE régissant la zone de villas peuvent être autorisées dans ces zones. Le renvoi ne s'étend pas à l'art. 66 RPE, qui autorise la construction simultanée de villas mitoyennes. Il n'est toutefois pas nécessaire de s'interroger sur le point de savoir si l'on se trouve en présence d'une lacune ou d'un silence qualifié du législateur, dès lors que l'art. 66 RPE ne serait d'aucun secours, dans le cas particulier. En effet, en supposant que la notion de mitoyenneté ne doive pas être interprétée "stricto sensu", comme imposant une limite de propriété entre les bâtiments (voir dans ce sens RDAF 1980, 367), et que cette disposition n'interdise pas la juxtaposition de bâtiments accolés, sans limitation de nombre (voir dans ce sens CCRC 6873, A. Damond c. Nyon, 27 mars 1991, consid.B in fine), d'autres conditions font obstacle à son application. D'une part, cette disposition limite à 20 mètres la plus grande dimension en plan des constructions mitoyennes, ce qui prohiberait le groupe A; d'autre part et surtout, les autres règles de la zone villas auxquelles renvoient expressément les art. 24 et 47 RPE ne seraient pas respectées, ni en ce qui concerne la surface bâtie, limitée à 1/7 de la surface de la parcelle (art. 61 RPE), ni en ce qui concerne la hauteur, limitée à 7 mètres à la corniche (art. 63 al.1 RPE), ni, s'agissant du groupe A, quant au nombre de niveaux, limité à trois (art. 64 RPE). Peu importe cependant que les bâtiments projetés ne répondent pas à la notion de villa, telle que définie par le règlement. Au vu de l'ensemble des éléments qui caractérisent le projet, on peut en effet conclure à l'existence de deux bâtiments d'habitation collective, comptant chacun pour une unité dans le calcul des distances. Extérieurement on aurait certes affaire à des unités d'habitation distinctes, rigoureusement identiques, revêtues d'une toiture propre et pourvues chacune d'une entrée séparée; à elle seule, cette configuration ne traduit toutefois pas l'existence de bâtiments accolés en violation des règles de l'ordre non contigu. Plus déterminante est l'unité architecturale et matérielle qui lie chacun de ces modules, à laquelle s'ajoute une liaison fonctionnelle réalisée par un sous-sol et un parking communs ainsi qu'une coursive qui permet l'accès aux étages. La vocation de chacune de ces entités à l'habitation renforce également l'unité de chacun des deux ensembles qui, eu égard au nombre total de logements, répondent aux caractéristiques d'une zone vouée à l'habitation collective. Enfin, une telle forme d'aménagement, qui concilie les exigences de la concentration de l'habitat avec une certaine indépendance accordée à chacune des unités d'habitation, va dans le sens de l'un des objectifs du plan directeur, visant à favoriser des formes d'habitat de qualité garantissant une utilisation rationnelle du territoire (ch. 1.5.c); il s'agit là également d'un élément d'appréciation qui ne doit cependant pas être surestimé. Quoi qu'il en soit, le parti choisi pour le projet constitue une alternative à la construction d'un bâtiment unique longiligne traditionnel voué à l'habitation collective - pour autant que l'on puisse admettre l'existence d'un bâtiment unique - et une solution qui sera souvent plus heureuse sur le plan esthétique. d) Reste à examiner si les deux groupes de bâtiments A et B respecteraient, pour le surplus, les règles de l'ordre non contigu. A teneur de l'art.

