

## VD\_OMNI AC.2004.0044 vom 17. Juni 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-06-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2004.0044](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0044)

FR: VD\_OMNI AC.2004.0044 du 17 juin 2004

IT: VD\_OMNI AC.2004.0044 del 17 giugno 2004

### Regeste

BLATTI Patrick c/Montreux | De ce que la réglementation communale n'interdit pas les villas jumelles, il n'y a pas à déduire qu'il peut être dérogé à l'ordre non contigu.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 17.06.2004 AC.2004.0044

BLATTI Patrick c/Montreux | De ce que la réglementation communale n'interdit pas les villas jumelles, il n'y a pas à déduire qu'il peut être dérogé à l'ordre non contigu.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 17 juin 2004 sur le recours interjeté par Patrick BLATTI, représenté par Me Olivier Burnet, avocat à Lausanne, contre la décision de la Municipalité de Montreux du 10 février 2004 (construction de logements au chemin de Warrens 7A-7B) \* \* \* \* \* Composition de la section: M. Jacques Giroud, président; Mme Magali Zürcher et M. Jean-Daniel Rickli, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Pierre-André Longchamps et Bernard-Robert-Charrue sont les promettants-acquéreurs de la parcelle no 2'041 de la Commune de Montreux, sise au chemin Madame de Warrens, d'une surface de 2'687 m<sup>2</sup>. Ils ont soumis à l'enquête publique en décembre 2003 un projet intitulé "construction de deux villas mitoyennes en PPE". Si la demande de permis de construire fait état de la "construction d'une villa de deux appartements, deux garages et deux places de parc", les plans sont intitulés "construction de 2 villas mitoyennes". En réalité, le projet concerne un ensemble de deux corps d'habitation reliés par deux garages accolés, la limite de séparation de ceux-ci étant prolongée par un mur divisant deux terrasses. Chacune des habitations dispose d'une entrée, d'une toiture, d'un garage et d'une chaufferie qui lui sont propres. Chacune des habitations occupe une surface au sol de 67 m<sup>2</sup>. Propriétaire d'une parcelle voisine, Patrick Blatti a formé opposition à ce projet par lettre du 9 décembre 2003 en faisant valoir en substance qu'il concernait en réalité deux bâtiments distincts, violant ainsi la réglementation communale. Par décision du 10 février 2004, la municipalité a écarté cette opposition en considérant que l'ensemble à construire était assimilable à un seul bâtiment. B. Patrick Blatti a recouru contre cette décision par lettre du 1er mars 2004, complétée par mémoire de son conseil du 23 mars 2004. Il a conclu à l'annulation de la décision attaquée et au refus du permis de construire. Il s'est notamment plaint de ce que la réglementation communale ne serait pas respectée, dont le but serait d'éviter "la prolifération de maisons champignon disgracieuses". Dans sa réponse du 19 avril 2004, l'autorité intimée a conclu au rejet du recours. C. Le Tribunal administratif a tenu audience en date du 7 juin 2004 d'abord dans les locaux de l'administration communale à Montreux, puis sur place. Il a entendu le recourant et son conseil, chacun des promettants-acquéreurs ainsi que leur conseil, l'architecte Jean Dalle Ave, concepteur du projet ainsi que Jean-Lou Barraud, chef de Service de l'urbanisme. Lors de l'inspection locale, il a pu se rendre compte de

l'occupation de l'espace par le projet litigieux grâce à des gabarits. Un déplacement à pied dans le quartier lui a au surplus permis de constater que les bâtiments existants aux alentours présentaient une architecture disparate et qu'ils comprenaient pour la plupart un seul logement, même si pour certains d'entre eux leur aspect extérieur ne le révélait pas d'emblée. Les moyens des parties seront repris ci-dessous dans la mesure utile. Considérant en droit: 1.

