

## **VD\_OMNI AC.1996.0126 vom 7. November 1996**

VD Tribunal cantonal, 1996-11-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1996.0126](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1996.0126)

FR: VD\_OMNI AC.1996.0126 du 7 novembre 1996

IT: VD\_OMNI AC.1996.0126 del 7 novembre 1996

### **Regeste**

VIDI Denise et crt c/Jouxkens-Mézery | Portée de l'enquête complémentaire à la suite d'un arrêt du tribunal annulant le permis de construire pour certains aspects non réglementaires du projet mais confirmant aussi le caractère réglementaire d'autres aspects du projet.

### **Erwägungen**

#### **E. 37**

al. 1 LJPA, adopté par la loi du 26 février 1996 modifiant la loi sur la juridiction et la procédure administratives du 18 décembre 1989 (LJPA), le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette définition reprend celle de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ); on peut donc se référer à la jurisprudence du Tribunal fédéral rendue en application de cette disposition pour interpréter la notion de "l'intérêt digne de protection". Cette jurisprudence considère comme intérêt digne de protection tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée que peut faire valoir une personne atteinte par cette dernière (voir l'arrêt de principe ATF 104 Ib 245 = JT 1980 I 148). L'intérêt digne de protection consiste ainsi en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant ou, en d'autres termes, dans le fait d'éviter un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 108 Ib 93). L'intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme dont la violation est invoquée. Mais lorsque la décision attaquée favorise un tiers, il faut encore que le recourant soit touché plus que quiconque, ou la généralité des administrés, dans un intérêt important, spécial et direct résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux (RDAF 1986 p. 217; ATF 121 II 174, consid. b). La qualité pour agir est ainsi reconnue au recourant qui habite à proximité d'une installation source de nuisances sonores troublant sa tranquillité (ATF 119 Ib 148). Il s'agit notamment du propriétaire voisin lorsque son bien-fonds se trouve à proximité de celui du constructeur (ATF 112 Ib 173) ou si les deux parcelles litigieuses sont distantes de 120 mètres (ATF 116 Ib 323). La qualité pour recourir est également reconnue au voisin qui devrait tolérer une habitation nouvelle à proximité immédiate de sa propre maison (ATF 104 Ib 245 consid. 7d; ATF 121 II 171 consid. 2b) ou qui serait menacé d'immissions telles que le bruit (ATF 119 Ib consid. 1c), les odeurs (ATF 103 Ib 144 consid. 4c) ou les inconvénients causés par le trafic (ATF 112 Ib 170 consid. 5b). b) En l'espèce, les recourants sont propriétaires d'une villa, qu'ils habitent, sise à une distance de 100 mètres environ de la parcelle sur laquelle le projet litigieux est prévu; aucune construction ne se trouve entre ces deux parcelles. La villa des recourants est ainsi suffisamment proche pour subir des inconvénients liés à la réalisation du projet de construction; celle-ci entraînerait notamment une diminution de la

