

VD_OMNI AC.2007.0273 vom 10. November 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-11-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0273

FR: VD_OMNI AC.2007.0273 du 10 novembre 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0273 del 10 novembre 2008

Regeste

VIDOLI, PASTORE-VIDOLI/Municipalité de Crans-près-Céligny, DUTRUY | Le règlement communal de Crans-près-Céligny prévoit le respect d'une distance minimum de 10 m "entre un bâtiment et l'axe d'une voie privée ou d'une servitude de passage servant à la desserte collective". Examen de cette condition en l'espèce : le chemin en cause est grevé d'une servitude de passage privée assurant la desserte d'un port de plaisance privé (au bénéfice d'un acte de concession du canton) et d'un chantier naval privé. Ce chemin ne peut pas être assimilé à une voie publique ni à une servitude de passage public de sorte que ni les dispositions de la LRou ni le règlement communal (dans la mesure où il se réfère implicitement à la LRou) ne sont applicables. Projet prévoyant la construction d'une maison en limite de propriété devant se coller à une maison existante comportant une façade pignon aveugle. Examen des conditions de l'ordre contigu, réalisées même en l'absence de simultanéité dans la construction des deux édifices; de toute manière, l'octroi d'une dérogation à l'ordre contigu est justifiée pour des motifs d'ordre esthétique. Recours des opposants rejeté.

Erwägungen

E. 1

A défaut de plan fixant la limite des constructions, les distances minima à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, sont les suivantes: a. pour les routes cantonales principales de 1re classe, 18 mètres hors des localités et 15 mètres à l'intérieur des localités; b. pour les routes cantonales principales de 2e classe et secondaires à fort trafic, ainsi que pour les routes communales de 1re classe, 13 mètres hors des localités et 10 mètres à l'intérieur des localités; c. pour les autres routes cantonales secondaires, les routes de berges et les routes communales de 2e classe, 10 mètres hors des localités et 7 mètres à l'intérieur des localités; d. pour les routes communales de 3e classe, 5 mètres à l'extérieur, comme à l'intérieur des localités, sauf en ce qui concerne les sentiers et les servitudes de passage public.

E. 2

La distance est calculée par rapport à l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales.

E. 3

(.)" Dans un arrêt AC.2002.0206 du 29 avril 2003, le tribunal a rappelé que la LRou ne s'appliquait qu'aux routes ouvertes au public ou faisant partie du domaine public et non pas aux voies privées. Par arrêt AC.2006.0203 du 29 mars 2007, le tribunal a jugé ce qui suit: " En l'absence d'une route, on ne voit pas laquelle des distances prescrites par l'art. 36 LR (recte: LRou) serait applicable. Ainsi donc, le renvoi du règlement communal aux distances

de l'art. 36 LR n'a pour effet de rendre applicable les distances prévues par cette disposition que lorsque le domaine public est réellement constitué d'une route. Tant que le domaine public n'a pas été affecté à une route - ce qui présuppose l'exécution de la procédure de plan routier prévue par la loi sur les routes - dont la classification est déterminable, les distances prévues par la loi sur les routes ne sont pas applicables (...). c) L'art. 5.4 RCAT prévoit une distance minimale de 10 m entre un bâtiment et l'axe d'une voie privée ou d'une servitude de passage servant à la desserte collective. Il s'agit donc d'une distance qui entre dans la catégorie des limites des constructions, lesquelles sont instituées essentiellement pour réserver l'espace nécessaire à la construction et à l'élargissement d'ouvrages publics telles que les routes (cf. AC.2006.0101 du 6 décembre 2006 et réf. cit.). L'inspection locale a permis de constater que l'entrée du chemin en question est signalée comme étant une "propriété privée", interdite à la circulation "sauf chargement et déchargement" et dont l'accès est "réservé aux usagers". Compte tenu de telles restrictions, il apparaît que ce chemin - faisant l'objet d'une servitude de passage (personnelle) au bénéfice d'un particulier (feu Hugo Vidoli) et non en faveur de la Commune - exclut tout accès au public; sa fonction est limitée, en effet, à la desserte du port de plaisance privés et du chantier naval et seuls leurs usagers privés respectifs sont autorisés à emprunter ledit chemin; autrement dit, on ne voit pas comment un chemin privé - qui est situé entièrement sur deux parcelles privées et aboutissant sur une impasse, soit sur un port privé au bénéfice d'une concession du canton - aurait vocation à entrer dans le domaine public, partant à devenir une desserte collective. D'ailleurs, comme il résulte de l'art. 6 de l'acte de la concession du port, le concessionnaire a le droit "d'interdire au public de pénétrer dans la zone concédée, cas de détresse réservé". L'appréciation de l'autorité intimée, qui considère que le chemin en cause n'est pas une voie [de circulation] privée ni une servitude de passage servant à la desserte collective ni susceptible de le devenir ne prête dès lors pas le flanc à la critique. Quant au projet de construction incriminé, il n'impliquera aucun usage du chemin différent de celui qui existe déjà actuellement; autrement dit, l'édification des maisons individuelles A et C sur les parcelles des constructeurs ne va rien changer à l'utilisation du droit de passage par ses bénéficiaires que sont déjà les usagers privés du port et du chantier naval "Vidoli", étant précisé que la commune compte un autre port - public -, de près de 200 places d'amarrage, selon les indications de son site internet. Force est donc de constater que le chemin en question ne peut manifestement pas être assimilé à une route communale ouverte au public, ni à une servitude de passage public (à noter que même en pareil cas il n'y aurait pas de distance minimale à observer selon l'art. 36 al. 1 let. d LRou), de sorte que ni la LRou ni l'art. 5.4 RCAT (dans la mesure où il se réfère implicitement aux limites de constructions prévues par la LRou) ne sont applicables. En résumé, l'art. 5.4 RCAT n'entre pas en considération dans le particulier, dans la mesure où le chemin litigieux ne fait pas l'objet d'une servitude de passage (public) servant à une desserte collective (destinée à un nombre indéterminé de personnes), mais est limitée à quelques usagers privés, outre les constructeurs eux-mêmes. Ce chemin ne saurait être assimilé à une voie publique. 2. Il faut ensuite se pencher sur la question de savoir si le bâtiment C destiné à prendre place sur l'actuelle parcelle n° 339 peut être accolé au bâtiment voisin ECA n° 180 construit en limite de propriété sur la parcelle n° 427, propriété de André Gay. a) L'art. 5.2. RCAT prévoit ce qui suit: "Dans les autres zones (autres que la zone du Bourg), l'ordre non contigu est de règle. Toutefois, la Municipalité peut autoriser la construction de bâtiments accolés, séparés ou non par une limite de propriété aux conditions suivantes: - les bâtiments forment un ensemble, tant en ce qui concerne la conception que la réalisation; - l'ensemble des bâtiments doit être constitué

