

VD_OMNI AC.2005.0144 vom 11. September 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-09-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0144

FR: VD_OMNI AC.2005.0144 du 11 septembre 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0144 del 11 settembre 2006

Regeste

BANDIERI, ANDRE, POGET/Municipalité de Bassins, CHAIGNAT | En l'espèce, le projet de construction d'un nouvel immeuble d'habitation, en remplacement de l'ancien hangar, accolé au bâtiment d'habitation déjà existant, contrevient aux dispositions relatives à l'ordre non contigu. Violation du plan de quartier relevée d'office par le tribunal, refus du permis de construire et annulation de la décision de la municipalité.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai prescrit par l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administrative (LJPA), les recours sont intervenus en temps utile. Ils sont au surplus recevables en la forme.

E. 2

Les opposants invoquent des problèmes liés à l'importance du projet, à ses conséquences quant aux raccordements aux réseaux publics d'eau et d'égouts et aux places de stationnement. Il se pose toutefois également la question de la conformité du projet aux règles communales relatives à l'ordre non contigu. Il incombe au tribunal d'examiner d'office cette question, en application de l'art. 53 LJPA, selon lequel le Tribunal administratif établit d'office les faits et applique le droit sans être limité par les moyens des parties.

E. 3

a) L'art. 2.1 du plan de quartier "A la Fin" de la commune de Bassins, approuvé par le Conseil d'Etat le 21 juillet 1982, applicable au projet litigieux, a la teneur suivante : "Dans les aires constructibles, les bâtiments peuvent être construits, soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu ne peut toutefois être réalisé que si la construction projetée s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble s'étendant sur plusieurs propriétés". Or, en l'espèce, il apparaît que le projet de construction d'un nouvel immeuble d'habitation de six logements, en remplacement de l'ancien hangar, est accolé au bâtiment d'habitation déjà existant. Il convient ainsi d'examiner si la construction en cause ne constitue pas un deuxième bâtiment accolé à la maison existante qui créerait une contiguïté de faits incompatible avec les règles de l'ordre non contigu. b) L'ordre non contigu se caractérise par l'implantation et les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété ou entre bâtiments situés sur une même propriété (cf. art. 2.3 du plan de quartier "A la Fin"). Il a essentiellement pour but de ménager certaines distances jusqu'aux propriétés voisines, ce but pouvant être atteint par une construction composée de plusieurs bâtiments lorsque le règlement ne restreint que la longueur de ceux-ci. Les règles de l'ordre non contigu ont également pour objet de ménager une distance entre deux bâtiments situés sur la même

propriété, ceci pour assurer une protection contre la propagation des incendies, pour des raisons de salubrité et pour permettre les fractionnements ultérieurs dans le respect des règles fixant les distances entre bâtiments et limites de propriété. Elles n'ont, en revanche, pas pour objectif de limiter directement la densité d'occupation du sol (Bonnard / Bovay / Didisheim / Matile / Sulliger / Weill, Droit fédéral et vaudois de la construction, Lausanne 2002, p. 479). Dans un arrêt du 22 mars 1993 (RDAF 1993 p. 195 et ss), le tribunal de céans a considéré devoir procéder à un réexamen de la jurisprudence de l'ancienne Commission de recours en matière de constructions (CCRC) sur la notion de bâtiment, qu'il jugeait trop limitative et impropre à saisir les différents cas d'espèce dans leur diversité, dans la mesure où elle se cristallisait sur le critère de l'apparence extérieure. Le tribunal a ainsi jugé que, dans la mesure où le règlement communal autorise un bâtiment unique, de même volume que celui représenté par plusieurs constructions accolées, rien ne s'oppose à la construction d'un ensemble d'éléments comptant pour une unité pour le calcul des règles sur les distances à respecter jusqu'à la limite de propriété voisine ou entre bâtiments sur une même parcelle. Peu importe que ces éléments constituent des entités distinctes ou qu'au contraire ils soient dans une relation d'interdépendance, dès lors qu'ils forment un tout homogène. Ainsi, il s'agit de déterminer si divers éléments accolés constituent un seul ou plusieurs bâtiments: elle est à résoudre au vu de l'ensemble des caractéristiques du projet, tant intérieures qu'extérieures. L'apparence extérieure joue un certain rôle, mais il n'est pas décisif, dans la mesure où d'autres éléments tels que la destination existante et future des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle, les dimensions des constructions litigieuses, leur surface de plancher, leur conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs doivent également être pris en considération; à cela s'ajoute que les objectifs de la planification communale, particulièrement dans la zone concernée, peuvent conduire à une pondération de ces différents critères. La situation se présente de manière particulière lorsque le législateur communal a entendu exclure, pour des motifs architecturaux ou d'urbanisme, les constructions juxtaposées dans les zones régies par l'ordre non contigu. L'apparence extérieure peut alors jouer un rôle prépondérant en raison du but de la norme en cause (AC.1991.0263 du 25 janvier 1993). Dans un arrêt du 27 décembre 1991, le tribunal administratif avait ainsi déjà considéré que l'existence au sous-sol collectif d'un parking et de locaux techniques, ainsi que l'accès commun aux étages, constituaient des éléments suffisants pour conclure à l'existence d'un bâtiment unique, même si, pour un observateur, on était en présence de deux corps de bâtiments bien distincts, reliés par un élément entièrement vitré, qui apparaissaient détachés l'un de l'autre (arrêt TA AC 7435). Le Tribunal administratif a également 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 présentant toutes les caractéristiques d'une contiguïté de fait de quatre bâtiments accolés (RDAF 1996 p. 100). c) Dans le cas particulier, les dispositions applicables au plan de quartier, bien qu'elles ne limitent pas la surface brute de plancher constructible dans l'aire constructible 1 sur laquelle se trouve le projet en cause, prévoient toutefois clairement que les bâtiments ne peuvent être réalisés en ordre contigu que si la construction projetée s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble s'étendant à plusieurs propriétés. Le règlement de quartier prévoit en outre à son art. 2.3 que les distances minima entre deux bâtiments sis sur une même propriété sont de 6 mètres. En l'espèce, il est patent que l'on ne se trouve pas dans le cas d'un bâtiment unique comprenant deux parties accolées tel que décrit par la jurisprudence précitée. En effet, le nouvel