vue, une augmentation du bruit ainsi que des passages supplémentaires; les recourants sont donc touchés plus que la généralité des administrés par la décision délivrant le permis de construire. Il n'est d'ailleurs pas nécessaire que l'intérêt des recourants coïncide avec celui protégé par chacune des règles dont ils dénoncent la violation (ATF non publié du 26 juin 1996 rendu en la cause W. H. contre Commune de B.-sur-L. et TA). Les propriétaires voisins peuvent en effet s'en prendre à l'illégalité de toute autorisation de construire à proximité de leur terrain dès qu'ils font valoir un inconvénient qui les touche directement, par exemple s'ils sont troublés dans leur tranquillité ou même offusqués par le style de l'ouvrage prévu. Peu importe les fins visées par la loi dont la violation est invoquée (André Grisel, *Traité de droit administratif*, vol. II, p. 902). Ainsi, les recourants peuvent faire valoir un intérêt digne de protection à l'annulation de la décision attaquée au sens de l'art. 37 al. 1 LJPA. La qualité pour recourir doit donc leur être reconnue. 2. Le projet litigieux prévoit la construction de deux logements principaux et d'un logement supplémentaire de deux pièces entre les deux; il prévoit trois logements accolés. Il convient dès lors d'examiner s'il s'agit de trois villas mitoyennes, comme le soutiennent les recourants, qui seraient contraires au règlement communal prohibant l'ordre contigu. a) Selon l'art. 17 RAC, la zone de villas I est "destinée à l'habitation et aux activités de service dans des villas ou maisons familiales. Celles-ci comptent au plus deux logements principaux. L'aménagement d'un troisième logement comportant au plus deux pièces d'habitation peut être autorisé par la Municipalité". En outre, l'art. 18 RAC dispose que "l'ordre non contigu est obligatoire. Cependant la construction de deux villas jumelées est autorisée. Chacune ne comprend qu'un logement principal. Un second logement comportant au plus deux pièces d'habitation peut être autorisé par la Municipalité. Les deux villas sont construites simultanément". Ces dispositions du règlement communal s'appliquent également à la zone de villas II (art. 28 RAC). b) La jurisprudence reprise de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après: la commission) par le tribunal a posé le principe selon lequel la construction de plusieurs bâtiments juxtaposés sur une parcelle, telle que deux villas jumelles, créait une contiguïté de fait incompatible avec les règles de l'ordre non contigu, sous réserve des exceptions prévues par le règlement communal pour les villas jumelles notamment (voir RDAF 1993, p. 195 ss; 1995, p. 285 ss; 1996, p. 100 ss). Pour déterminer si l'on est en présence de plusieurs bâtiments accolés ou d'un seul bâtiment, la commission s'est référée à un faisceau de critères; l'étude de l'évolution de la jurisprudence révèle l'importance respective donnée à ces critères. aa) En premier lieu, le critère de la liaison fonctionnelle a été utilisé pour déterminer si l'on est en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments. La seule présence de locaux de services communs excluait la qualification de villa jumelée (RDAF 1962 p. 345) et à plus forte raison celle de villa mitoyenne (RDAF 1972 p. 275). Ce critère, plusieurs fois confirmé (RDAF 1972 p. 274; 1978 p. 327, 337), a été précisé en ce sens que l'interruption du mur de séparation des deux villas au sous-sol en vue de l'aménagement de locaux communs ne permettait pas de qualifier la construction de villa jumelée mais d'une villa unique de deux appartements (RDAF 1986 p. 335). Le critère de l'aspect extérieur a été introduit en 1981 (RDAF 1985 p. 181) pour être repris conjointement avec le critère de la liaison fonctionnelle en 1986 (RDAF 1986 p. 336) et devenir finalement le critère prépondérant pour déterminer si une construction répondait à la définition de la villa jumelée; le critère fondé sur la distribution des volumes intérieurs a été alors relégué à "un rôle très accessoire" (RDAF 1989 p. 83). Mais la commission a également retenu comme critère les objectifs recherchés par la planification communale. Elle a relevé que le but

