

VD_OMNI AC.2012.0307 vom 27. Mai 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0307

FR: VD_OMNI AC.2012.0307 du 27 mai 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0307 del 27 maggio 2013

Regeste

SCHNEEBERGER/Municipalité de Coinsins, SCHALLER MULLER | Autorisation de construire une villa d'habitation (après démolition du bâtiment existant) en ordre contigu sur la limite de propriété lorsque l'ordre contigu existe déjà conformément à ce que prévoit le règlement communal. Recours du voisin rejeté. Rappel de la jurisprudence cantonale sur la notion d'ordre contigu. L'ordre contigu existe lorsque deux bâtiments sont accolés l'un à l'autre sur la limite de propriété. Il n'est pas nécessaire qu'ils partagent un mur mitoyen (consid. 2b). La limite des constructions fixée par un plan d'alignement prime sur les limites fixées par la LRou (consid. 3a). Une autorisation spéciale de l'autorité cantonale compétente (SIPAL) pour la démolition d'un bâtiment ayant obtenu la note 4 au recensement architectural n'est pas nécessaire. La protection générale pour un bâtiment recensé en note 3, selon l'art. 46 LPNMS, doit être prise en compte par la municipalité dans le cadre de l'examen de la clause d'esthétique (art. 86 LATC) (consid. 4).

Erwägungen

E. 1

La décision d'octroi du permis de construire, prise par la municipalité, qui simultanément rejette les oppositions, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, selon les art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). La qualité pour agir, en l'espèce, est définie à l'art. 75 let. a LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): le recours est recevable s'il est formé par une personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et des autorisations de construire, le droit cantonal doit reconnaître la qualité pour recourir au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral (art. 33 al. 3 let. a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Cela signifie, en l'occurrence, que la qualité pour recourir selon l'art. 75 LPA-VD doit être définie au moins aussi largement qu'à l'art. 89 al. 1 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), s'agissant en particulier des critères de l'atteinte et de l'intérêt digne de protection. Dans ce cadre, la jurisprudence reconnaît au voisin la qualité pour recourir si l'admission du recours peut lui procurer un avantage pratique. En pareil cas, le voisin peut exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30). Souvent, la nature ou le degré de l'atteinte dépend de la distance entre l'ouvrage projeté et le bien-fonds du voisin. Le critère de l'éloignement peut aussi entrer en considération pour déterminer si l'admission du recours peut procurer un avantage pratique au voisin, lui permettant d'invoquer un intérêt digne de protection. En l'espèce, la propriété du recourant

