

VD_OMNI AC.2006.0241 vom 20. Juni 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0241

FR: VD_OMNI AC.2006.0241 du 20 juin 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0241 del 20 giugno 2007

Regeste

PPE LES HAUTES VIGNES A/Municipalité de St-Prex, FARINE, KOLB | Corps de bâtiment abritant deux villas constituant, sur le plan interne, deux constructions indépendantes mais dont l'aspect extérieur ne se présente pas clairement comme formé de deux entités distinctes (absence de décrochement en façade, symétrie, etc.). Il s'agit donc d'un bâtiment unique abritant deux appartements distincts et non de deux villas mitoyennes accolées. Recours néanmoins admis sur des moyens non soulevés par les recourants, le projet n'étant pas conforme aux prescriptions réglementaires communales sur les ouvertures en toiture.

Erwägungen

E. 1

Les constructeurs ont mis en cause la recevabilité formelle du recours, l'administrateur de la recourante n'ayant pas établi qu'il agissait au nom de celle-ci avec l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires d'étages. a) La communauté des copropriétaires d'étages peut, en son nom, actionner et être actionnée en justice (art. 712 l al. 1 CC). Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement (art. 712 t al. 2 CC). L'art. 6.16 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE recourante, du 13 février 2004 reprend tel quel ce dernier alinéa. Ce règlement prévoit à son art. 6.10 let. h la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés pour autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences. Pour la doctrine et la jurisprudence, l'art. 712 t al. 2 CC concerne a priori les procès civils pour l'introduction desquels une procuration spéciale doit être produite par l'administrateur, mais que cette disposition s'applique également à d'autres procédures, dont celles relevant du droit administratif, en matière de droit des constructions notamment (Arthur Meyer-Hayoz/Heinz Rey, Berner Kommentar, Berne 1988, nos 54 et ss. ad art. 712 t al. 2, p. 534; Heinz Rey, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Zurich 1999, n° 381 p. 99). S'agissant des exigences de procédure liées à l'application de cette disposition, le Tribunal fédéral a laissé indécise la question de savoir si l'administrateur d'une PPE, qui ne s'est pas muni d'une telle autorisation lors du dépôt d'un recours de droit public, doit se voir impartir par le juge un délai raisonnable pour remédier à cette irrégularité (ATF 114 II 310, consid. 2b, p. 312-313; voir également l'opinion de Victor Gillioz, L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étage, in SJZ 80 (1984) p. 284, selon lequel un tel délai devrait être impartit à l'administrateur pour remédier à l'irrégularité, sous peine d'irrecevabilité de l'acte de procédure). Il a admis du reste que cette autorisation intervienne ultérieurement, en guérison du vice dont serait affecté l'acte accompli antérieurement et

sans pouvoirs (ATF 114 II 310, consid. 2b, p. 312-313), sans exclure que l'administrateur ayant agi sans pouvoir dans le délai péremptoire de trente jours de l'art. 89 al. 1 OJ puisse être admis à se prévaloir de la clause d'urgence prévue à l'art. 712 t al. 2, deuxième phrase, CC (ibid., consid. 2c ; v. également arrêt AC.1999.0055 du 24 février 2000, consid. 1). b) En l'occurrence, l'administrateur de la recourante a confié à l'avocat Christophe Piguet le mandat de recourir au Tribunal contre la décision du 13 septembre 2006. Le délai de vingt jours de l'art. 31 al. 1 LJPA étant péremptoire, il y a lieu d'admettre qu'il agissait dans l'urgence. Du reste, le vice dont souffrait initialement l'acte de recours est de toute façon guéri par la ratification ultérieure ; au cours de l'assemblée générale de la recourante du 11 décembre 2006, ses membres ont en effet accepté à la majorité de recourir contre l'autorisation délivrée aux constructeurs. Il n'y a donc pas lieu de douter de la qualité pour agir de la recourante dont l'immeuble est par ailleurs voisin de la parcelle destinée à abriter la construction projetée ; le pourvoi est donc recevable en la forme.