recherché par l'ordre non contigu était d'aménager des espaces par rapport aux limites de propriété voisine et que ce but pouvait être atteint qu'il y ait ou non contiguïté de fait sur la même parcelle (RDAF 1978 p. 338 et 1970 p. 264). La commission s'est également référée aux impératifs de l'aménagement du territoire pour constater que rien ne justifiait l'obligation de créer des appartements superposés, plutôt que des appartements juxtaposés (prononcé no 6237 p. 9) et pour admettre un projet de bâtiments accolés en zone de village assurant une meilleure utilisation du sol (prononcé no 6474 p. 8). bb) Les critères décrits ci-dessus rejoignent ceux arrêtés pour distinguer l'agrandissement d'une construction nouvelle. Selon ces derniers critères, il convient de tenir compte en premier lieu de la destination existante et future des deux bâtiments et leur liaison fonctionnelle (prononcés nos 6291 et 6634). Il faut en second lieu comparer les dimensions de l'ouvrage projeté (surface bâtie, volume et surface de plancher) avec le bâtiment existant et déterminer s'ils forment ensemble une unité architecturale par leur forme, leur implantation, la direction des faîtes et les matériaux des revêtements extérieurs (prononcés nos 6459, 6671 et arrêt TA AC 91/038). Ces critères sont cumulatifs. Le seul fait qu'il existe une liaison fonctionnelle entre le bâtiment existant et la construction projetée ne permet pas de la qualifier d'agrandissement (AC 7510 Thévenaz et crts c/Givrins du 26 mars 1992). Il faut encore que le nouvel ouvrage s'intègre par ses dimensions et sa conception architecturale au bâtiment existant pour former un ensemble cohérent et donner à l'observateur l'impression que l'agrandissement constitue le prolongement du bâtiment existant et non pas une nouvelle construction distincte. cc) Ainsi, pour décider si l'on est en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments accolés, les quatre critères suivants sont à retenir: i) la destination des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle; ii) les dimensions des constructions, leur surface de plancher, les matériaux des revêtements extérieurs et leur conception architecturale; iii) l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur; iv) les objectifs de la planification communale, les objectifs du plan directeur cantonal dans le domaine concerné et les impératifs de l'aménagement du territoire. Ces critères doivent être appréciés en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu, en tenant compte de l'ensemble des circonstances. Le critère de l'apparence extérieure ne devrait conserver une importance prépondérante uniquement lorsque la réglementation communale traite expressément de la question des villas jumelées qui, par définition, doivent être semblables. En appliquant ces critères, le Tribunal administratif a considéré qu'un projet de quatre villas identiques accolées, bénéficiant chacune de son propre accès, de son garage et de locaux de service indépendants, n'était pas conforme à une réglementation communale n'autorisant que la construction de deux bâtiments accolés; le projet présentait toutes les caractéristiques d'une contiguïté de fait de quatre bâtiments accolés (RDAF 1996 p. 100). c) En l'espèce, le règlement communal admet soit la construction d'un seul bâtiment comprenant deux logements principaux et un logement supplémentaire (art. 17 RAC) soit une contiguïté de fait de deux bâtiments (villas jumelles) pouvant chacun comporter un logement supplémentaire de deux pièces (art. 18 RAC). aa) Les recourants font valoir que la possibilité de prévoir un logement supplémentaire de deux pièces au maximum a été introduite dans le règlement communal avant tout pour les enfants ou pour les personnes âgées; le logement supplémentaire doit donc représenter un logement secondaire. Or, les recourants estiment et que l'appartement de deux pièces tel que prévu par le projet en cause n'est pas secondaire de par sa disposition et sa surface de près de 50 m<sup>2</sup>; le projet de

