

VD_OMNI AC.2003.0195 vom 22. April 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-04-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0195

FR: VD_OMNI AC.2003.0195 du 22 avril 2005

IT: VD_OMNI AC.2003.0195 del 22 aprile 2005

Regeste

BONGARD Pierre et consorts/CORNAZ, EPARS, Municipalité de Penthalaz | Application aux villas mitoyennes ou jumelées d'une disposition réglementaire qui fixe la distance entre façades et limites de propriété en fonction de la plus grande dimension en plan du bâtiment. En l'absence d'une règle spéciale prescrivant un mode de calcul particulier dans cette hypothèse, la plus grande dimension en plan à prendre en considération est celle de la plus grande façade des deux bâtiments accolés, et non celle de chacun de ces bâtiments pris séparément.

Erwägungen

E. 1

La municipalité et le constructeur mettent en doute la qualité pour agir de certains des recourants. Toutefois, dans la mesure où ceux-ci agissent conjointement avec d'autres personnes, notamment de proches voisins, dont la qualité pour recourir n'est pas contestée, il serait vain de distinguer parmi les consorts ceux qui sont atteints par la décision attaquée et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (v. art. 37 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives [LJPA]) de ceux qui ne rempliraient pas cette condition de recevabilité. Il convient dès lors d'entrer en matière sur le recours.

E. 2

La zone de villas où doivent s'implanter les constructions litigieuses "est destinée aux villas ou maisons familiales, celles-ci comptant au plus 2 appartements" (art. 37 RPA). "En règle générale, l'ordre non contigu est obligatoire" (art. 38 RPA). Toutefois la construction de "villas mitoyennes" est autorisée à condition qu'elles soient édifiées simultanément (v. art. 43 RPA). Dans ce cas, la surface minimale de la parcelle est réduite à 750 m² (au lieu de 900 m²) et le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut excéder 1/7 de la surface totale de la parcelle (au lieu de 1/6; v. art. 41 al. 2 RPA). a) Selon la demande de permis de construire, le projet porte en l'occurrence, sur l'édification de "12 villas mitoyennes". Dans sa réponse aux opposants, la municipalité précise qu'il faut entendre par là douze "groupes de deux villas identiques comportant chacune deux appartements, sur une et unique parcelle, ce qui est admis en zone villas." On peut aussi parler, comme le fait le constructeur dans sa réponse, de "24 villas mitoyennes, par groupe de 2, chaque villa mitoyenne comprenant 2 logements". De leur côté les recourants considèrent que le projet comporte la construction de douze bâtiments de quatre appartements chacun, ce qui contreviendrait à la réglementation précitée. Ils exposent que la notion de villas mitoyennes implique deux ou plusieurs villas accolées l'une à l'autre, mais séparées par une limite de propriété qui fait ici défaut, et que l'on n'est pas non plus en présence de villas jumelées, soit de constructions juxtaposées, séparées par un mur médian de haut en bas, mais construites sur une seule et