immeuble d'habitation envisagé est fonctionnellement indépendant du bâtiment existant, comprenant cinq logements, et ceci malgré le fait qu'il lui soit accolé sur une de ses façades. Le projet de construction ne prévoit effectivement aucune liaison entre les deux immeubles d'habitation, aucune partie commune n'étant au surplus envisagée. Les constructeurs ont par ailleurs eux-mêmes précisé qu'il n'avait jamais été dans leur intention de lier la nouvelle construction au bâtiment d'habitation existant (courrier des constructeurs du 13 septembre 2005). Au demeurant, il apparaît que les autres conditions relatives à l'admission de construction en ordre contigu dans le quartier en cause ne sont également pas réalisées dans la mesure où l'on ne se trouve pas en présence d'un projet d'ensemble s'étendant entre plusieurs propriétés mais bien d'un bâtiment construit en contiguïté d'un bâtiment existant et ceci en violation des dispositions du plan de quartier applicable. d) Dans leur prise de position du 13 septembre 2005, les recourants exposent que leur intention a toujours été de morceler la parcelle concernée en plusieurs propriétés distinctes et que, quoi qu'il en soit, le bâtiment existant étant déjà construit en ordre contigu, la démolition projetée permet tout à fait de reconstruire en ordre contigu. Toutefois, il apparaît que la volonté des parties de morceler la parcelle, qui si elle avait été mise en oeuvre avant le dépôt du permis de construire, aurait pu permettre au projet de respecter la disposition litigieuse ici en cause, ne figure nullement dans le projet mis à l'enquête publique, cet élément ne pouvant ainsi être pris en considération. De plus, les constructeurs ne peuvent en l'espèce bénéficier de la protection d'une situation acquise au sens de l'art. 80 LATC, dans la mesure où le projet ne constitue pas une transformation mais bien une nouvelle construction dont l'affectation est différente et le volume de loin plus important que l'ancien hangar existant. En effet, le projet soumis à autorisation prévoit la démolition totale du hangar et la construction, en lieu et place, d'un nouveau bâtiment, opération allant par conséquent bien au-delà de ce qu'autorise l'art. 80 al. 2 LATC. Le but de l'ordre non contigu est notamment de placer les immeubles dans les meilleures conditions d'hygiène possible en aérant non seulement l'intérieur des propriétés, mais également la rue, et d'empêcher qu'une implantation anarchique des bâtiments ne compromette les conditions d'hygiène des immeubles voisins ou ne rompe l'équilibre entre les constructions existantes. Selon une jurisprudence constante de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction, confirmée par le Tribunal administratif, la création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (AC.2003.0052 du 11 mai 2006 consid. 5 et références citées). Le projet de construction viole ainsi les règles de l'ordre non contigu et est contraire au règlement de quartier applicable, le permis de construire ne pouvant ainsi pas être délivré.

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent dès lors à l'admission du recours de Roland Bandieri et au rejet du recours de Francis André et de René Poget, la décision de la municipalité du 22 juin 2005 devant être annulée et la délivrance du permis de construire refusée. Le Tribunal administratif peut ainsi se dispenser d'examiner en détail les autres griefs soulevés par les recourants, ce d'autant plus que les points qui conduisent au refus du permis de construire impliquent un remaniement important du projet de construction.

E. 5

Francis André et René Poget, qui succombent, n'ont pas droit à des dépens et supporteront, solidairement, un émolument de 2'500 francs.

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