construction présenterait ainsi en réalité les caractéristiques de trois villas distinctes accolées violant les art. 17 et 18 RAC et l'obligation de respecter l'ordre non contigu. bb) Le projet litigieux est conçu avec trois logements distincts juxtaposés, séparés les uns des autres par des murs sans ouvertures depuis le sous-sol jusqu'aux combles; par ailleurs, la façade nord du bâtiment comporterait trois entrées distinctes. Cependant, l'abri PC serait commun aux trois logements et la façade sud ne laisserait pas apparaître l'image de trois bâtiments accolés. Le projet présente en effet une forme unitaire; il est surmonté d'une seule toiture, il a un unique balcon, une piscine et ne bénéficie que d'un accès extérieur. Il possède en particulier les caractéristiques d'une seule construction, par la conception des façades et des aménagements extérieurs ainsi que par l'aspect qui en résulterait pour un observateur, et non de trois villas accolées les unes aux autres. Il est vrai que l'appartement de deux pièces présenterait une surface nette habitable relativement importante de 94,37 m<sup>2</sup> et une surface au sol de 54,41 m<sup>2</sup>, tandis que les logements ouest et est de quatre pièces compteraient respectivement une surface nette habitable de 119,05 et 117,42 m<sup>2</sup> et une surface au sol de 70,02 m<sup>2</sup> chacun. Cependant, la réglementation communale ne contient aucune restriction concernant la surface du logement supplémentaire, mais limite seulement le nombre de pièces à deux, qui serait respecté en l'occurrence. Il faut bien admettre qu'un logement de deux pièces, de près de 94 m<sup>2</sup>, représente un appartement très confortable, de haut standing; cependant, pour le projet litigieux, il reste un logement secondaire par rapport aux deux appartements de quatre pièces; il correspond en outre à une catégorie de logements que l'on peut trouver dans une commune telle que Jouxkens-Mézery et il n'est pas incompatible avec l'objectif communal visant à permettre l'aménagement d'un logement supplémentaire pour les parents ou les enfants des propriétaires du logement principal. Par ailleurs, il y a lieu de relever que la surface nette habitable d'un appartement de deux pièces sur deux étages est importante également en raison des surfaces de circulation nécessaires pour le passage entre les étages, qui sont inexistantes dans un appartement du même nombre de pièces sur un seul étage. La solution retenue par l'auteur du projet n'est en outre pas contraire aux objectifs du plan directeur cantonal qui tendent notamment à restructurer rationnellement les aires à urbaniser dans le milieu périurbain dont fait partie la Commune de Jouxkens-Mézery (voir objectif 1.5.i du plan directeur cantonal et décret du 20 mai 1987 portant adoption du plan directeur cantonal). cc) Il résulte des explications qui précèdent que le projet ne viole pas l'obligation de respecter l'ordre non contigu; il constitue au contraire un seul bâtiment de deux logements principaux avec un logement supplémentaire de deux pièces; un tel projet entre ainsi dans le cadre défini par l'art. 17 de la réglementation communale. 3.

Les recourants estiment aussi que la distance réglementaire de la limite de propriété à la façade est ne serait pas respectée. a) L'art. 30 ch. 1 du règlement communal définit les villas A comme celles dont la surface totale de la parcelle doit compter au moins 3'000 m<sup>2</sup> par villa, la surface bâtie devant être au minimum de 80 m<sup>2</sup>. Il ressort en outre de l'art. 19 du règlement communal que la distance minimale entre les façades d'un bâtiment et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas d'alignement établi, est de 12 m pour les villas A (al. 1). Lorsqu'une façade d'un bâtiment dépasse 14 m de longueur, toutes les distances minimales prévues à l'alinéa 1 sont augmentées de 1/5 de l'excédent de longueur (al. 2). L'art. 33 du règlement communal dispose que lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus de 1 m. Selon la jurisprudence, la plus grande dimension en plan d'un bâtiment est sa longueur et