même parcelle, dès lors que le mur médian serait ici interrompu pour permettre l'aménagement de locaux communs. b) Pour répondre à la première de ces objections, le constructeur a présenté l'esquisse d'un nouveau plan de morcellement qui diviserait chacune des douze parcelles initialement prévues de telle manière qu'une limite de propriété séparerait transversalement chacune des constructions projetées par son milieu. On peut se dispenser d'examiner la règlementarité de cette variante (qui donnerait lieu à un découpage parcellaire pour le moins insolite). La jurisprudence admet en effet que les villas jumelées peuvent être autorisées dans les zones de villas où l'ordre contigu est obligatoire, pour autant que le règlement communal y autorise les villas mitoyennes (RDAF 1980, p. 366-367; arrêt AC 2001.0021 du 19 octobre 2001, consid. 3 a). Reste à examiner si les constructions projetées correspondent à la notion de villas jumelles, telle que la jurisprudence a tenté de la définir. Les recourants se prévalent à cet égard de la jurisprudence de l'ancienne commission cantonale de recours en matière de construction, selon laquelle "les villas jumelées consistent en deux constructions juxtaposées, mais séparées par un mur médian de haut en bas et comprenant l'une et l'autre les éléments essentiels d'une villa, notamment de propres locaux de service (entrée, buanderie, cave, garage), la présence d'une chaufferie commune étant toutefois admise (...); enfin, si le mur médian partageant le bâtiment est interrompu dans le but de permettre l'aménagement de locaux communs, on ne se trouve ni en présence de villas mitoyennes, ni même de villas jumelées - fût-ce dans le cas de deux duplex contigus - mais une villa unique de deux appartements, ou alors d'un bâtiment locatif si le nombre de logements est plus élevé que celui des niveaux habitables (...)" (prononcé no 4'907 du 20 février 1986, in RDAF 1986 p. 334, spéc. 336). La municipalité relève à juste titre que cette jurisprudence a évolué. Ainsi la commission de recours, sans renoncer au critère fondé sur l'aménagement et la distribution des volumes intérieurs, a introduit un élément d'appréciation supplémentaire fondé sur l'apparence extérieure du bâtiment en cause; elle en est même venue à juger que c'était au premier chef à la lumière de ce critère qu'il convenait de déterminer si la construction considérée devait ou non être traitée comme un bâtiment unique (prononcé no 5'880 du 30 décembre 1988, RDAF 1989 p. 83). A son tour le Tribunal administratif a nuancé cette jurisprudence, en précisant que si l'apparence extérieure jouait un certain rôle, il fallait également tenir compte de la destination des constructions et de leur liaison fonctionnelle, de leurs dimensions, de leur conception architecturale, des matériaux des revêtements extérieurs ainsi que des objectifs de la planification communale dans la zone concernée; le critère de l'apparence extérieure n'étant déterminant que dans les zones où les villas jumelées sont interdites pour des motifs esthétiques (RDAF 1993 p. 203 - 204; p. 100, consid. 2 b, p. 102). Plus récemment le tribunal de céans a également jugé que, pour déterminer si l'on est en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments juxtaposés assimilés à des villas jumelées ou mitoyennes, il s'agissait "de prendre en considération la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concernée. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres à chaque cas particulier, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu. Le critère de l'apparence extérieure ne conserve une importance prépondérante que dans les cas où la réglementation

