

VD_OMNI AC.2006.0055 vom 28. Juni 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0055

FR: VD_OMNI AC.2006.0055 du 28 juin 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0055 del 28 giugno 2007

Regeste

CUANY/Municipalité de Chevroux, CUANY | Lorsque le règlement communal impose l'ordre non-contigu avec une distance à la limite de 5 mètres doublée entre bâtiments sur une même parcelle, mais autorise les villas mitoyennes, un simple couvert ouvert reliant entre elles deux villas distantes de 4,60 ou 5,60 mètres ne suffit pas, malgré la liberté d'appréciation dont bénéficie la commune dans l'interprétation de son règlement, pour qu'on puisse les assimiler à des villas mitoyennes. La situation n'est pas comparable à celle du règlement lausannois qui a précisément supprimé l'exigence de l'ordre non-contigu ainsi que toute référence à la notion de villa mitoyenne pour permettre une interprétation plus souple (villa "accolée").

Erwägungen

E. 1

Le recourant fait tout d'abord valoir que les villas projetées ne répondent pas à la définition de villas mitoyennes au sens des art. 21 et 24 RPGA. La mitoyenneté impliquerait en effet la présence d'un mur séparant de bas en haut chaque maison, condition que ne rempliraient pas les couverts projetés. De surcroît, ce mur devrait impérativement se situer sur une limite de propriété. Chaque villa devant par conséquent être considérée comme individuelle, les distances aux limites de propriété, respectivement aux bâtiments sis sur une même parcelle, ne seraient pas respectées, de même que la superficie minimale requise pour chaque parcelle.

E. 2

A son chapitre V consacré à la zone de villas, le RPGA de la Commune de Chevroux contient notamment les articles suivants : "Art. 20 L'ordre non contigu est obligatoire. La distance minimum entre les façades et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 5 m. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété. Art. 21 Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 800 m² au moins, à raison d'une villa par 800 m². Lors de la construction de villas mitoyennes, la surface de chaque parcelle peut être réduite à 600 m² par villa. [...] Art. 24 La construction de villas mitoyennes est autorisée à la condition qu'elles soient édifiées simultanément. L'architecture et les tonalités de crépis seront pareilles pour l'ensemble. En vertu de l'art. 20 RPGA, l'ordre non contigu est obligatoire. Chacune des sept villas devrait donc en principe respecter une distance au bâtiment voisin de 10 mètres, que l'on se base sur l'état actuel des parcelles ou sur le projet de fractionnement présenté. A ce stade, tel ne serait pas le cas des trois groupes de villas séparées par les couverts étant donné que leur façade se situe à 4 m 60, respectivement 5 m 60 l'une de l'autre. Néanmoins, l'art. 24 RPGA autorise la construction de villas mitoyennes à la condition qu'elles soient édifiées simultanément. Il y a donc lieu de déterminer si les trois

groupes de villas en cause répondent à la définition de mitoyenneté, auquel cas les distances prévues à l'art. 20 RPGA ne leur seraient pas applicables.