non sa diagonale si le bâtiment est orthogonal; si la construction est de forme irrégulière, sa plus grande dimension en plan est la plus grande projection orthogonale de toutes les façades sur l'une d'elles (RDAF 1974, p. 226). b) En l'espèce, la surface de la parcelle en question est de 3'012 m<sup>2</sup> et la surface bâtie projetée est de 195 m<sup>2</sup>; la villa est donc de type A, au sens de l'art. 30 ch. 1 du règlement communal. En outre, le bâtiment est de forme irrégulière; pour le calcul de la distance minimale à la limite, il faut prendre en compte la plus grande projection orthogonale de la façade sud, qui est de 23,58 m (contrairement aux plans établis selon une projection orthogonale de la façade sud de 22,78 m). On aboutit donc au calcul suivant:  $23,58 \text{ m} - 14 \text{ m} = 9,58 \text{ m} : 5 = 1,915 \text{ m}$  (art. 29 al. 2 du règlement communal) + 12 m (art. 29 al. 1 du règlement communal) = 13,915 m arrondi à 13,92 m = la distance minimale. Or, le projet prévoit l'implantation de la villa à une distance de 13,76 m de la limite à la façade est, soit une distance inférieure de 16 cm au minimum de 13,92 m calculé ci-dessus. Le projet n'est donc pas conforme au règlement sur ce point et la décision litigieuse autorise l'implantation de la construction à la distance non réglementaire de 13,76 m de la limite de la façade. c) Il convient de déterminer si le permis de construire doit être annulé en raison de la non-conformité du projet au règlement en ce qui concerne la distance minimale aux limites de propriété, ou s'il convient de réformer la décision communale. aa) L'annulation de la décision octroyant le permis de construire n'aurait pas pour effet d'annuler l'enquête publique qui s'est déroulée dans le respect des formes prescrites aux art. 109 LATC et 69 RATC. Les constructeurs auraient la possibilité d'apporter un changement au projet initial ayant fait l'objet de l'enquête publique, en déposant une demande complémentaire de permis de construire avec des plans nouveaux modifiant l'implantation de manière à respecter la distance réglementaire aux limites de propriété. L'art. 72b du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RATC) prévoit la possibilité d'ouvrir une enquête complémentaire ne portant que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2); l'enquête complémentaire selon l'art. 72b RATC ne peut intervenir en principe qu'entre la délivrance du permis de construire et celle du permis d'habiter ou d'exploiter, mais au plus tard, dans les quatre ans suivant l'enquête principale (al. 1). Les oppositions ou recours éventuels ne peuvent alors porter que sur les modifications soumises à l'enquête complémentaire (voir arrêt AC 91/198 du 7 septembre 1992); les éléments qui ne sont pas modifiés par l'enquête complémentaire ont acquis force de chose jugée par la décision accordant le permis de construire et les griefs concernant ces aspects sont irrecevables (voir arrêts AC 93/306 du 9 janvier 1996 consid. 2; AC 1995/206 du 13 février 1996 consid. 2b). L'importance de la modification apportée au projet initial est le critère à utiliser pour décider de la nécessité d'une enquête complémentaire; ainsi, une modification de minime importance pourra faire l'objet d'une dispense d'enquête lorsqu'elle remplit les conditions de l'art. 111 LATC (voir RDAF 1984, p. 505; 1983, p. 66). En revanche, lorsque la modification apporte au projet un changement tel qu'elle ne constitue plus une modification mais bien un projet différent, ce dernier devra faire l'objet d'une nouvelle enquête publique (voir Benoît Bovay, "Le droit de la construction en droit vaudois", p. 228-230; arrêt AC 95/206 du 13 février 1996). bb) En l'occurrence, le permis de construire serait annulé, en raison du fait que le projet n'est pas réglementaire, s'agissant de la distance à la limite de propriété. Alors même que le permis de construire serait annulé, on pourrait appliquer l'art. 72b RATC par analogie à la présente situation. Le tribunal a en effet examiné la conformité du projet avec la réglementation communale en ce qui concerne l'obligation de respecter l'ordre non contigu et il a jugé que celle-ci était respectée