E. 2

Pour la recourante, le type même du bâtiment projeté ne serait pas conforme au PGA. L'ordre non contigu est en effet obligatoire en zone de villas B, selon l'art. 46 du règlement communal sur le PGA (ci-après : RPGA). Les villas jumelles et mitoyennes y sont donc prohibées (art. 45 § 2 RPGA) ; cette zone est destinée à des bâtiments comptant au plus deux appartements, lesquels ne doivent avoir qu'une entrée commune (ibid., § 1 et 3). La municipalité et les constructeurs soutiennent à cet égard que le bâtiment projeté est une bien villa unique abritant deux logements. a) 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 (v. RDAF 1993, 195, spéc. 202 ss ; cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 40). Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, 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. L'existence d'accès indépendants ou, au contraire, d'une entrée commune, apparaît généralement comme un critère de distinction important entre bâtiments juxtaposés et bâtiment unique. Ainsi le Tribunal administratif a-t-il jugé qu'un projet de

quatre villas identiques accolées, bénéficiant chacune de son propre accès, de son garage et de locaux de services indépendants, n'était pas conforme à une réglementation communale n'autorisant la construction que de deux bâtiments accolés (arrêt AC.1994.0288 du 1^{er} novembre 1995, RDAF 1996 p. 100). Il a également admis l'existence de villas jumelées dans le cas de deux bâtiments d'habitation, pas tout à fait identiques, séparés de haut en bas par un mur "mitoyen" compris entre leurs garages, dès lors que "chacune des constructions compren[ait] tous les éléments essentiels d'une villa, notamment ses propres accès, ses locaux de service et ses places de stationnement couvertes et non couvertes" (arrêt AC.2001.0021 du 19 octobre 2001). 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 (v. arrêts AC.2005.0260 du 18 décembre 2006, consid. 1a ; AC.2004.0158 du 9 mai 2005, consid. 4b ; AC.2003.0195 du 22 avril 2005, consid. 2b).

b) Sur le plan de l'organisation intérieure tout d'abord, les deux corps du bâtiment projeté en l'espèce constituent des constructions indépendantes. Chacun d'eux est pourvu de son propre système de chauffage, de ses propres infrastructures et de son propre accès au sous-sol. Seul sont communs, le sas d'accès depuis l'extérieur, d'une part, et le local de bricolage aménagé au sous-sol, d'autre part. Du reste, ces deux aménagements ont été ajoutés postérieurement à l'enquête publique. Il est vrai qu'aucun mur mitoyen ne sépare, de haut en bas, les deux corps. L'architecte a pris le parti d'imbriquer en quelque sorte les deux appartements l'un dans l'autre puisque les locaux aménagés au dessus du local de bricolage font partie, au niveau du rez-de-chaussée de l'appartement A et, au niveau du premier étage, de l'appartement B. Il reste que l'organisation interne des bâtiments correspond plutôt à celle d'une habitation individuelle. Il en résulte sur le plan fonctionnel à tout le moins, que la construction projetée consiste à accoler deux villas mitoyennes. En ce qui concerne son aspect extérieur en revanche, la construction projetée ne se présente pas clairement comme formée de deux entités distinctes, accolées l'une à l'autre. Elle s'apparente du reste aux deux villas érigées sur les parcelles voisines au sud, portant les nos 1'362 et 1'502, lesquelles abritent également deux appartements chacune. Sans doute, la disposition symétrique des appartements se retrouve en façades ouest (les plans sont erronés sur ce point) et est, que ce soit dans la disposition des fenêtres, des lucarnes et des cheminées de salon. La construction projetée se caractérise toutefois par l'absence de tout décrochement en façade, ce qui renforce l'impression d'unicité que donne le bâtiment. En l'absence de tout élément architectural propre à suggérer la présence de deux corps de bâtiments, cette symétrie - que l'on retrouve d'ailleurs dans d'autres bâtiments que des villas jumelles - ne suffit du reste pas à donner l'impression que l'on se trouve en présence de deux constructions - corps de bâtiment ou bâtiments - pouvant être qualifiées de jumelles (v. sur ce point arrêt

AC.2003.0195, déjà cité, consid. 2c). A la lumière de ce qui précède, il appert que la construction projetée peut être considérée comme un bâtiment unique abritant deux appartements distincts. Il ne s'agit donc pas, comme la recourante le soutient, de deux villas mitoyennes accolées en quelque sorte. Il en résulte que le projet est à cet égard conforme au PGA, de sorte que le moyen de la recourante sera rejeté.