est adjacente à la parcelle de la constructrice et le bâtiment projeté serait accolé au bâtiment dont le recourant est propriétaire. Celui-ci peut invoquer, en raison de cette situation, un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de construire. L'acte de recours respecte les autres exigences légales de recevabilité (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le recourant se plaint du non-respect d'un certain nombre de dispositions du règlement communal et de la législation cantonale en matière d'aménagement du territoire et des constructions. Il soutient notamment que le projet ne respecterait pas les conditions auxquelles l'art. 5.1 RCAT autorise la construction en ordre contigu. En particulier, il ne serait pas possible selon lui de construire en ordre contigu, en l'absence de mur mitoyen commun aux bâtiments nos ECA 74 et 75 et en l'absence d'accord de sa part. a) La municipalité estime que les bâtiments litigieux disposent d'un mur mitoyen commun que le projet de construction prévoit de maintenir. Elle relève que le recourant a déjà construit sur la limite de propriété commune des parcelles nos 13 et 14, ce qui autorise la constructrice, sur la base de l'art. 5.1 al. 2, 2^e hypothèse, RCAT à en faire de même. L'art. 5.1 RCAT a la teneur suivante: "Dans la zone village, les bâtiments peuvent être construits soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu n'est admis que dans les cas suivants : - L'ordre contigu existe déjà, - Le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune, - Les propriétaires intéressés sont d'accord." b) L'ordre contigu se caractérise le plus souvent par l'implantation sur un alignement d'immeubles adjacents élevés en limite de propriété et séparés par un mur mitoyen (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, 2001, n° 887 p. 387; Alexander Ruch, *Öffentlichrechtliche Anforderungen an das Bauprojekt*, in: *Beraten und Prozessieren in Bausachen*, 1998, p. 258; Haller/ Karlen, *Raumplanungs- und Baurecht nach dem Recht des Bundes und des Kantons Zürich*, 1992, n° 670 p. 157; Jean-Luc Marti, *Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois*, thèse Lausanne, 1988, p. 41; Peter Dilger, *Raumplanungsrecht der Schweiz, Handbuch für die Baurechts- und Verwaltungspraxis*, 1982, n° 101 p. 59). L'ordre contigu peut cependant être défini d'une autre manière dans les communes qui disposent d'un plan de limites des constructions. On peut prévoir des périmètres qui délimitent des zones d'implantation, à l'intérieur desquelles les bâtiments doivent s'implanter en ordre contigu (TF 1C_373/2008 du 13 janvier 2009 consid. 2.2). 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 1er juin 1992, publié in RDAF 1992, 482 et les références citées ; voir également Jean-Luc Marti, op. cit. p. 41). Obligatoire, l'ordre contigu est utilisé pour renforcer l'effet urbanistique de la rue (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, op. cit., p. 387). La distinction opérée par la jurisprudence cantonale entre les notions d'ordre contigu et de contiguïté de fait a été développée dans le cadre de la problématique des villas jumelles ou contiguës érigées sur la même parcelle, dont il fallait juger l'admissibilité dans la zone de villa où prévaut l'obligation de respecter une distance à la limite et entre chaque bâtiment (AC.2009.0053 du 30 septembre 2009 consid. 3) ; la pertinence d'une telle distinction est dès lors limitée à cette problématique qui ne concerne pas le cas d'espèce, puisqu'il ne s'agit pas de construire une maison de plusieurs appartements. c) Le règlement communal de Coinsins

n'impose pas l'ordre contigu en zone de village mais il l'autorise dans trois hypothèses, à savoir lorsque l'ordre contigu existe déjà, ou que le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune, ou encore lorsque les propriétaires intéressés sont d'accord selon l'art. 5.1 RCAT. Le but de cette réglementation n'est pas d'imposer, pour des raisons urbanistiques, l'ordre contigu en zone de village, ou de régler les distances à respecter entre bâtiments érigés sur la même parcelle, mais bien d'autoriser dans le périmètre d'implantation, délimité par le plan d'alignement du 4 juillet 1984, la reproduction de cette structure historique dans les cas de parcelles sur lesquelles des constructions sont déjà implantées sur la limite de propriété ; chaque propriétaire échappe à l'obligation de respecter la distance à la limite par rapport à son voisin qui a déjà construit sur la limite. L'art. 5.1 RCAT n'exige en revanche pas la présence d'un mur mitoyen commun aux bâtiments pour admettre l'ordre contigu. En l'occurrence, il existe manifestement un ordre contigu historique entre les bâtiments nos ECA 74 et 75, ce qui ressort clairement du plan de situation et des photographies produites par les parties. Les deux bâtiments sont en effet érigés sur la limite de propriété commune des parcelles nos 13 et 14 et sont accolés l'un à l'autre. Ces éléments suffisent pour considérer, que l'ordre contigu est réalisé selon la définition de l'art. 5.1 al. 2, 1^{ère} hypothèse, RCAT et il n'est pas nécessaire que les bâtiments en question partagent un mur mitoyen. En effet comme, il a été exposé préalablement la distinction opérée par la jurisprudence entre contiguïté de fait et ordre contigu n'est pas déterminante lorsque l'ordre contigu concerne deux parcelles distinctes. Il ne fait au surplus pas de doute que la 2^e hypothèse de cette disposition est également réalisée dans la mesure où le bâtiment n° ECA 75, propriété du recourant, est érigé sur la limite de propriété commune. Le fait que ce bâtiment ait été construit au 18^e siècle n'est pas déterminant pour l'application de l'art 5.1 RCAT, car seul importe en définitive que le voisin (actuel ou ancien) ait déjà construit sur la limite commune, ce qui est manifestement le cas s'agissant du bâtiment n° ECA 75. Partant, le projet est conforme à l'art. 5.1 RCAT, qui autorise à certaines conditions remplies en l'espèce, la construction en ordre contigu. Le recours, sur ce point, est mal fondé. Il convient d'ajouter que, pour se prononcer sur l'application de l'art. 5.1 RCAT, le Tribunal cantonal n'a pas besoin de compléter l'instruction. En particulier, l'inspection locale requise par le recourant, dans le but de faire constater la contiguïté des bâtiments existants, le cas échéant, n'est pas nécessaire.