d'entités séparées, tant par leur distribution intérieure que par leur configuration architecturale. Il est toutefois admis que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun; - l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction pour la détermination des distances aux limites et du coefficient d'utilisation du sol." b) Les recourants font valoir que dans la zone mixte où le bâtiment C devrait prendre place, l'ordre non contigu est la règle et que l'ordre contigu constitue une exception. Ils se prévalent du fait que le bâtiment C ne pourra pas former un ensemble avec le bâtiment ECA n° 180 d'André Gay, tant au niveau de sa conception que de sa réalisation, au sens de l'art. 5.2 premier tiret RCAT, car cela supposerait que les bâtiments soient construits simultanément. Les recourants soutiennent en outre que le bâtiment ECA n° 180 et le bâtiment C projeté devraient être considérés comme une seule construction pour la détermination des distances aux limites et du coefficient d'utilisation du sol. Ils en déduisent qu'en cas de construction du bâtiment C accolé au bâtiment n° 180, les constructeurs et André Gay devront forcément s'entendre au moment de la vente de leur immeuble respectif et que c'est pour éviter des problèmes ultérieurs que le législateur communal a posé certaines conditions à l'octroi d'une dérogation à l'ordre non contigu. Les recourants en concluent que lorsqu'un bâtiment a été construit en limite de propriété avant l'entrée en vigueur du RCAT, l'exception de l'ordre contigu ne peut pas servir à régulariser un bâtiment devenu non réglementaire, comme celui d'André Gay. L'autorité intimée a considéré, quant à elle, que l'ordre contigu existait avec la parcelle n° 427 et que le projet respectait l'art. 5.2 RCAT. Elle a rappelé que le CUS était défini parcelle par parcelle, comme cela résulte de l'art. 5.9 RCAT qui définit la capacité constructive de " chaque parcelle ". Les constructeurs ont souligné, de leur côté, la "cohérence du bâti" à l'endroit incriminé, en exposant encore que selon une entente entre les époux Dutruy et leur voisin André Gay, une partie du rez-de-chaussée du futur bâtiment servira à l'activité professionnelle d'André Gay. c) Selon la jurisprudence, l'ordre contigu se caractérise par l'implantation sur un 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 maximale fixée pour ces derniers et une distance fixée jusqu'à la limite pour les façades non en limites de propriété. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments. En général, l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (voir notamment arrêts AC.2007.0190 du 27 juin 2008 ; AC-7581 du 1^{er} juin 1992, publié in RDAF 1992, 482 et les références citées). d) aa) En l'occurrence, les constructeurs projettent de démolir le bâtiment ECA n° 247 se trouvant à 3 m de la limite de propriété de la parcelle n° 427 et d'édifier un bâtiment nouveau adjacent au bâtiment ECA n° 180, face au lac. Tout d'abord, il y a lieu de relever que le propriétaire voisin André Gay a déjà construit le bâtiment ECA n° 180 sur la limite de propriété commune et qu'il a donné son accord à ce que le bâtiment C projeté soit accolé au sien. Cela étant, l'art. 5.2 RCAT permet l'édification de bâtiments accolés, séparés ou non par une limite de propriété, à la condition que les bâtiments forment un ensemble, tant en ce qui concerne la conception que la réalisation. La municipalité a relevé que cette exigence imposait une unité, tant au niveau des plans, du point de vue de la typologie du bâtiment à créer, que de l'aspect extérieur de celui-ci une fois réalisé. La municipalité n'a pas commis un abus ni un excès de son large pouvoir d'appréciation en considérant que cette exigence était réalisée en l'espèce. Les éléments au dossier ne

