

VD_OMNI AC.2005.0252 vom 27. April 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0252

FR: VD_OMNI AC.2005.0252 du 27 avril 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0252 del 27 aprile 2006

Regeste

FAVRE, FAVRE/Municipalité de Moudon, SCHURIG, SCHURIG, SCHURIG, HUFF, HUFF, TATONE, TATONE | La règle communale qui autorise les bâtiments accolés, s'ils forment des entités séparées tant par leur distribution intérieure que par leur configuration architecturale, permet aussi d'accoler deux villas par leur dépendance. Il n'est pas nécessaire que la mitoyenneté soit assurée par le bâtiment principal.

Erwägungen

E. 1

a) La réglementation communale autorise les bâtiments accolés en zone de villas s'ils forment des entités séparées tant par leur distribution intérieure que par leur configuration architecturale. La séparation mitoyenne n'est pas requise. Pour la détermination des distances aux limites, du rapport entre surface bâtie et surface de la parcelle, l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction. En outre, à la suite de l'abrogation de l'art. 21 lettre d RPE, l'exigence de la surface minimale de parcelle est applicable à l'ensemble des bâtiments accolés et non pas à chacun des bâtiments considéré séparément.

b) La jurisprudence reprise de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après: la commission) par le tribunal a posé le principe selon lequel la construction de plusieurs bâtiments juxtaposés sur une parcelle, telle que deux villas jumelles, créait une contiguïté de fait incompatible avec les règles de l'ordre non contigu, sous réserve des exceptions prévues par le règlement communal pour les villas jumelles notamment (voir RDAF 1993, p. 195 ss; 1995, p. 285 ss; 1996, p. 100 ss). Pour déterminer si l'on est en présence de plusieurs bâtiments accolés ou d'un seul bâtiment, la commission s'est référée à un faisceau de critères; l'étude de l'évolution de la jurisprudence révèle l'importance respective donnée à ces critères. aa) En premier lieu, le critère de la liaison fonctionnelle a été utilisé pour déterminer si l'on est en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments. La seule présence de locaux de service communs excluait la qualification de villa jumelée (RDAF 1962 p. 345) et à plus forte raison celle de villa mitoyenne (RDAF 1972 p. 275). Ce critère, plusieurs fois confirmé (RDAF 1972 p. 274; 1978 p. 327, 337), a été précisé en ce sens que l'interruption du mur de séparation des deux villas au sous-sol en vue de l'aménagement de locaux communs ne permettait pas de qualifier la construction de villa jumelée mais d'une villa unique de deux appartements (RDAF 1986 p. 335). Le critère de l'aspect extérieur a été introduit en 1981 (RDAF 1985 p. 181) pour être repris conjointement avec le critère de la liaison fonctionnelle en 1986 (RDAF 1986 p. 336) et devenir finalement le critère prépondérant pour déterminer si une construction répondait à la définition de la villa jumelée; le critère fondé sur la distribution des volumes intérieurs a été alors relégué à "un rôle très accessoire" (RDAF 1989 p. 83). Mais la commission a également retenu comme critère les objectifs recherchés par la