E. 3

Le recourant conteste que la constructrice puisse bâtir sur la totalité de la limite de propriété commune des parcelles n° 13 et 14. Il expose que l'ordre contigu n'existe, en ce qui concerne les bâtiments existants n° ECA 74 et 75, que sur une distance de 6.5 m alors que le bâtiment projeté empièterait sur la totalité de la limite commune, ce qui irait au-delà de ce qu'autorise l'art 5.1 RCAT. Il soutient également que le propriétaire de la parcelle n° 15 ne pourrait pas valablement autoriser la construction en ordre contigu sur sa limite de propriété parce que celle-ci n'est pas classée en zone de village. a) Il ressort des plans au dossier que le projet prévoit la construction d'un bâtiment tout en longueur implanté sur la limite de propriété commune des parcelles nos 13 et 14. A l'angle Nord-Ouest, la parcelle nos 14 est bordée par la route communale du Moulin. La distance entre le bâtiment projeté et l'axe de ladite route est de 3 m. L'art. 36 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou ; RSV 725.0 1) fixe les distances minimales à observer pour les constructions de part et d'autre des routes en fonction de leur classification et en l'absence de plan fixant la limite des constructions. Pour les routes communales de deuxième classe (art. 6 al. 1 litt. b LRou) - catégorie dans laquelle entre la route du Moulin - sises à l'intérieur des localités, la distance

de 7 mètres est à respecter lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, cette distance étant calculée par rapport à l'axe de la chaussée. Cette disposition réserve l'existence d'un plan fixant la limite des constructions, de niveau communal. Aussi les règles énoncées dans la loi cantonale ne sont contraignantes qu'en tant que distances minimales à observer, excepté le cas où la commune a adopté un plan fixant la limite des constructions, ce qui est expressément réservé par la loi (cf. AC.2009.0094 du 19 mai 2010 consid 4c ; AC.2002.0137 du 17 décembre 2002 consid. 2c/bb). En l'occurrence, la commune a adopté un plan d'alignement du 4 juillet 1984. Selon le plan de situation, la limite des constructions fixée par ce plan est de 3 m ; elle prévaut ainsi sur les limites fixées par la législation cantonale (art. 36 LRou). Le projet respecte sur ce point la réglementation communale. b) Il est exact que les bâtiments existants sont accolés l'un contre l'autre sur une distance de 6.5 m. Toutefois, la façade Ouest du bâtiment n° ECA 74 est construite sur la limite de propriété commune sur plus de 9 m. Quant au bâtiment projeté, il prévoit d'étendre la construction sur la totalité de la limite commune, soit de l'angle Nord-Ouest à l'angle Sud-Ouest de la parcelle n° 14, une distance de 12.2 m. Malgré cette extension, le bâtiment projeté respecte les limites des constructions délimitées à l'angle Nord-Ouest par le plan d'alignement de 1984 (voir le plan de situation du 15 novembre 2012). A l'angle Sud-Ouest, il est prévu de construire sur la limite de propriété commune des parcelles n os 14 et 15, avec l'accord du propriétaire de cette dernière, Jean-Pierre Müller (voir sa déclaration du 19 novembre 2012), conformément à l'art. 5.1 al. 2, 3 e hypothèse, RCAT. Cette disposition soumet l'autorisation de construire en ordre contigu – lorsque aucune des deux premières hypothèses n'est réalisée – à l'accord des propriétaires intéressés. Contrairement à ce que soutient le recourant, cette disposition ne restreint pas l'accord des voisins aux seuls propriétaires de parcelles sises en zone de village mais prévoit pour tout « propriétaire intéressé » la possibilité d'autoriser la construction sur sa limite de propriété, ce qui est le cas en l'espèce. Au surplus, la construction d'un bâtiment sur une parcelle constructible et en limite de propriété d'une parcelle sise hors de la zone à bâtir respecte le droit fédéral de l'aménagement du territoire, en particulier les art. 16 ss de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Partant, quand bien même la situation du recourant serait, de fait, péjorée parce que le bâtiment projeté serait plus volumineux que celui existant implanté sur la limite de propriété commune, il n'en demeure pas moins que ce projet respecte les limites autorisées par le règlement communal et par le plan d'alignement du 4 juillet 1984. Le projet est donc conforme sur ce point à la réglementation en vigueur dans la zone de village ; le recourant n'est par conséquent pas fondé à se plaindre d'une péjoration de sa situation sur la base de l'art. 80 al. 2 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) (a contrario). Le recours, sur ce point, est également mal fondé.