E. 3

Sur la notion de villas mitoyennes, par opposition à villas jumelées ou juxtaposées, le recourant se réfère à la longue jurisprudence du Tribunal administratif en la matière. Le Tribunal administratif a cependant déjà eu l'occasion de constater que si la jurisprudence a tenté, à l'époque déjà de la Commission de recours, de donner à ces divers termes un sens uniforme, il faut bien reconnaître que ces tentatives sont vaines car il arrive souvent que le même terme soit employé dans des règlements communaux différents dans une acception distincte (AC.2003.0220 du 11 octobre 2004; AC.1999.0024 du 27 avril 1999 consid. 2 b; AC.1998.0043 du 30 septembre 1998). Dans cette perspective, l'absence ou la présence d'une limite de propriété entre bâtiments n'est pas un facteur déterminant pour décider du respect ou non de la réglementation communale. Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif a défini à de nombreuses reprises les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Il s'est basé pour ce faire sur un faisceau d'indices comprenant 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 concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de 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 (AC.2005.0167 du 8 mars 2006; AC.2000.0157 du 15 avril 2002; RDAF 1993, p. 195). Ces mêmes critères doivent être appliqués pour définir si l'on est en présence de deux bâtiments juxtaposés ou de deux bâtiments totalement séparés devant respecter les règles de l'ordre non contigu (AC.2005.0252 du 27 avril 2006). En l'espèce, le tribunal constate que le projet est composé de deux villas distinctes possédant chacune leurs propres locaux de service et leur propre accès. Elles ne sont reliées entre elles que par un couvert à voitures permettant d'y stationner deux véhicules, à savoir un pour chaque villa. Du point de vue fonctionnel, on est donc en présence de deux bâtiments bien distincts. Du point de vue de l'aspect extérieur, les villas apparaissent également comme deux bâtiments indépendants. En effet, les constructions projetées ne sont reliées entre elles que par le couvert précité qui se réduit à un simple toit suspendu entre les maisons et ouvert à chaque extrémité. L'impression de séparation des villas est renforcée par la présence d'ouvertures dans la façade située au-dessus du couvert et par l'apparence qu'il en résulte de bâtiments situés l'un en face de l'autre et non l'un contre l'autre. Dans ces circonstances, on ne peut raisonnablement assimiler les constructions projetées à des villas mitoyennes au sens de l'art. 24 RPGA. Par conséquent, elles doivent respecter la réglementation de l'ordre non contigu et notamment les art. 20 et 21 RPGA. La distance entre les villas étant inférieure à 10 mètres et la surface attribuées à chaque villa inférieure à 800 m², le projet n'est pas réglementaire et ne saurait être autorisé. Contrairement à ce que soutient la municipalité, la présence sur une parcelle voisine de deux villas séparées par un couvert ne suffit pas encore à admettre la légalité du projet. Certes, en présence de termes juridiques indéterminés - tel que celui de mitoyenneté - dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal, il convient de s'en référer d'abord à l'interprétation communale, étant précisé que la commune dispose à cet égard d'une certaine

liberté d'appréciation. Cependant, en l'espèce, la rédaction de l'art. 24 RPGA ne permet pas d'établir avec précision où le législateur communal entendait poser les limites de la juxtaposition des bâtiments. Quant au précédent invoqué par la municipalité, le tribunal a constaté que la largeur du couvert situé sur la parcelle n o 554 oscillait entre 9 et 10 mètres, ce qui revenait pratiquement à respecter la règle des distances entre bâtiments non contigus. On ne saurait donc légitimement déduire de ce seul exemple, de surcroît peu convainquant, l'existence d'une pratique communale constante tendant à autoriser la construction de villas mitoyennes séparées par un couvert de moins du double de la distance réglementaire de 5 mètres. Pour le surplus, c'est en vain que la municipalité invoque l'arrêt AC.1999.0024 du 27 avril 1999 en faisant valoir qu'un couvert de même type que celui qui est prévu en l'espèce a été jugé suffisant pour que l'on puisse considérer avoir affaire à des villas accolées (selon le terme spécifique utilisé dans ce règlement-là). Dans cet arrêt était en cause l'interprétation du règlement communal lausannois (en vigueur à l'époque) dont l'examen des travaux préparatoires avait montré qu'il avait précisément abandonné la règle imposant formellement l'ordre non contigu, de même que toute référence à la notion de villas mitoyennes. Cette situation réglementaire différente justifiait, compte tenu de ce que le Tribunal administratif n'a pas à substituer son appréciation à celle de la municipalité sur la notion de villa "accolée", l'interprétation de l'autorité lausannoise admettant la construction de villas réunies par un couvert occupant un espace inférieur à la distance de la limite.

E. 4

Le projet ne pouvant dans tous les cas pas être autorisé pour les motifs développés au considérant qui précède, le tribunal n'examinera pas les autres moyens soulevés par le recourant.

E. 5

L'admission du recours conduira le constructeur à revoir l'intégralité du projet. Pour cette raison, la construction de la villa individuelle correspondant au lot A ne saurait être autorisée.

E. 6

En conséquence, le recours est admis. La décision de la municipalité du 1^{er} mars 2006 doit être réformée, le permis de construire ne pouvant être octroyé. Le constructeur, qui succombe, est tenu d'assumer les frais du recours (art. 55 al. 1 LJPA). Il doit des dépens au recourant qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat. La municipalité, dont la décision est réformée, versera également des dépens au recourant (art. 55 al. 2 LJPA).

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