

# VD\_OMNI AC.2001.0127 vom 12. November 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-11-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2001.0127](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2001.0127)

FR: VD\_OMNI AC.2001.0127 du 12 novembre 2001

IT: VD\_OMNI AC.2001.0127 del 12 novembre 2001

## Regeste

ANDRES Pierre c/Carrouge | Interprétation de la notion de "villa individuelle" du règlement communal. In casu, le projet ne prévoit pas une villa de type individuelle, d'où admission du recours de l'opposant. R.A.

## Erwägungen

### E. 6

avril 1995, consid. 3 b/aa). La qualité pour recourir est ainsi reconnue au voisin qui devra tolérer une habitation nouvelle à proximité immédiate de sa maison (ATF 121 II 171 consid. 2b; 115 Ib 508 consid. 5c) ou qui serait menacé d'émissions tel que le bruit (ATF 119 Ib 179 consid. 1c), les odeurs (ATF 103 Ib 144 consid. 4c), les inconvénients causés par le trafic (ATF 112 Ib 170 consid. 5b), ou encore qui pourrait subir la perte d'un dégagement ou d'une vue sur un site (arrêt TA AC 98/0005 du 30 avril 1999). c) Dans le cas concret, le recourant habite à proximité (environ 60 m) de la parcelle 551. Il se prévaut d'une perte de dégagement et se plaint d'un préjudice sur le plan visuel et esthétique en invoquant le respect des dispositions régissant toute la zone à laquelle il appartient aussi et qui limitent en particulier la volumétrie des bâtiments. La jurisprudence admet que les propriétaires voisins puissent 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 lié au style de l'ouvrage prévu (TA, arrêt AC 96/0236 du 26 juin 1997, s'agissant de voisins situés à 100 m du projet). Il en résulte en l'espèce que la qualité pour agir doit être reconnue au recourant dans la mesure où il est propriétaire d'une villa suffisamment proche pour subir des inconvénients liés à la réalisation du projet dont il discute la conformité et qu'il invoque de cet fait une gêne et préjudice qui paraissent d'une vraisemblance suffisante. Le recours étant recevable, il y a lieu d'examiner au fond les griefs du recourant. 2. a) La zone du plan d'extension partiel "La Fontannetaz - Le Chalet" est régie par le chapitre VII du RPE à ses art. 41 à 68. Il précise que ce plan comprend trois types de périmètres à l'intérieur desquels sont implantés des bâtiments, le périmètre A de type village (art. 42 à 50 RPE), le périmètre B de type villas à moyenne densité (art. 51 à 61 RPE) et le périmètre C de type villas à faible densité (art. 62 à 68 RPE). Le périmètre de type villas à moyenne densité est destiné aux villas individuelles distinctes ou groupées (art. 51 RPE), à l'intérieur du périmètre défini (art. 52), selon un ordre non contigu ou contigu sous réserve de former un ensemble homogène (art. 53). L'art. 54 RPE relative à la volumétrie et à la toiture prescrit notamment que les bâtiments auront une surface de 80 m<sup>2</sup> minimum et limite le nombre d'étages à un (rez-de-chaussée), en prévoyant que les combles sont habitables. Le RPE stipule que dans le périmètre de type villas à faible densité, la zone est destinée aux villas individuelles (art. 62 RPE). Au sujet de la volumétrie, l'art. 64 RPE prévoit ce qui suit : "La surface bâtie ne peut excéder le 1/8 de la surface de la parcelle Les bâtiments