communale traite expressément des villas jumelles" (arrêt AC. 2001.0021 du 19 octobre 2001, consid. 2 c, p. 7, et les arrêts cités). c) En l'occurrence la réglementation de la zone de villas pose le principe de la construction en ordre non contigu de maisons individuelles de deux appartements au plus, sur des parcelles de 900 m² au minimum, et à raison d'un bâtiment par 900 m² au plus. Une exception est consentie en faveur des villas mitoyennes, à conditions qu'elles soient édifiées simultanément (art. 43 RPA). Il n'y a aucune raison de penser que les autorités communales aient voulu donner à l'expression "villas mitoyennes" , qui n'est pas définie plus précisément ailleurs dans le règlement, une acception différente de celle que lui donnait la jurisprudence de l'époque. Au contraire, à l'occasion de la modification en 1998 des art. 40 et 41 du RPA, la municipalité a demandé à son urbaniste qu'il lui fournisse un document comportant les définitions des termes villas, villas mitoyennes, villas jumelles, villas contiguës et villas groupées, document qui a ultérieurement été annexé au RPA sous le titre "Instruction complémentaire de la municipalité" et où l'on peut lire, comme définition des villas mitoyennes : "Villas ou maisons d'habitation individuelle et familiale «accolées », séparées par une limite de parcelle. Chaque villa mitoyenne peut avoir deux logements. Une liaison fonctionnelle entre les deux villas ne doit pas exister (év. l'utilisation de l'abri PC en temps de conflit). Chaque villa peut être érigée sur 750 m² de terrain. Les deux bâtiments doivent être érigés en même temps." Suit un croquis sur lequel est encore mentionné : "Sous-sol séparé" . Sans doute ce document n'a-t-il pas lui-même valeur de règlement, mais on ne saurait nier, comme le fait la municipalité, qu'il ait un rôle à jouer dans l'interprétation des dispositions réglementaires auxquelles il se réfère expressément (art. 40) ou implicitement (art. 40, 41 et 43). Si l'on fait abstraction de la cage d'escalier commune, les deux unités d'habitation, de deux appartements chacune, dont est formée chacune des douze constructions projetées sont entièrement séparées verticalement par un mur de refend, par rapport auquel elles présentent une symétrie quasi complète. Le fait qu'en sous-sol chaque unité ne dispose pas de sa propre chaufferie et de sa propre buanderie, mais que ces locaux, ainsi qu'un réduit, soient communs aux quatre appartements, ne suffit pas en soi à exclure la qualification de "villas jumelées" (v. arrêt AC.1998.0043 du 30 septembre 1998, consid. 2 b, p. 9). Il n'en va en revanche pas de même s'agissant de la cage d'escalier commune donnant accès au sous-sol et à chacun des quatre appartements. Il s'agit en effet d'un élément fonctionnel important, qui réunit autant les deux unités d'habitation que le mur de refend ne les sépare. L'existence d'accès indépendants ou, au contraire, d'une entrée commune, apparaît généralement comme un critère de distinction important entre bâtiments juxtaposés et bâtiment unique. Ainsi le Tribunal administratif a-t-il jugé qu'un projet de quatre villas identiques accolées, bénéficiant chacune de son propre accès, de son garage et de locaux de services indépendants, n'était pas conforme à une réglementation communale n'autorisant la construction que de deux bâtiments accolés (arrêt AC.1994. 0288 du 1^{er} novembre 1995, RDAF 1996 p. 100). Il a également admis l'existence de villas jumelées dans le cas de deux bâtiments d'habitation, pas tout à fait identiques, séparés de haut en bas par un mur "mitoyen" compris entre leurs garages, dès lors que "chacune des constructions compren [ait] tous les éléments essentiels d'une villa, notamment ses propres accès, ses locaux de service et ses places de stationnement couvertes et non couvertes" (arrêt AC.2001.002 du 19 octobre 2001). En présence d'un bâtiment rectangulaire de 30 m de longueur, divisé verticalement en quatre unités d'habitation symétriques par rapport au plan médian séparant les deux unités centrales, le tribunal a également jugé que le fait que chaque unité d'habitation était, dans sa partie habitable, séparée des autres par un mur de refend et dotée

de ses propres accès constituait une caractéristique suffisante pour que la commune considère que l'on était en présence de villas (arrêt AC.1998.0043 du 30 septembre 1998). A noter que cette appréciation se plaçait dans le contexte d'une réglementation communale autorisant trois logements par villas et permettant la construction d'un bâtiment comprenant plusieurs villas accolées, à condition que la longueur totale de ce bâtiment ne dépasse pas 30 m. On ne peut donc pas sans autre la généraliser lorsqu'il s'agit de caractériser une villa mitoyenne ou jumelée par rapport à une villa individuelle dans une réglementation plus classique, comme celle de la Commune de Penthelaz. Quoi qu'il en soit on peut penser, a contrario, qu'en absence de l'un ou l'autre de ces éléments (mur de refend et accès séparés), on se serait trouvé en présence d'un bâtiment unique. En ce qui concerne leur aspect extérieur, les constructions projetées ne se présentent pas non plus clairement comme formés de deux entités distinctes, accolées l'une à l'autre. Sans doute la disposition symétrique des appartements se retrouve-t-elle en façade sud et en façade nord dans la disposition des fenêtres, des lucarnes et des cheminées de salon, mais en l'absence de tout décrochement en façade ou d'un autre élément architectural propre à suggérer la présence de deux corps de bâtiments, cette symétrie - que l'on retrouve d'ailleurs dans d'autres bâtiments que des villas jumelles - ne suffit pas à donner l'impression que l'on se trouve en présence de deux constructions - corps de bâtiment ou bâtiments - pouvant être qualifiées de jumelles. En façade nord, la saillie formée par la cage d'escalier commune tend au contraire à renforcer l'impression d'unicité que donne le bâtiment. C'est dès lors à juste titre que les recourants voient dans chacune des constructions projetées, non pas deux villas jumelles, mais une maison d'habitation unique de quatre appartements, ce qui contrevient à l'art. 37 RPA.

