

VD_OMNI AC.2007.0190 vom 27. Juni 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-06-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0190

FR: VD_OMNI AC.2007.0190 du 27 juin 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0190 del 27 giugno 2008

Regeste

BÉGUIN c/ Municipalité de Grandson, RUPP, SAUSER RUPP | La réglementation communale prévoit l'application de l'ordre contigu à l'intérieur de périmètres d'implantation chevauchant plusieurs parcelles, l'ordre contigu pouvant se réaliser soit par les bâtiments principaux soit par les garages hors sol. Situation existante où le bâtiment principal de l'une des villas est construit en contiguïté avec le garage de la seconde villa, elle-même implantée en respectant la distance à limite de propriété. Projet d'extension de la 1ère villa en limite de propriété par le prolongement d'un mur mitoyen devant la seconde villa implantée en retrait de la limite. Annulation du permis de construire pour le motif que la construction principale a été construite dans une situation de non contiguïté et que la prolongation du mur mitoyen de la seconde villa construite en limite avec le garage a pour effet de créer une contiguïté non prévue par le règlement communal en allant au-delà du mur mitoyen du garage.

Erwägungen

E. 1

Les recourants allèguent en outre que le projet de véranda dérogerait à l'exigence de l'ordre contigu imposée dans le secteur concerné. a) L'art. 9 RPQ relatif à l'implantation et à l'ordre des constructions dans le secteur de construction I est libellé comme suit : « (...) Là où elle est prévue par le plan, la contiguïté des constructions est obligatoire. La contiguïté peut également être réalisée par les garages hors-sol. Dans les zones indiquées sur le plan, l'ordre non contigu est obligatoire. Dans les zones non contiguës, la longueur maximum des façades est limitée à 18,00 m. Pour toutes façades de plus de 12,00 m., un décrochement de 2,00 x 2,00 m. au moins est obligatoire. » b) Dans son ouvrage sur les « distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois », Jean-Luc Marti donne la définition suivante de l'ordre contigu : « L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation d'immeubles adjacents séparés par une limite de propriété et un mur mitoyen. En outre, pour les communes ou villes qui sont en possession d'un plan fixant les limites des constructions, les bâtiments construits en ordre contigu doivent respecter la limite fixée par ledit plan. Il faut toutefois relever que si toutes les communes ne disposent pas d'un tel plan, en revanche toutes sont régies, en principe, par des alignements déterminés par la distance mesurée à partir de l'axe de la voie publique. L'implantation des bâtiments construits en ordre contigu est déterminée dès lors plus ou moins précisément, d'une part, par une limite de propriété à laquelle l'une des façades au moins du bâtiment doit obligatoirement être édifiée, d'autre part, par un alignement ou une limite des constructions » (Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988 p. 41). De son côté, la jurisprudence du tribunal a précisé que l'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un même alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou

aveugles, avec une profondeur maximum fixée pour ces derniers, au-delà de laquelle une distance à la limite de propriété doit être respectée pour les façades non contiguës (arrêts AC.2007.0090 du 26 novembre 2007; AC.2007.0006 du 12 septembre 2007; AC.2004.0104 du 8 décembre 2004; AC.1992.0234 du 7 avril 1994 et AC.1990.7581 du 1^{er} juin 1992, publié à la RDAF 1992, p. 485). Par ailleurs, une ancienne jurisprudence de la Commission de recours en matière de construction, précisait que l'ordre contigu est en général prescrit en vue de créer des rues proprement dites dont toutes les maisons sont contiguës (RDAF 1945 p. 198). C'est pourquoi la construction des bâtiments en ordre contigu n'est en principe admise que le long des voies publiques, de sorte que la longueur maximum des murs mitoyens, qui détermine la profondeur des constructions, doit être calculée à partir de l'alignement (RDAF 1970 p. 273). En outre, lorsque le règlement communal ne prévoit pas de règle dans l'ordre contigu pour fixer sur quelle profondeur vont s'ériger les constructions dès l'alignement, il y a lieu d'appliquer par analogie les dispositions de l'ordre non contigu relatives aux distances entre bâtiments et limite de propriété (RDAF 1965 p. 158). c) En l'espèce, le plan de quartier règle l'organisation des accès aux constructions par la définition d'un espace rue désigné « LIVRAISON VEHICULES + PIETONS » dans la légende du plan. Le plan ne fixe pas de limite des constructions par rapport à la voie publique ni un alignement, mais délimite des périmètres ou zones d'implantation, à l'intérieur desquels les constructions doivent s'implanter en ordre contigu; le règlement ne précise pas la profondeur des murs mitoyens. L'organisation des accès aux différentes zones de construction prévues par le plan de quartier s'est concrétisée par l'inscription de servitudes sur des fonds privés, et on ne peut pas vraiment parler de la création d'une rue le long de laquelle les immeubles seraient construits en ordre contigu. La contiguïté est prévue seulement à l'intérieur de périmètres d'implantation pour relier deux constructions ensemble dans le but d'un effort d'intégration visant à créer ainsi un « un ensemble architectural homogène » (art. 4 RPQ). Il reste cependant que l'un des éléments importants définissant l'ordre contigu est la profondeur du mur mitoyen, ou du mur séparant les deux bâtiments, qui permet d'assurer l'intégration et le caractère homogène du plan de quartier. Selon la jurisprudence précitée de l'ancienne Commission de recours en matière de construction, la profondeur du mur mitoyen devrait être égale à la distance à la limite de propriété, en l'absence de disposition communale fixant une telle profondeur (RDAF 1965 p. 158), et selon l'art. 3 RPQ, la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 6 m au minimum. Le tribunal ne peut toutefois reprendre sans autre la jurisprudence de l'ancienne Commission de recours sur ce point. Dans certaines zones de village, les distances entre bâtiments et limite de propriété sont réduites à 3 m (voir par exemple le règlement communal cité dans l'arrêt AC.2004.0104 du 8 décembre 2004), et cette profondeur est bien insuffisante pour un mur mitoyen. Une profondeur de 6 m ne correspond pas non plus à la profondeur habituelle des maisons d'habitation contiguës, qui varie entre 8 et 12 m. Il est vrai que la façade pignon de la villa des constructeurs bâtie sur la limite entre les parcelles nos 1'563 et 1'564 présente une profondeur de 6 m, correspondant à la distance réglementaire à la limite de propriété. Mais cette seule situation ne justifie pas encore de reprendre le critère de la jurisprudence pour fixer la profondeur du mur mitoyen. Il convient plutôt d'examiner dans chaque situation les caractéristiques du cas particulier et les objectifs recherchés par la contiguïté, en tenant compte de l'ensemble des circonstances. C'est ainsi que dans une situation où la contiguïté est existante, la profondeur du mur mitoyen devrait en principe être limitée à celle des bâtiments existants, de sorte que la contiguïté ne puisse pas être créée sur un espace non contigu, par un prolongement excessif

