

VD_OMNI AC.2005.0041 vom 8. Juli 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0041

FR: VD_OMNI AC.2005.0041 du 8 juillet 2005

IT: VD_OMNI AC.2005.0041 del 8 luglio 2005

Regeste

BLATTI/Municipalité de Montreux, MAYER, MAYER, MAYER, HALLER, LONGCHAMPS, RISPOLI | Un seul bâtiment doit être vu et non pas deux villas juxtaposées s'il est coiffé d'un seul toit, aucun décrochement de façades ne distinguant deux unités.

Erwägungen

E. 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 m², à raison d'un bâtiment d'habitation par 2'500 m²". 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).

E. 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. Il n'y a pas non plus à tenir le silence du règlement pour qualifié au point d'en déduire que des villas jumelles auraient été d'emblée admises par le législateur communal; celui-ci aurait alors dérogé au principe de l'ordre non contigu, puisque de telles villas créent une contiguïté de fait (RADF 1978, p. 327), ce que l'on ne saurait déduire de son seul silence. Des plans au dossier, il ressort que la construction en cause présente une unité dans la mesure où elle est coiffée d'un seul toit à quatre pans. Certes l'absence de locaux communs et la symétrie de deux lots évoque-t-elle deux bâtiments accolés. Il n'empêche que ces deux entités sont réunies par une couverture unique, qu'elles ne présentent aucun décrochement l'une par rapport à l'autre et qu'elles présentent une zone commune non pas à l'intérieur des locaux mais dans la cour d'entrée aux deux logements, située entre deux garages. Dans ces conditions, on ne saurait considérer que la municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant l'existence d'un seul bâtiment plutôt que de deux villas juxtaposées. Le recourant fait valoir en vain que la motivation du législateur communal était d'ordre fiscal lorsqu'elle a décidé de n'autoriser qu'une villa ou bâtiment par parcelle de 2'500 m² au moins, comptant attirer ainsi de riches contribuables. On ne voit pas en effet que la définition d'un bâtiment à deux logements puisse être fonction de la situation financière de ses occupants. On ne saurait affirmer non plus que le projet litigieux est si inesthétique qu'il ne s'intègre pas à l'environnement, celui-ci, comme on l'a constaté sur place lors d'une précédente audience, étant composé de bâtiments à l'architecture disparate. Débouté, le recourant supportera un émolument de justice fixé à 1'000 francs. Obtenant gain de cause et ayant procédé par l'intermédiaire d'un avocat, le constructeur Longchamps et la commune intimée se verront allouer des dépens, dont il convient de fixer le montant à 1'000 fr. pour chacun d'eux.