E. 3

En ce qui concerne la distance minimum entre bâtiments et limites de propriété dans la zone de villas, l'art. 39 RPGA dispose ce qui suit : "La distance minimum "d" entre les façades et la limite de propriété voisine est fonction de sa plus grande dimension en plan "a" : Si "a" est inférieur à 12 m $d = 5$ m" Si "a" est inférieur à 12 m $d = 5$ m + (a-12m) "

E. 5

Par "sa plus grande dimension en plan" , il faut entendre non pas celle de la limite de propriété voisine (!), mais la longueur de la plus grande façade; 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; arrêt AC.1996.0126 du 7 novembre 1996, consid. 3 a). En l'occurrence les plus grandes façades des bâtiments projetés (nord et sud) ont une longueur de 22,08 m, de sorte que la distance minimum à respecter avec les limites de propriété est de 7 mètres. Comme les façades se présentent en l'occurrence de manière oblique par rapport aux limites de propriété, cette distance doit être mesurée, selon l'art. 87 RPA, "à partir du milieu de la façade et perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne peut être diminuée de plus d'un mètre." En outre, lorsqu'un bâtiment comporte une façade à plusieurs pans et décrochements successifs, un seul angle d'un seul élément de cette façade peut s'implanter à une distance inférieure à la norme réglementaire générale, et il faut que le milieu de l'élément de façade considéré soit à la distance réglementaire ordinaire (arrêt AC.1996.0236 du 26 juin 1997, consid. 4 b p. 7; RDAF 1984 p. 161; 1980 p. 202; 1970 p. 360). Dans le cas particulier le milieu de la façade nord de chacun des bâtiments correspond au mur extérieur de la cage d'escalier et il se trouve à 6 m environ des limites de propriété

projetées. Le projet n'est donc pas non plus conforme aux art. 39 et 87 RPA. On observera que, contrairement à ce qu'affirment le constructeur et la municipalité, la situation ne serait pas différente si l'on avait affaire à des villas mitoyennes ou jumelées. En effet, en l'absence d'une disposition réglementaire prescrivant un mode de calcul particulier dans cette hypothèse, la plus grande dimension en plan à prendre en considération pour le calcul de la distance minimum serait celle de la plus grande façade des deux bâtiments accolés, et non celle de chacun de ces bâtiments pris séparément. Le but d'une règle comme l'art. 37 RPA qui, à partir d'un minimum, augmente la distance entre bâtiments et limites de propriété en fonction des dimensions de la construction, est notamment d'éviter que les habitants des parcelles voisines aient l'impression que cette construction les écrase (v. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 87). A cet égard, l'effet d'un bâtiment unique dont la plus grande façade est de 22 m et celui de deux bâtiments mitoyens ou jumelés présentant sur un même front deux façades contiguës de 11 m, est rigoureusement le même. Il n'y a dès lors aucune raison de traiter sur ce point les villas mitoyennes ou jumelées comme des bâtiments distincts. 4. Conformément aux art. 38 et 55 LJPA, un émoulement de justice et des dépens seront mis à la charge de la partie déboutée. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (RDAF 1994, p. 324). Un émoulement de justice sera en conséquence mis à la charge de Cédric Cornaz, qui supportera également les dépens auxquels peuvent prétendre les recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtiennent gain de cause.

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