(considérant 2 ci-dessus); cette question pourrait ainsi acquérir force de chose jugée par le dispositif de l'arrêt à rendre. Il s'agirait donc pour les constructeurs de présenter une demande complémentaire de permis de construire portant sur la modification de l'implantation du bâtiment. Selon l'art. 111 LATC, la municipalité peut dispenser de l'enquête publique notamment les travaux qui n'apportent pas de changement notable à l'aspect du sol et du bâtiment ou à sa destination. En particulier, peuvent être dispensées de l'enquête publique les modifications mineures d'un projet autorisé portant sur l'implantation différente du bâtiment pour respecter les distances jusqu'aux limites de propriété, plus favorables pour les tiers et les voisins (RDAF 1975, p. 412; 1983, p. 66) ou sur une modification de l'implantation allant jusqu'à 0,50 m (RDAF 1984, p. 505). En l'espèce, la modification de l'implantation du projet de 0,16 m remplit les conditions de l'art. 111 LATC et elle pourrait ainsi être dispensée d'enquête dans le cadre de la demande complémentaire de permis de construire. cc) Cependant lorsque la municipalité impose des modifications de minime importance, elle peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet (art. 117 LATC). La municipalité ne peut octroyer sur la base de cette disposition et conditionnellement le permis de construire que si des modifications d'importance secondaire suffisent à rendre le projet réglementaire (RDAF 1972, p. 68). Si le projet de construction peut aisément être rendu réglementaire par une modifications des plans, la municipalité a l'obligation de délivrer le permis à titre conditionnel (RDAF 1966, p. 133; 1972, p. 418). La commission a jugé que la modification de l'implantation d'un bâtiment devait en principe faire l'objet d'une nouvelle enquête publique pour le déplacement de l'implantation d'un chalet de 8 m par rapport à l'implantation mise à l'enquête publique (voir prononcé 2402 du 17 avril 1970, publié à la RDAF 1972, p. 342). La commission a ensuite précisé que l'exigence d'une modification d'implantation de 1,55 m tendant à garantir le respect des normes réglementaires en matière de distance entre bâtiments et limite de propriété constituait une modification de peu d'importance pour un bâtiment de plus de 40 m de façade qui pourrait être imposée par une condition au permis de construire sans nouvelle enquête (RDAF 1974, p. 449). En l'espèce, on a vu que la modification de l'implantation du projet litigieux portait sur 0,16 m et qu'elle pouvait faire l'objet d'une dispense d'enquête au sens de l'art. 111 LATC (voir consid. bb ci-dessus p. 10); cette modification de 0,16 m remplit donc les conditions de l'art. 117 LATC. Elle est d'ailleurs bien inférieure (0,16 m par rapport à 20 m) aux distances mentionnées dans la jurisprudence précitée (1,55 m par rapport à 40 m). L'art. 54 al. 2 LJPA permet au tribunal non seulement d'annuler la décision attaquée en cas d'admission du recours et, s'il y a lieu, renvoyer l'affaire à l'autorité intimée, mais également de la réformer. Il peut donc compléter ou modifier la décision communale accordant le permis de construire en fixant les conditions nécessaires au respect des plans et règlements en vigueur ou en voie d'élaboration dans les limites fixées à l'art. 117 LATC. Cette solution doit être retenue de préférence à l'annulation du permis de construire pour des motifs d'économie de procédure lorsque les modifications qu'il faut apporter au projet respectent les conditions de l'art. 117 LATC. La décision de la municipalité délivrant le permis de construire doit donc être réformée en ce sens que la validité du permis est subordonnée au dépôt de nouveaux plans avec une implantation respectant la distance minimale réglementaire aux limites de propriété et à l'approbation par la municipalité de ces nouveaux plans. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis dans le sens du considérant 3 ci-dessus. S'agissant de la répartition des frais et des dépens, ils sont en principe supportés par la partie qui succombe (art. 55 al. 1 LJPA). En l'espèce, les

recourants n'obtiennent que très partiellement gain de cause, seul le moyen concernant la distance aux limites étant retenu; ils doivent en effet être déboutés sur leur principal argument tiré de la violation des art. 17 et 18 du règlement communal prohibant l'ordre contigu. Il convient donc de mettre un émolument de justice de 1'200 francs à leur charge. Un émolument de justice de 500 francs doit également être mis à la charge des constructeurs, dont le projet présente un aspect non réglementaire. S'agissant de la Commune de Jouxens-Mézery, elle a délivré le permis de construire sans tenir compte du mode de calcul spécifique de la distance à la limite de parcelle. Le nouvel art. 55 al. 2 LJPA, adopté par la loi du 26 février 1996 modifiant la

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