E. 3

La recourante se plaint en outre de l'orientation, selon un axe nord-sud, de la construction projetée. Elle fait valoir que les constructions environnantes ont une orientation est-ouest, de sorte le bâtiment projeté, de taille importante, briserait l'harmonie du quartier et contribuerait ainsi à enlaidir le territoire communal. a) L'art. 85 al. 1 RPGA a la teneur suivante : « La Municipalité prendra toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle peut, pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, imposer une autre orientation que celle prévue par le constructeur. » Ce texte constitue une disposition d'application de l'art. 86 LATC à teneur duquel: "La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." Selon la jurisprudence abondante relative à cette disposition, le soin de veiller à l'aspect architectural des constructions appartient en première ligne aux autorités locales qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (v. arrêts AC.1999.0228 du 18 juillet 2000 et références citées, AC.1999.0112 du 29 septembre 2000). Cela ne vide toutefois pas le contrôle judiciaire de son sens, le tribunal devant être à même de vérifier si l'autorité intimée s'est fondée sur des critères pertinents et si l'application de ceux-ci à la situation concrète est correcte (arrêt AC.1996.0160 du 22 avril 1997 et les références citées). Dans ce cadre, l'autorité doit notamment veiller à ne pas appliquer la clause d'esthétique de telle sorte que cela viderait pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 114 1a 345, RDAF 1996 p. 103 consid. 3b et les références citées). L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable en toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés par référence à des notions communément admises (arrêts AC.1999.0002 du 25 juin 1999 et références citées; AC.1999.0112 du 29 septembre 2000). Enfin, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC et ses dispositions d'application ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment lorsqu'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettent en péril sa construction (arrêts AC.1999.0228 du 18 juillet 2000 ; AC.1999.0112 du 29 septembre 2000). b) En l'occurrence, la forme de la parcelle se prête avantageusement à l'orientation de la construction projetée. La plupart des bâtiments du secteur sont orientés est-ouest, à l'exception cependant de ceux abrités par les parcelles nos 666, 907 et 1'316, tous situés au nord de la route de Buchillon, il est vrai. Au sud de dite artère, seul dans ce secteur le bâtiment no ECA 1'762 sur la parcelle 1'952 a une orientation du même type que le bâtiment projeté. Il est, dans ces conditions, excessif de soutenir que celui-ci enlaidirait le quartier. Quoi qu'il en soit, la Municipalité, en délivrant le permis de construire, n'a

nullement abusé du large pouvoir d'appréciation qui doit lui être reconnu s'agissant de l'impact esthétique et de l'intégration des projets qui lui sont soumis. Ce moyen doit par conséquent être écarté.