auront une surface d'au moins 80 m<sup>2</sup>. Le nombre d'étages est limité à 1 (rez-de-chaussée). Les combles ne sont pas habitables; cependant, les combles sous forme de galerie sont admis. La hauteur de la sablière est limitée à 3,5 m. Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 1000 m<sup>2</sup>." b) Il n'est pas contesté que la parcelle no 551 se trouve dans le périmètre C de type villa de faible densité et qu'il s'inscrit dans le périmètre d'implantation défini. Le recourant soutient que le projet viole à plusieurs titres le RPE et que la municipalité ne pouvait en particulier pas octroyer des dérogations à la réglementation. Il fait d'abord valoir que le projet ne respecte pas l'art. 62 RPE qui prévoit que le périmètre est réservé aux seules villas individuelles. Le recourant estime que la construction projetée tend à réaliser en fait une villa mitoyenne comme le démontre le fait qu'elle est divisée verticalement en deux logements en miroir. De leur côté, tant la municipalité que les constructeurs estiment qu'il s'agit d'une villa de type individuel. Les constructeurs en veulent pour preuve qu'à l'intérieur les deux logements sont reliés au sous-sol par les locaux de buanderie et de chaufferie et que la production d'énergie est commune. c) Le principe est qu'une norme claire n'a pas besoin d'interprétation et qu'il n'appartient pas au juge de modifier la portée d'un tel texte (ATF 122 III 415 consid. 2b). Le Tribunal administratif n'a pas dit autre chose, s'agissant du domaine particulier de l'interprétation des règlements communaux, lorsqu'il a considéré qu'un procédé d'interprétation ne doit pas avoir pour effet de supplanter les règles claires édictées par le législateur communal (AC 98/0043 du 3 septembre 1998) et qu'il fallait veiller à ne pas restreindre à cet égard la latitude de jugement de l'autorité communale mais s'en référer d'abord en principe au système réglementaire élaboré par le législateur communal (AC 99/0024 du 27 avril 1999). Dès lors, on ne peut s'écarter d'un texte clair que lorsque des raisons sérieuses permettent de penser, sans doute possible, que ce texte ne restitue pas le sens véritable de la norme et conduit à des résultats que le législateur ne peut avoir voulu et qui heurte le sentiment de la justice ou le principe de l'égalité de traitement (ATF 118 II 333 consid. 3e, et les références citées). Le litige porte sur le point de savoir si le projet répond à l'exigence de villa individuelle. Il s'agit de déterminer si l'on est en présence d'une définition claire qui exclut l'ouvrage projeté, comme le plaide le recourant, ou si au contraire le RPE fait référence à une notion sujette à interprétation. Si la jurisprudence a tenté au fil des années de définir la notion de villa, de villa jumelle et de villa mitoyenne (RDAF 1996 p. 100) pour combler les lacunes des règlements communaux et préciser la portée de ces termes par opposition entre eux dans les zones où l'ordre non contigu était obligatoire (pour un rappel complet de la jurisprudence, AC 01/0021 du 19 octobre 2001), elle n'a pas tranché la notion de villa individuelle, étant encore précisé que sous la dénomination "villa", elle se réfère à la notion de villa unique de deux appartements. Il faut constater que le terme "individuel" employé par la réglementation communale n'est pas adéquat puisqu'il fait référence à ce qui concerne une seule personne ou une seule personne à la fois. Or, une villa, logement spacieux par définition, n'est en principe pas destinée à l'usage d'une personne unique. Cela étant, cette notion de la réglementation communale doit être interprétée. Si le sens de la règle ne peut pas être dégagé de l'étymologie du mot, il peut en revanche l'être du RPE et des autres exigences imposées dans le périmètre. D'abord, l'intitulé du périmètre "type villas à faible densité" exclut clairement une occupation dense du bien-fonds. L'art. 51 RPE réserve ensuite l'habitat groupé au périmètre de moyenne densité, ce qui par une interprétation a contrario prohibe toute forme d'habitat groupé dans le périmètre de faible densité. Dans le cadre de la recherche du but de la réglementation, on doit aussi relever que le législateur communal impose à tout propriétaire de disposer d'un

terrain d'une superficie de 1000 m<sup>2</sup> et de construire une surface de 80 m<sup>2</sup> au minimum sur un niveau, selon l'art. 64 RPE. On doit inférer de ces conditions très contraignantes que dans le périmètre considéré le règlement communal a affecté l'endroit à des villas destinées à l'usage d'une seule et unique famille par villa. En effet, la règle de surface construite et de niveau unique (sous réserve de comble sous forme de galerie), excluent manifestement l'édification d'une villa affectée pour les membres de deux ou plusieurs familles, car cette hypothèse impliquent nécessairement la création de deux niveaux habitables au moins. Ces exigences réglementaires sévères expriment que dans le périmètre litigieux le législateur a voulu que ne s'implantent que des villas réservées à l'usage des membres d'une seule et même famille par villa, ce que est traduit de façon quelque peu impropre par le terme villa individuelle. L'absence de règle relative à l'ordre des constructions dans le périmètre litigieux confirme une telle conclusion alors qu'une règle expresse, au demeurant souple, à ce sujet a été édictée dans le périmètre de moyenne densité. L'interprétation du tribunal de la règle de villa individuelle réservée à l'habitation d'une seule famille est enfin encore renforcée par le fait que dans le périmètre de moyenne densité, le règlement communal, qui admet expressément l'habitat groupé, autorise l'aménagement des combles (art. 54 RPE) en dépit de la norme du niveau unique. d) En l'espèce, le projet tend à la réalisation d'une maison qui présente l'aspect extérieur d'un bâtiment unique (toit à deux pans égaux avec deux façades pignons). Ses aménagements extérieurs (accès et garages) démontrent en revanche que l'habitation est en réalité destinée à des usagers distincts et indépendants les uns des autres. En ce qui concerne l'intérieur du bâtiment, il s'agit d'une construction qui présente ainsi plutôt les caractéristiques d'une villa mitoyenne, mais qui ne répond pas à cette définition du fait que chaque corps de bâtiment n'est pas séparé par une limite de propriété. Il ne s'agit pas non plus d'une villa jumelée du fait que chacune des constructions ne dispose pas de ses propres locaux de service. L'unicité intérieure du bâtiment arguée par les constructeurs à l'appui de l'existence d'une villa unique se limite en fait exclusivement à l'existence de locaux communs (buanderie et chauffage) au sous-sol. Ces constatations amènent le tribunal à considérer que le projet, tout en ayant l'aspect extérieur d'une maison unique, prévoit en réalité une forme d'habitation groupée, à savoir deux villas juxtaposées, lesquelles ne sont manifestement pas destinées à l'usage des membres d'une seule et même famille en présence de deux logements entièrement séparés et pourvus de deux entrées indépendantes. La liaison interne paraît être un alibi. Par conséquent, le projet n'est pas conforme à l'art. 62 RPE. Reste à examiner si une dérogation à la réglementation est possible. 3.