La construction litigieuse devrait être érigée sur une parcelle régie par le plan d'extension partiel "A Chailly - Baugy - Les Crêtes - Beau Regard" approuvé par le Conseil d'Etat le 27 février 1981 (ci-après : PEP). Selon l'art. 2 du "règlement spécial" accompagnant le PEP (ci-après : le règlement), la zone de villa I dans laquelle est située la parcelle en cause est destinée "aux bâtiments d'habitation comprenant deux logements au maximum"; "l'indice d'utilisation est limité à 0,1 et la surface minimale de la parcelle est de 2'500 m<sup>2</sup>, à raison d'un bâtiment d'habitation par 2'500 m<sup>2</sup>". Selon l'art. 1er du règlement, le "RPE communal", par quoi il faut entendre le règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions du 15 décembre 1972 édicté par la Commune de Montreux (ci-après : RPA), est applicable pour tout ce qui n'est pas prévu par le règlement. A l'art. 60 RPA, compris dans le chapitre intitulé "règles applicables à toutes les zones", on lit que l'ordre non contigu est obligatoire, qui est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de parcelles voisines ainsi qu'entre bâtiments situés sur la même parcelle. L'ordre non contigu a pour but, en imposant certaines distances jusqu'aux propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même parcelle, non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants (RDAF 1993, 195, spéc. 202 ss; Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, 1988, p. 40). Selon la jurisprudence, l'ordre non contigu n'exclut pas que plusieurs éléments de construction soient accolés de façon à constituer un bâtiment unique, pour autant que soient respectées les règles sur la dimension des constructions et la distance aux limites ou entre bâtiments; que ces éléments constituent des entités distinctes, ainsi deux duplex juxtaposés, plutôt qu'interdépendantes, ainsi deux ailes d'un même logement, importe peu dès lors qu'elles forment un tout homogène (RDAF 1993, p. 195, spéc. 202 et 203). Celui-ci, contrairement à des éléments disparates, constituera en effet une base pour le calcul des distances de l'ordre non contigu. La question de savoir si l'on est en présence d'un bâtiment composé de plusieurs éléments accolés ou plutôt de deux voire plusieurs bâtiments doit être résolue en fonction d'un faisceau de critères. L'apparence extérieure n'est l'un de ceux-ci à titre prédominant que lorsque la réglementation communale exclut expressément la disparité dans un but esthétique, ainsi lorsqu'elle prohibe les villas jumelles : c'est alors seulement, lorsqu'il s'agit d'imposer un parti pris architectural, que l'impression visuelle est appelée à jouer un rôle décisif alors qu'elle est de moindre portée s'il ne s'agit que de veiller au respect du principe même de l'ordre non contigu. Dans cette dernière hypothèse, on tiendra compte notamment de la destination respective des constructions en cause, de leur liaison fonctionnelle avec d'éventuels locaux communs, de leurs dimensions, de la surface de plancher de chacune d'elles et de la conception architecturale. En appliquant ces critères, on se demandera si le constructeur n'a pas visé à "détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu" en liant deux bâtiments que celui-ci vise précisément à dissocier (Tribunal administratif, arrêt du 19 octobre 2001 dans la cause AC 2001/0021, consid. 2 c et les renvois). 2.

En l'espèce, le règlement n'interdit pas les villas jumelles. Ce sont donc les critères susmentionnés qui doivent trouver application, sans que l'aspect extérieur des constructions litigieuses soit déterminant. Rien ne permet au surplus de retenir

avec l'autorité intimée que le silence du règlement serait qualifié au point d'en déduire que de telles constructions auraient été d'emblée admises par le législateur communal; celui-ci aurait alors dérogé au principe de l'ordre de non contigu, puisque de telles villas créent une contiguïté de fait (RDAF 1978, p. 327), ce que l'on ne saurait déduire de son seul silence. Des plans au dossier, de l'audition des parties et de l'inspection locale, il ressort que les constructions en cause ne présentent pas un tout homogène. Deux villas individuelles flanquées chacune d'un garage, celui-ci étant prolongé d'un mur de clôture, pourraient être juxtaposées de façon à constituer l'ensemble litigieux. Chacun des logements prévus par celui-ci dispose de sa propre entrée et il n'y a pas de locaux communs. D'un point de vue architectural, les deux logements paraissent par leur orientation se fuir l'un l'autre, ce qui correspond à la volonté de leur concepteur, comme il l'a exposé à l'audience, de favoriser au maximum l'intimité des habitants, ce qui l'a conduit à interposer les deux garages entre les habitations afin d'isoler celles-ci. Au surplus, le seul élément commun aux deux habitations est un mur situé entre deux terrasses, que rien ne distingue d'une clôture habituellement placée entre deux villas individuelles. Au vu de ce qui précède, il faut considérer que le projet litigieux concerne deux bâtiments distincts, ce qui est prohibé par le règlement. Certes une disposition différente des mêmes volumes, ainsi en plaçant les deux duplex côte à côte soulèverait-elle la question de savoir si l'on serait toujours en présence de deux entités et non pas d'une; mais il s'agirait là d'un autre projet, ne compromettant pas aussi clairement qu'en l'espèce le respect de l'ordre non contigu et au sujet duquel il n'y a pas à se prononcer dans le présent arrêt. Certes encore l'art. 61 RPA permet-il à la municipalité d'autoriser à certaines conditions la construction de bâtiments distincts accolés les uns aux autres; mais cette disposition n'est pas applicable, dès lors que le règlement prévoit d'une part qu'un seul bâtiment peut être érigé, d'autre part que le RPA n'est au surplus applicable que pour ce que le règlement ne saisit pas. 3. Obtenant gain de cause et ayant agi par l'intermédiaire d'un avocat, le recourant a droit à des dépens, dont il convient de fixer le montant à 2'000 fr., à la charge des constructeurs, qui supporteront au surplus un émolument de justice. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision rendue le 10 février 2004 par la Municipalité de Montreux est réformée en ce sens que le permis de construire sollicité par Pierre-André Longchamps et Bernard-Robert Charrue leur est refusé. III. Un émolument de justice d'un montant de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis à la charge de Pierre-André Longchamps et Bernard-Robert Charrue, solidairement entre eux. IV. Pierre-André Longchamps et Bernard-Robert Charrue verseront à Patrick Blatti, solidairement entre eux, des dépens fixés à 2'000 (deux mille) francs. Lausanne, le 17 juin 2004 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint