

VD_OMNI AC.2006.0240 vom 31. Oktober 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0240

FR: VD_OMNI AC.2006.0240 du 31 octobre 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0240 del 31 ottobre 2007

Regeste

WYMANN/Municipalité de Grandson, STOECKLI, GEMMINGEN-HORNBERG, BALT SA | Si le règlement communal exige une surface minimale de 800 m² pour une villa et permet deux villas mitoyennes "sur deux parcelles contiguës d'une surface de 600 m² chacune au moins", la municipalité ne peut pas autoriser, sur une surface de 5222 m² et même si les distances aux limites et entre bâtiments sont respectées, quatre groupe de deux mitoyennes et une villa, qui exigeraient 5'600 m² au total. L'absence de limite de propriété entre bâtiments n'exclut pas qu'ils puissent être qualifiés de villas mitoyennes mais deux logements accolés présentant une stricte séparation sont à considérer comme des villas mitoyennes et non comme une seule villa comportant des appartements en duplex.

Erwägungen

E. 1

A son chapitre VII consacré à la zone de villas, le RPGA de la Commune de Grandson contient notamment les articles suivants : "Art. 30 - Destination Cette zone est destinée à l'habitation dans des maisons familiales comportant au plus un appartement par étage. Le commerce et l'artisanat non gênant pour le voisinage sont autorisés à condition de s'exercer dans la villa elle-même. Art. 31 - Ordre L'ordre non contigu est obligatoire. Cependant, la Municipalité peut autoriser la construction de deux villas mitoyennes à la condition qu'elles soient édifiées simultanément et que les autres dispositions réglementaires soient respectées. L'architecture et les tonalités de crépis doivent être identiques pour les deux villas. Art. 32 - Distances La distance entre les façades d'un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, à défaut d'alignement, est de: a) 6 mètres si la plus grande dimension de la façade proche de la limite est inférieure ou égale à 20 mètres; b) 6 mètres + 1/5 de la longueur dépassant 20 mètres mesurée sur la façade proche de la limite. Ces distances sont additionnées entre bâtiments sis sur une même propriété. Art. 33 - Surface minimum La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 800 m² pour une villa. La Municipalité peut autoriser la construction de deux villas mitoyennes sur deux parcelles contiguës d'une surface de 600 m² chacune au moins." Art. 34 - Surface bâtie La surface bâtie ne peut pas excéder le sixième de celle de la parcelle. Art. 3 - Surface des constructions Les bâtiments d'habitation doivent avoir une surface de 60 m² au moins Les recourants font tout d'abord valoir que chaque groupe de villas ne répond pas à la définition de villas mitoyennes au sens de l'art. 31 RPGA, au motif qu'aucune limite de propriété ne sépare les villas accolées. Sur la notion de villas mitoyennes, par opposition à villas jumelées ou juxtaposées, les recourants se réfèrent à la 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.2006.0055 du 28 juin 2007; AC.2003.0220 du 11 octobre 2004; AC.1999.0024 du 27 avril 1999 consid. 2 b; AC.1998.0043 du 30 septembre 1998). Il faut surtout rappeler que les principes développés par la jurisprudence cantonale pour trancher les difficultés d'interprétation suscitées par certains règlements communaux ne doivent pas avoir pour effet de supplanter le règlement édicté par d'autres législateurs communaux, ni de restreindre la latitude de jugement de l'autorité communale. En effet, pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal, il convient de s'en référer d'abord au système réglementaire élaboré par le législateur communal, étant précisé que l'autorité communale dispose à cet égard d'une certaine liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (v. p. ex. AC.2003.0220 du 11 octobre 2004). Dans cette perspective, l'absence ou la présence d'une limite de propriété entre bâtiments, qui n'a aucune portée du point de vue de l'aménagement du territoire et en particulier de l'utilisation du sol, n'est pas un facteur déterminant pour décider du respect ou non de la réglementation communale autorisant la mitoyenneté. Aussi, l'absence de limite de propriété entre les logements projetés n'exclut pas qu'ils puissent être qualifiés de villas mitoyennes au sens des art. 31 et 33 RPGA. Sur la question des limites de propriété, on relève encore que le plan de situation prévoit clairement la suppression de la limite entre les parcelles n° 718 et 695 passant au travers de l'immeuble C de sorte que les griefs que les recourants tirent de la présence actuelle de cette limite de propriété tombent à faux.

E. 2

du règlement communal interdit cependant à la municipalité d'adopter l'interprétation qui fonde la décision attaquée.

E. 3

Les recourants invoquent encore le non respect des règles sur les distances aux limites de propriété et entre bâtiments. Etant donné que le recours est admis pour un motif qui conduira à remanier fortement le projet, le tribunal n'examinera pas le bien-fondé de ce grief.

E. 4

En conséquence, le recours est admis. La décision de la municipalité est annulée. La constructrice succombe. Elle est tenue de supporter les frais du recours (art. 55 LJPA). En matière d'aménagement et de constructions, l'émolument ordinaire s'élève à 2'500 francs (art. 4 du règlement du 24 juin 1998 sur les émoluments et les frais perçus par le Tribunal administratif [RSV 173.36.1.1]). Le nombre de griefs examinés et l'absence d'audience justifient la réduction de cet émolument à 2'000 francs. La constructrice versera encore des dépens aux recourants qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 LJPA).

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