E. 4

En revanche, il convient d'examiner trois autres points non soulevés par la recourante. a) En façade ouest, il est prévu, sur chaque corps du bâtiment, deux éléments saillants en demi-cercle dans lesquels les chambres nos 1 des deux appartements prennent jour. Ceux-ci sont aménagés dans les combles et l'art. 18 al. 1, première phrase, RPGA dispose à cet égard que : « Lorsque les combles sont habitables, ils prennent jour par les pignons, par des tabatières ou par des lucarnes(...) ». Les constructeurs eux-mêmes admettent que ces deux éléments saillants ne sont pas des lucarnes, tout en expliquant qu'ils sont réglementaires. La Municipalité explique que la toiture a fait l'objet d'une dérogation (art. 86 RPGA) du fait de sa forme arrondie. L'art. 85 LATC pose le principe de l'autorisation des dérogations dans la zone à bâtir ; il a la teneur suivante : "Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." La jurisprudence a déjà jugé que l'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire (v. notamment ATF 112 Ib 51 consid. 5 p. 53). Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation; toutefois, des raisons purement économiques où l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (v. arrêts AC.2002.0216 du 7 décembre 2005 ; AC.2001.0086 du 15 octobre 2001). En l'espèce, la dérogation sollicitée concrétise une solution architecturale consistant à créer deux pignons secondaires en façade ouest. Cette solution n'est, en elle-même, pas contraire au RPGA. On rappelle sur ce point que les pignons secondaires sont, par définition, des éléments d'architecture dont la façade vient en saillie d'une façade principale (v. arrêt AC.2002.0170 du 4 mars 2003). Or, ces deux éléments saillants peuvent être considérés comme des pignons secondaires, puisque la façade ouest fait l'objet d'un décrochement de 60 cm au droit de chacun des murs pignons. Il reste que la forme arrondie de ces avant-corps a fait l'objet d'une dérogation, quand bien même le RPGA ne prohibe pas expressément (cf. art. 99) les toitures arrondies. A cet égard, aucun motif objectif ne commande l'octroi d'une telle dérogation. On doit reconnaître cependant que l'intérêt privé des tiers est d'autant plus faible ici que la recourante, dont l'immeuble se dresse en face du côté est de la construction projetée, n'est en rien touchée par ces éléments ; elle n'a du reste fait valoir aucun grief en relation avec cette dérogation. b) Cela étant, le Tribunal, qui applique le droit d'office sans être limité par les moyens des parties (art. 53 LJPA), n'est pas en mesure de confirmer la décision attaquée sur un autre point. A teneur de l'art. 18 al. 1 RPGA : « Lorsque les combles sont habitables, ils prennent jour par les pignons, par des tabatières ou par des lucarnes. Les ouvertures seront séparées et leurs largeurs additionnées ne dépasseront pas les 2/5 de la longueur de la façade. » La longueur de chaque façade longitudinale de la construction projetée est de 20,20 mètres ; additionnées les unes aux

autres, les largeurs des ouvertures sur combles ne devront donc pas dépasser 8,08 m. En façade est, cette prescription est respectée puisque la largeur extérieure des ouvertures en toiture est de 7,58 m. En façade ouest en revanche, les ouvertures projetées en toiture, soit la largeur extérieure des pignons secondaires et celle des tabatières, atteignent au total 10,60 mètres, ceci sans tenir compte de la couverture de tuiles en verre, d'une largeur de 1,20 m, au niveau de la chambre 4 de l'appartement B. Les constructeurs devront en conséquence revoir leur projet sur ce point, afin que la prescription précitée soit respectée. c) Les constructeurs ont par ailleurs prévu l'aménagement sur leur parcelle de deux couverts à voiture d'une surface de 33 m² chacun. Ces deux édicules de peu d'importance peuvent être qualifiés de dépendance au sens des articles 39 RATC et 100 RPGA, dans la mesure où ils sont accessoires au bâtiment principal et ne sont destinés ni à l'habitat, ni à l'activité professionnelle des constructeurs (cf. arrêts AC.2006.0060 du 24 juillet 2006 ; AC.1998.0106 du 17 novembre 1998). Cela étant, deux règles doivent être respectées. La surface bâtie ne peut excéder le 1/8 de la surface totale de la parcelle (art. 49 RPGA), étant précisé que les garages et dépendances, même semi-enterrés, comptent dans le rapport entre surface bâtie et surface de la parcelle « s'ils font corps avec le bâtiment principal » (art. 94 al. 2 RPGA). En l'espèce, les deux couverts à voitures seront implantés à 3, respectivement 5 mètres environ du bâtiment principal, avec lequel ils ne font pas corps. Ils n'entrent donc pas en considération dans le calcul de la surface bâtie et le projet est conforme au RPGA sur ce point.

E. 5

Le recours sera partiellement admis et la décision attaquée, annulée. Vu le sort du recours, les frais seront mis à la charge des constructeurs. En revanche, des dépens réduits seront alloués à la recourante, celle-ci obtenant gain de cause, certes avec l'assistance d'un avocat, mais sur un moyen qu'elle n'avait pas soulevé (art. 55 al. 3 LJPA). .

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