E. 4

Le recourant reproche en dernier lieu au projet de construction de nuire à la valeur historique de sa propre maison d'habitation paysanne du 18 e siècle. Il se prévaut du fait que ce bâtiment a obtenu la note 3 au recensement architectural du canton de Vaud et qu'il présenterait des qualités particulières qu'il s'agirait de protéger. Or, le bâtiment projeté nuirait, de par son architecture, à ces qualités. Le bâtiment projeté ne respecterait pas non plus les qualités intrinsèques du bâtiment existant ECA n° 74 ayant obtenu la note 4 au recensement architectural. a) La loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature et des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11) instaure une protection générale de la nature et des sites, englobant tous les territoires, paysages, sites, localités,

immeubles qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général, notamment esthétique historique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent (art. 4 LPNMS) ainsi qu'une protection générale des monuments historiques et des antiquités, en particulier des monuments de la préhistoire, de l'histoire de l'art et de l'architecture ainsi que les antiquités mobilières et immobilières trouvées dans le canton et qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif (art. 46 LPNMS). La loi prévoit l'établissement d'un inventaire dans le cadre de la protection spéciale de la nature et des sites (art. 12 et ss LPNMS) ainsi qu'un inventaire lié à la protection spéciale des monuments historiques et des antiquités (art. 49 et ss LPNMS). Selon l'art. 30 RLPNMS, le département cantonal compétent établit le recensement architectural des constructions en collaboration avec les communes concernées, qui sert de base à l'inventaire prévu par l'art. 49 LPNMS. La directive cantonale concernant le recensement architectural du canton de Vaud, dans l'édition de mai 2002, comporte une classification de tous les bâtiments recensés allant de la note 1 à la note 7. La note 2 recense les monuments d'importance régionale qui ont en principe une valeur justifiant un classement comme monument historique ; ils sont en tous les cas inscrits à l'inventaire. La note 3 recense les objets intéressants au niveau local. Le bâtiment mérite d'être conservé mais il peut être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié la note 3. Le bâtiment en note 3 n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. Toutefois, il a été inscrit à l'inventaire jusqu'en 1987. Mais, depuis, même si cette mesure reste possible de cas en cas, elle n'est plus systématique. Les objets recensés en note 3 sont placés sous la protection générale régie par l'art. 46 LPNMS. Les objets auxquels la note 4 est attribuée sont qualifiés de bien intégrés. Selon la directive, le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et, souvent encore, sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site. A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité, ni une qualité architecturale justifiant une intervention systématique de la Section des monuments historiques en cas de travaux. Ils ne sont en principe pas soumis à la protection générale de l'art. 46 LPNMS. Cette protection consiste dans la possibilité de prendre des mesures conservatoires (art. 47 LPNMS) en faveur d'objets répondant à la définition de l'art. 46 al. 1 et que l'on aurait omis de mettre à l'inventaire (art. 49 LPNMS) ou de classer (art. 52 LPNMS). En l'occurrence, le bâtiment existant ECA n° 74 a obtenu la note 4 au recensement architectural, ce qui correspond au fait qu'il est bien intégré aux bâtiments environnants. Toutefois, il n'est pas soumis à la protection générale de l'art. 46 LPNMS. La constructrice n'avait donc à l'évidence pas besoin d'une autorisation spéciale du SIPAL pour son projet de construction. Quant au bâtiment ECA n° 75, propriété du recourant, il bénéficie des garanties de protection de l'art. 46 LPNMS, c'est-à-dire qu'il y a lieu de prendre en compte cet élément