L'art. 6 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC) prévoit que les restrictions au droit de bâtir résultant de la loi, des règlements et des plans constituent des limitations de droit de propriété de caractère de droit public et que les particuliers ne peuvent y déroger conventionnellement (al. 1). L'Etat et les communes ne peuvent accorder des dérogations à des particuliers que dans les limites autorisées par la loi, les règlements et les plans (al. 2). L'art. 85 LATC, qui traite des dérogations dans la zone à bâtir, a la teneur suivante : "Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." La réglementation communale prévoit à son art. 109 relatifs aux dérogations ce qui suit : "Exceptionnellement, la Municipalité peut accorder des dérogations aux

prescriptions réglementaires concernant l'ordre et les dimensions des constructions, s'il s'agit d'édifices publics dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales." Il résulte clairement que s'agissant d'une villa, ces dispositions excluent d'entrer en matière sur l'octroi d'une éventuelle dérogation à l'art. 62 RPE qui doit être respecté, sous peine de priver totalement la réglementation communale en vigueur de ses fondements et sa substance par une décision illégale. La décision de la municipalité, qui enfreint l'art. 62 RPE, doit dès lors être annulée pour ce motif. Le Tribunal administratif se bornera dès lors à examiner sommairement, et pour être complet, les autres motifs invoqués. 4. Le recourant fait valoir que la construction projetée, qui comprend deux étages, viole aussi l'art. 64 RPE. Il relève que les constructeurs l'admettent puisqu'ils ont expressément requis une dérogation à cette disposition. Les constructeurs et la municipalité remarquent quant à eux que l'art. 64 RPE prévoit la possibilité d'aménager les combles. Ils rétorquent que la dérogation sollicitée respecte l'esprit de la réglementation communale. Ils invoquent le principe d'égalité de traitement dans la mesure où d'autres propriétaire du quartier ont dans les faits aménagé des combles habitables sans avoir requis de dérogations. La municipalité insiste sur le fait que la réglementation communale est obsolète (elle aurait découragé de nombreux acquéreurs) et qu'elle va être revue au cours de la prochaine législature. a) L'art. 64 RPE interdit l'existence d'un deuxième niveau. Il prohibe l'aménagement des combles en précisant qu'ils ne sont pas habitables. Ce principe souffre toutefois une exception au profit des combles aménagés sous forme de galerie. En l'occurrence, le projet prévoit la création de logements sur deux niveaux. Il est frappant de constater que si l'un des logements crée une galerie, l'espace à disposition entre le rez-de-chaussée et le toit est essentiellement (même totalement pour un logement) aménagé au moyen de locaux fermés. Le projet viole ainsi manifestement l'art. 64 RPE qui interdit l'existence d'un second niveau et n'admet que de manière restrictive l'aménagement de combles sous forme d'ouverture sur le rez-de-chaussée. Sous cet aspect, le projet non conforme là aussi à la réglementation communale ne peut être admis et la municipalité ne pouvait pas octroyer la dérogation sollicitée au regard de l'art. 109 RPE. L'argument des constructeurs tiré de l'égalité de traitement est vain dès lors que la municipalité n'était de toute manière pas habilitée à octroyer d'éventuelles dérogations en la matière, qui dans les faits d'ailleurs ont seulement été tolérées (et non autorisées) après la mise à l'enquête. D'ailleurs, d'une manière générale, un administré ne peut pas invoquer le principe de l'égalité de traitement pour bénéficier d'un régime illégal accordé à un tiers, sauf si on est en présence d'une pratique constante sur laquelle l'autorité refuse de revenir (pour un arrêt récent, voir ATF du 14 janvier 2001, publié dans SJ 2001 I 533, et les références citées). Tel n'est pas le cas en l'espèce.