RPE propre à la zone de l'ordre non contigu et applicable à la zone périphérique, par renvoi de l'art. 52, la distance minimum "d" entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est fonction de sa plus grande dimension en plan "a". La distance "d" est de 6 mètres si "a" est inférieur à 18 mètres et de 1/3 de "a" si "a" est compris entre 18 et 30 mètres. Vérifications faites, par rapport à la limite de propriété, la distance prescrite serait respectée en tous points des bâtiments projetés, en faisant application de la règle figurant à l'art. 34 RPE, applicable aux deux zones en causes, qui permet de diminuer d'un mètre la distance réglementaire à l'angle le plus rapproché du bâtiment, lorsque la limite de propriété se présente obliquement par rapport à la façade, pour autant que la distance réglementaire, mesurée perpendiculairement à la limite à partir du milieu de la façade, soit respectée. En revanche, tel ne serait pas le cas entre les deux groupes de bâtiments. L'art. 33 RPE, applicable également aux deux zones en cause, prévoit que les distances fixées à l'art. 32 RPE sont additionnées entre deux bâtiments situés sur la même propriété. Dans le cas particulier, cette distance est de 6 mètres pour le groupe B dont la façade "a" est inférieure à 18 mètres, et de 8,67 mètres pour le groupe A dont la façade "a" est de 26 mètres. Selon les calculs des constructeurs, la distance totale de 14,67 mètres serait respectée de façade à façade, en faisant à nouveau application de l'art. 34 RPE, par analogie. Dans sa jurisprudence, la CCRC, après l'avoir pourtant admis dans certains prononcés (RDAF 1969, 244; 1970, 150), a considéré que la règle de la réduction de la distance en cas de "limite oblique" ne pouvait s'appliquer entre deux bâtiments situés sur une même parcelle à défaut d'une disposition expresse dans le règlement (RDAF 1974, 59; 1978, 207). De telles règles ne constituent toutefois pas des dérogations, mais une faculté pour le constructeur, au même titre que n'importe quelle autre règle de calcul de la distance (CCRC prononcé no 5971, 29 mars 1989, Cavin c. Belmont-sur-Lausanne et les références citées; contra Didisheim, op cit., p. 416 et Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse 1988, p. 99). Rien ne s'oppose à une application, par analogie, de la règle permettant une réduction de la distance en cas de limite oblique lorsque des constructions sont situées sur une même parcelle, pour autant que le calcul de cette distance permette un fractionnement du bien-fonds par la suite sans rendre l'une des constructions non réglementaire. Dans le cas particulier, les deux bâtiments se faisant face, la distance réduite doit être respectée depuis l'angle le plus rapproché de la façade opposée, à savoir depuis l'angle sud du groupe B par rapport à la façade nord-est du groupe A, tandis que la distance réglementaire doit être calculée depuis le milieu de la façade sud-ouest du groupe B, perpendiculairement à la même façade du groupe A. Telle a bien été la manière de procéder des constructeurs. Dans leur calcul, les constructeurs n'ont toutefois pas tenu compte de la coursive, dans le prolongement de la façade nord-est du groupe A. Or, celle-ci, pour les mêmes raisons que celles déjà exposées au considérant 3 ci-dessus, comptent dans le calcul de la distance. Vérifications faites, la distance réglementaire ne serait pas respectée de quelques centimètres avec la prise en considération de la coursive. Le recours doit également être admis pour ce motif. 6. Le Tribunal peut se dispenser d'examiner le grief de l'esthétique, dans la mesure où les points qui conduisent à l'admission du recours impliquent un remaniement important du projet. 7. Reste la question de la compatibilité du projet avec la législation sur la protection contre le bruit qu'il convient d'examiner d'office. Le bien-fonds étant situé en bordure d'une route cantonale importante et de la station terminale d'une ligne de bus, il n'est en effet pas évident que les valeurs limites d'immissions soient respectées sur le lieu d'implantation des bâtiments projetés, conformément à ce qu'exige l'art. 22 de la loi sur la protection de l'environnement

(LPE), que reprend l'art. 31 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Le degré de sensibilité de la zone n'est pas connu et aucune mesure de bruit n'a été effectuée. Le dossier devra également être complété sur ce point dans le cadre du prochain projet.

8. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. L'avance de frais versée par les recourants en procédure leur sera restituée. En application de l'art. 55 LJPA, un émolument doit être mis à la charge de la constructrice qui versera également des dépens aux recourants.

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