permettent en effet pas d'affirmer que le bâtiment C projeté ne tendrait pas à former un ensemble avec le bâtiment ECA n° 180, dont la façade pignon donnant sur la parcelle n° 339 est aveugle, qui appelle en quelque sorte une construction en ordre contigu en tout cas du point de vue esthétique; on peut aussi se référer à cet égard à l'avis de l'expert privé des constructeurs, Jacques Suard, architecte, du 2 avril 2008 qui relève les similitudes des deux ouvrages, au niveau de la distribution des locaux et de l'aspect extérieur, l'ouvrage projeté prévoyant l'utilisation de matériaux semblables à ceux du bâtiment ECA n° 180. Les plans du 10 avril 2008, produits le 30 avril 2008 par les mêmes constructeurs confirment ce qui précède. Les recourants prétendent que la réalisation du bâtiment C ne serait pas possible du fait que le bâtiment ECA n° 180 est déjà existant et que partant, il empêcherait la création d'un ensemble au moment de la construction du bâtiment C qui aurait dû être simultanée. Mais ce critère de « simultanéité » des constructions ne figure pas dans le texte de l'art. 5.2 RCAT; l'interprétation proposée par les recourants ne trouve aucun fondement dans le texte clair de l'art. 5.2 RCAT; elle ne peut, par conséquent, pas être suivie. Du reste, lors de l'inspection locale, le tribunal a pu constater que les bâtiments ECA n os 220 (abritant le chantier naval) et 177 (habitation), situés respectivement sur les parcelles n os 461 et 462 des recourants, et présentant de fait un front bâti plus ou moins contigu face au lac, n'avaient manifestement pas été réalisés à la même époque. bb) Quoi qu'il en soit, l'art. 12 RCAT permet à la municipalité de déroger, dans des cas exceptionnels, aux dispositions de son règlement, en particulier lorsqu'il importe de tenir compte d'une situation existante ou lorsqu'une application stricte du règlement empêcherait la réalisation d'une solution architecturale intéressante, à dire d'expert. Or, l'inspection locale a permis de constater que le bâtiment ECA n° 180 présente du côté sud (destiné à accueillir le bâtiment C) une importante façade pignon entièrement aveugle qui nuit à l'aspect du site (bord du lac). Selon les assesseurs spécialisés du tribunal, cette façade pignon aveugle appelle en quelque sorte la construction d'un bâtiment adjacent pour des motifs d'ordre esthétique. A leur avis, cette solution serait d'autant plus intéressante que les bâtiments voisins ECA n os 220 (abritant le chantier naval) et 177 (habitation) précités, ainsi que le bâtiment ECA n° 178 (situé sur la parcelle n° 339) sont quasiment accolés les uns aux autres et présentent un front bâti d'implantation commun parallèle au quai qui longe le lac et observe ainsi déjà un certain alignement. Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, la municipalité pouvait, sans abuser ni mésuser de son pouvoir d'appréciation, autoriser l'ordre contigu sur la base de l'art. 5.2 RCAT qui est du reste une disposition facultative (« Kann-Vorschrift »).

e) Les parties discutent enfin de la condition prévue par l'art. 5.2 RCAT qui précise que l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction pour la détermination des distances aux limites et du CUS. Une telle condition vise logiquement l'hypothèse où sont construits plusieurs bâtiments accolés à l'intérieur d'une même parcelle, ce que permet l'art. 5.2 RCAT qui ne réglemente pas strictement l'ordre contigu puisqu'au contraire, il permet aussi la contiguïté sur une seule et même parcelle (et pas seulement en limite de propriété). En l'espèce, le bâtiment C projeté se trouvant précisément en limite de propriété, la distance à la limite ne s'applique donc pas; quant à la détermination du CUS, elle doit être calculée en fonction de la surface cadastrale de la parcelle n° 339; les recourants ne démontrent pas que la règle sur le CUS ne serait pas respectée en l'espèce. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours aux frais des recourants qui succombent (art. 55 al. 1 LJPA). La décision de l'autorité intimée levant les oppositions des recourants et délivrant le permis de construire doit donc être confirmée. Vu l'issue du pourvoi, les constructeurs, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat, ont droit - contrairement à la

Commune qui a agi seule - à une indemnité à titre de dépens, à la charge des recourants

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