5. Le recourant invoque le fait que le projet ne respecte pas la règle de la surface bâtie laquelle, ne peut excéder le 1/8 de la surface de la parcelle. La municipalité remarque sur ce point que la surface bâtie selon la demande du permis de construire est de 127,7 m<sup>2</sup>, soit 0,575 m<sup>2</sup> de trop, ce qui lui a paru objectivement admissible. Sur ce point, les constructeurs rétorquent que le corps principal du bâtiment représente bien une surface de 127,7 m<sup>2</sup> mais que, pour des raisons d'équilibre et d'esthétique, il a été prévu un retrait de 1,91 m<sup>2</sup> sur une hauteur de 7 m et un décrochement sur les façades est et ouest de 1,25 m<sup>2</sup> x 2 sur une hauteur de 3,4 m, d'où un total de surface au sol de 128,3 m<sup>2</sup>. Même si la correction est facile, le tribunal ne peut que constater que le projet est non réglementaire à cet égard. 6.

Le recourant soutient également que le projet en cause ne respecte pas la règle de la hauteur à la sablière qui est limitée à 3,5 m par l'art. 64 RPE. Il allègue qu'en l'espèce la hauteur à la sablière de la façade correspond à environ 5 m et qu'une telle

hauteur est excessive par rapport à la disposition réglementaire. Les constructeurs et la municipalité contestent une telle violation en se fondant sur l'art. 85 RPE lequel précise ce qui suit : "La hauteur à la sablière ou au faite est mesurée sur la plus haute façade. Elle est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai, au droit de cette façade." Selon les plans d'enquête, et les cotes qui y sont portées, le niveau du terrain aménagé est à la cote 726.37, alors que la cote moyenne du terrain naturel est à 726.35 pour la façade nord et à 726.16 pour la façade sud. La hauteur à la sablière qui excède déjà la norme si on la mesure depuis le terrain aménagé (3,8 m) n'est ainsi pas réglementaire, en tout cas sur la façade sud puisqu'il faut ajouter à cette mensuration les 21 cm représentant la différence entre l'altitude du terrain aménagé et l'altitude moyenne du terrain naturel. A ce défaut, s'ajoute encore une violation de la règle de l'art. 95 RPE, selon laquelle aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à  $\pm 1$  m du terrain naturel, norme qui n'est manifestement pas respectée, notamment, en façade nord puisqu'autant les remblais que les déblais excèdent 1,50 m. 7. Le recourant se prévaut encore du fait que la pente prévue pour l'accès au garage sera supérieure à la limite de 8 % de l'art. 92 RPE. La municipalité expose que lors de l'octroi du permis de construire elle va demander d'implanter la rampe d'accès côté est à 8 % par l'abaissement du couvert à voiture. Quant aux constructeurs, ils font valoir que l'art. 92 RPE traite des rampes d'accès à des garages et que par conséquent cette disposition réglementaire n'est pas applicable. En l'espèce, les couverts à voiture remplacent la création de garages. En présence d'une installation du même type et destinée au même but, l'art. 92 RPE est applicable et son respect doit être exigé, ce qui n'est pas le cas. 8. Enfin, le recourant se plaint du fait que les dépendances projetées dont la surface s'élève à 62,7 m<sup>2</sup>, soit près de la moitié de la surface bâtie autorisée, sont manifestement surdimensionnées pour remplir les conditions posées par l'art. 39 RATC. La municipalité et les constructeurs contestent une telle appréciation relevant que la réglementation cantonale et communale ne posent pas de critères de surface et de coefficient. L'art. 91 RPE renvoie à l'art. 39 al. 2 RATC dont la teneur est la suivante : "Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle." Il faut constater que le projet, qui prévoit deux couverts à voiture, précisément par le fait qu'il s'agit de deux logements distincts, instaure des dépendances dont l'importance n'est pas modeste au regard du volume du bâtiment d'habitation. Il est ainsi très douteux qu'elles soient réglementaires (voir la casuistique fournie par Droit de la construction, 2ème éd. rem. 2 ad art. 39 RATC), mais le Tribunal administratif laissera la question non résolue. En résumé, le bien-fondé de plusieurs griefs soulevés par le recourant conduisent à l'annulation de la décision de la municipalité. Le respect des art. 62 et 64 RPE à eux seuls implique déjà une refonte totale du projet. 9. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. Vu l'issue du pourvoi, les frais et dépens seront supportés par les constructeurs qui succombent (art. 55 al. 1 LJPA).