planification communale. Elle a relevé que le but recherché par l'ordre non contigu était d'aménager des espaces par rapport aux limites de propriétés voisines et que ce but pouvait être atteint qu'il y ait ou non contiguïté de fait sur la même parcelle (RDAF 1978 p. 338 et 1970 p. 264). La commission s'est également référée aux impératifs de l'aménagement du territoire pour constater que rien ne justifiait l'obligation de créer des appartements superposés, plutôt que des appartements juxtaposés (prononcé no 6237 p. 9) et pour admettre un projet de bâtiments accolés en zone de village assurant une meilleure utilisation du sol (prononcé no 6474 p. 8). bb) Les critères décrits ci-dessus rejoignent ceux arrêtés pour distinguer l'agrandissement d'une construction nouvelle. Selon ces derniers critères, il convient de tenir compte en premier lieu de la destination existante et future des deux bâtiments et leur liaison fonctionnelle (prononcés nos 6291 et 6634). Il faut en second lieu comparer les dimensions de l'ouvrage projeté (surface bâtie, volume et surface de plancher) avec le bâtiment existant et déterminer s'ils forment ensemble une unité architecturale par leur forme, leur implantation, la direction des faîtes et les matériaux des revêtements extérieurs (prononcés nos 6459, 6671 et arrêt TA AC 91/038). Ces critères sont cumulatifs. Le seul fait qu'il existe une liaison fonctionnelle entre le bâtiment existant et la construction projetée ne permet pas de la qualifier d'agrandissement (AC 7510 Thévenaz et crts c/Givrins du 26 mars 1992). Il faut encore que le nouvel ouvrage s'intègre par ses dimensions et sa conception architecturale au bâtiment existant pour former un ensemble cohérent et donner à l'observateur l'impression que l'agrandissement constitue le prolongement du bâtiment existant et non pas une nouvelle construction distincte. cc) Ainsi, pour décider si l'on est en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments accolés, la jurisprudence du tribunal a retenu les quatre critères suivants : i) la destination des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle; ii) les dimensions des constructions, leur surface de plancher, les matériaux des revêtements extérieurs et leur conception architecturale; iii) l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur; iv) les objectifs de la planification communale, les objectifs du plan directeur cantonal dans le domaine concerné et les impératifs de l'aménagement du territoire. Ces critères doivent être appréciés en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu, en tenant compte de l'ensemble des circonstances. Le critère de l'apparence extérieure ne devrait conserver une importance prépondérante uniquement lorsque la réglementation communale traite expressément de la question des villas jumelées qui, par définition, doivent être semblables. En appliquant ces critères, le Tribunal administratif a 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 présentait toutes les caractéristiques d'une contiguïté de fait de quatre bâtiments accolés (RDAF 1996 p. 100). c) En l'espèce, le tribunal constate que le projet est formé de deux bâtiments distincts qui comportent chacun leur propre accès, leurs propres locaux de service et qui sont reliés entre eux par deux garages couverts. Les deux garages sont séparés par un mur mitoyen. Du point de vue fonctionnel, on est donc en présence de deux bâtiments bien distincts qui sont accolés par le mur mitoyen des garages. Du point de vue de l'apparence extérieure, le tribunal constate que même si l'architecture de chacun des bâtiments est comparable, la séparation de ces deux bâtiments par les garages laisse à l'observateur l'impression d'être en présence de deux bâtiments distincts accolés par les garages. Dans ces conditions, les règles concernant

la distance à la limite de propriété, ainsi que les distances entre bâtiments doivent être considérées sur l'ensemble des deux bâtiments, conformément à l'art. 21 lettre e RPE. Le projet peut donc être assimilé à deux bâtiments distincts, accolés par leurs dépendances. Il ne ressort pas de la réglementation communale une interdiction d'accoler les bâtiments par leurs dépendances, même si de tels ouvrages ne comptent en principe pas dans la distance entre bâtiments et limites de propriété ou entre bâtiments. La dépendance est considérée comme un tout architectural avec le bâtiment principal et la liaison des deux villas par leurs garages ne permet pas de l'exclure de la notion de bâtiments accolés au sens de la réglementation communale. Au surplus, le tribunal constate que les autres prescriptions dimensionnelles prévues à l'art. 17 RPE sont respectées, en particulier la hauteur à la corniche de 7 m, mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel (art. 28 RPE), qui est largement respectée par le projet.

E. 2

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision municipale levant l'opposition et délivrant le permis de construire maintenue. En outre, les questions de droit à trancher ne nécessitent pas une audience sur place. Toutefois, le permis de construire a été délivré alors que l'art. 21 let. d RPE n'était pas encore abrogé et les modifications de l'art. 17 RPE n'étaient pas formellement en vigueur, de sorte que le permis de construire n'aurait en fait pas pu être délivré au moment où la municipalité a statué. L'art. 79 LATC ne prévoit en effet pas un effet anticipé positif des plans et règlements d'affectation. Toutefois, cette circonstance ne justifie pas de refuser le permis de construire pour un projet conforme au droit en vigueur au moment où le tribunal statue, mais justifie seulement de compenser les dépens et de laisser les frais de justice à la charge de l'Etat.

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