du mur mitoyen. Ainsi, en l'absence de règle fixée par le plan de quartier sur la profondeur des murs mitoyens ou contigus, une nouvelle contiguïté ne peut être créée sur un espace aménagé selon les règles de l'ordre non contigu. En l'espèce, la création de la véranda aurait pour effet d'augmenter la profondeur du mur contigu de 6 m à 10 m. L'inspection locale a permis de constater qu'une telle extension du mur contigu a un impact relativement important sur la parcelle voisine n° 1'564. La contiguïté entre les parcelles n° 1'563 et 1'564 est en effet organisée par le garage de la parcelle n° 1'564 (ECA 1'386) qui vient s'accoler sur la façade pignon de la villa de la parcelle n° 1'563, et qui se prolonge par un couvert aménagé au sud. La construction principale sur la parcelle n° 1'564 se trouve à une distance de 7 m 50 environ de la limite de propriété dans une situation de non-contiguïté. En effet, la contiguïté avec la parcelle n° 1'563 a été assurée seulement par le garage et son couvert sur la façade pignon de la villa des constructeurs, comme le permet l'art. 9 al. 4 RPQ. En prolongeant de 4 m la profondeur du mur contigu, le projet contesté a pour effet de créer une contiguïté de fait sur un espace où la villa des recourants a été construite dans l'ordre non contigu, en respectant la distance de 6 m à la limite de propriété. Ainsi, les objectifs du plan de quartier liés à la contiguïté et visant à former un ensemble architectural homogène ne seraient plus assurés; le projet ne s'intègre plus dans l'ordre contigu, mais il a pour effet de créer une nouvelle façade pignon au-delà de la profondeur du mur mitoyen existant, et dans un espace où la villa des recourants est construite en ordre non contigu. Cette situation a pour effet de créer une contiguïté par un prolongement excessif du mur mitoyen dans une situation de non-contiguïté, sans l'accord exprès du voisin, et permettrait l'édification d'une façade pignon aveugle en limite de propriété relativement imposante, directement sur un espace privatif compris dans la distance entre bâtiment et limite de propriété et assurant le prolongement extérieur du logement. Le permis de construire ne pouvait ainsi être délivré et le recours doit être admis pour ce motif.

E. 2

a) Les recourants allèguent enfin que la véranda en cause ne respecterait pas les règles régissant la forme des toitures et l'orientation des façades. De plus, selon les recourants, la composition entièrement vitrée des façades ne serait pas réglementaire au vu de l'art. 16 RPQ qui sous-entendrait que les façades ne peuvent pas être totalement ajourées. b) L'art. 13 RPQ relatif aux toitures prévoit que celles-ci doivent avoir deux pans au minimum et que seuls certains « matériaux de couverture » (tuiles terre cuite; tuiles béton; ardoises fibro-ciment) peuvent être autorisés. Toutefois, il ne s'agit pas en l'espèce d'une toiture ordinaire, mais d'un toit aménagé en terrasse. L'art. 13 RPQ n'a à l'évidence pas été conçu pour régler cette situation particulière. De même, l'art. 18 RPQ allégué par les recourants, relatif aux garages hors-sol, ne peut s'appliquer à une véranda sans que ce soit expressément indiqué. S'agissant de l'orientation des façades exigée par l'art. 9 al. 2 RPQ, les constructeurs et l'autorité intimée admettent qu'une dérogation devrait être accordée à cet égard. Il n'est toutefois pas utile d'examiner cet aspect à ce stade, le projet en cause ne pouvant de toute manière être autorisé pour les motifs développés au considérant 1a. c) S'agissant enfin de l'argument des recourants relatif à la composition vitrée des façades, il n'est pas déterminant. L'art. 16 al. 1 RPQ fait uniquement mention de l'harmonie qui doit exister avec les bâtiments voisins, et le tribunal a déjà constaté que cette harmonie faisait défaut en l'espèce (consid. 1c).

E. 3

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Selon l'art. 55 al. 1 de la loi sur la juridiction et la procédure administratives du 18 décembre 1989 (LJPA), les frais et dépens de la procédure sont en principe mis à la charge de la partie dont les conclusions sont rejetées; en outre, l'art. 55 al. 2 LJPA permet de mettre un émolument à charge des communes et de leur allouer des dépens (voir Benoît Bovay, La révision du 26 février 1996 de la loi vaudoise sur la juridiction et la procédure administratives, in RDAF 1996, p. 129 ss). Cependant, la jurisprudence du tribunal a posé le principe suivant : lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324). Vu le sort du recours, les frais seront mis à la charge des constructeurs, qui devront également s'acquitter d'une indemnité à titre de dépens en faveur des recourants (art. 55 al. 1 LJPA).

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