sous l'angle de l'examen de la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC et des dispositions du droit communal correspondantes. Sur ce point, le recourant soutient que le bâtiment projeté, de par son architecture, en particulier ses multiples toits, la saillie formée par la partie Sud de la construction, et son bardage en bois, nuirait à l'esthétique de sa villa d'habitation. b) L'art. 7.2 RCAT traite de l'esthétique des nouvelles constructions en zone village et dispose ce qui suit : "Dans la zone village, les constructions nouvelles, par leur forme, leur volume, l'architecture de leurs façades (rythmes et forme des percements), leur couleur et les matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'ensemble de façon à former un tout homogène." Cette disposition concrétise l'art. 86 LATC dont la teneur est la suivante : "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 (al. 1); 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 (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3)." La jurisprudence a souvent précisé la portée de l'art. 86 LATC, et le contrôle qu'exerce la juridiction cantonale à ce propos (cf. par exemple arrêts CDAP AC.2011.0271 du 12 septembre 2012; AC.2012.0032 du 24 août 2012; AC.2011.0159 du 19 décembre 2011). Ainsi, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation. Un projet peut certes être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison par exemple du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'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 mettrait en péril sa construction. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (cf. TF 1C_506/2011 du 22 février 2012 et les références citées). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de l'esthétique ou de l'intégration, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale. Cet examen 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 dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises. En l'occurrence, la municipalité de Coinsins a estimé que le bâtiment projeté respectait le caractère rural environnant de par son architecture et les matériaux choisis. Elle s'appuie également sur l'avis du SIPAL du 12 juillet 2012. Selon les plans produits, le bâtiment bien que plus imposant que le bâtiment existant ECA n° 74 reste bien moins volumineux que les bâtiments environnants, en particulier ceux construits de l'autre côté de la route du Moulin mais également que la maison d'habitation du recourant. Son architecture ne se démarque pas foncièrement des constructions avoisinantes. Il s'agit d'une maison en définitive assez classique, la seule particularité du projet étant la présence d'un double toit à deux pans. Depuis la route communale du Moulin, la présence du double toit ne forme pas particulièrement un contraste avec la toiture de la villa du recourant qui est elle de ce côté beaucoup plus importante. Au Sud, le bâtiment est surtout visible depuis la parcelle n°15, son propriétaire n'a pas contesté l'esthétique du projet. La municipalité n'a dès lors pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet respectait les normes réglementaires en matière d'esthétique – ce qui peut être constaté sur la base du dossier, vu la nature du bâtiment litigieux.

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le projet de construction respecte les normes réglementaires et cantonales en matière d'aménagement du territoire et des constructions. La Municipalité

de Coinsins était dès lors en droit de délivrer le permis de construire une habitation individuelle (mitoyenne à un logement) qui implique la démolition du bâtiment existant ECA n° 74, sur la parcelle n o 14. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. La constructrice et la Commune de Coinsins, toutes deux assistées d'un avocat, ont droit à des dépens. Conformément aux art. 49 et 55 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge du recourant, qui succombe.

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