

VD_OMNI AC.2012.0320 vom 3. Oktober 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-10-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0320

FR: VD_OMNI AC.2012.0320 du 3 octobre 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0320 del 3 ottobre 2013

Regeste

REGIPROM Sàrl, ROULET/Municipalité de Fontaines-sur-Grandson, SOCIÉ | Critères à prendre en considération pour déterminer si l'on est en présence de plusieurs bâtiments accolés créant une contiguïté de fait contraire aux règles de l'ordre non contigu, ou d'un seul bâtiment conforme. En l'espèce, l'ensemble des critères appliqué au projet démontre que l'on est en présence d'un seul bâtiment composé de trois logements juxtaposés implantés en forme de " U " avec une cour intérieure commune et un sous sol commun, et dont la forme, l'aspect et le traitement architectural donnent l'impression à un observateur d'être en présence d'une seule construction. Le projet n'a donc pas pour effet de créer une contiguïté de fait. Et cette forme particulière d'habitat (logements juxtaposés en " U " avec une cour intérieure), n'est pas contraire à la mesure A11 du plan directeur cantonal qui encourage une certaine densification des nouvelles zones à bâtir.

Erwägungen

E. 1

Les parties sont en désaccord sur la notion de véranda. Pour les recourants, les espaces de prolongements du séjour prévus au sud de l'appartement central, et à l'est du bâtiment B, sont des vérandas admises par la réglementation communale. De son côté, la municipalité et les opposants soutiennent que les espaces désignés comme vérandas sont des prolongements de la pièce du séjour et ne répondent pas à la notion de véranda telle qu'elle est prévue par la réglementation communale. a) La réglementation de la zone de village prévoit à l'art. 15 RPGA que les balcons, loggias, vérandas sont autorisés, pour autant qu'un avant-toit les recouvre entièrement et qu'ils constituent un ensemble avec les percements. L'art. 27 RPGA précise encore que dans l'aire de verger et d'échappée, des vérandas ou des jardins d'hiver accolés à la maison pour une surface maximale de 25 m² sont admissibles. En revanche, l'art. 25 RPGA qui régleme l'aire des cours, places et accès ne prévoit pas d'exception pour l'aménagement de vérandas et autorise seulement des places de stationnement non couvertes. b) Selon le dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française de Paul Robert (tome VI édition de 1966 p. 777), la véranda est définie de la manière suivante "aux Indes, galerie légère en bois, vitrée, adossée à la façade d'une maison". L'ouvrage apporte encore une autre définition: "galerie vitrée contre une maison, qui met communication à l'intérieur et l'extérieur, servant généralement de petit salon et souvent ornée de plantes d'intérieur" . Le site Wikipedia donne aussi la définition suivante: "Une véranda (écrit aussi verandah) est une pièce à vivre, souvent plus éclairée qu'une salle fabriquée dans les matériaux habituels. Prolongement de la maison existante, c'est un porche ou une galerie légère, couvert (toit plein, semi vitré ou vitré) et à jour, établie sur la façade d'une maison. Elle est souvent en bois ou aluminium, parfois en PVC, en fer forgé ou en acier. Le terme véranda vient du mot indien baramdah/veranda qui désigne une partie

extérieure (un balcon) ayant une toiture pour se protéger des éléments naturels avant de rentrer ou de sortir dans les maisons en Inde. (...)" Le Larousse apporte encore la définition suivante: "Galerie légère, protégeant du soleil, édifiée au pourtour de certaines habitations de l'Inde ou de l'Extrême-Orient. En Europe, pièce ou galerie, en général hors œuvre, annexe du bâtiment principal (la véranda, ou serre, est aujourd'hui partie composante de nombreuses maisons solaires). En Afrique, toit en pente sur le côté ou la façade d'une maison." Il ressort de ces différentes définitions que la véranda, à tout le moins dans les pays occidentaux, est un volume fermé, largement vitré, accolé à un bâtiment principal et qui peut avoir une fonction importante dans l'apport de l'énergie solaire passive. La véranda est ainsi une structure accolée au gros œuvre du bâtiment duquel elle est en général séparée par une porte-fenêtre ou une partie en maçonnerie permettant la récupération de l'énergie solaire passive. c) En l'espèce, les vérandas prévues par le projet contesté ne répondent pas aux définitions mentionnées ci-dessus et à la synthèse qui en est faite par le tribunal. Les espaces désignés par le terme « vérandas » sont en réalité des extensions de la surface habitable du séjour sans aucune séparation entre le gros œuvre du bâtiment principal et la structure légère apportée dessus devant servir à des vérandas. C'est donc avec raison que la municipalité a refusé d'autoriser ces éléments de construction dont la conception ne répond pas à la notion de véranda. De plus, les vérandas ne peuvent être autorisées que dans l'aire de verger et d'échappée régie par l'art. 27 RPGA, laquelle longe le sud des deux aires d'implantation des bâtiments A et B alors que l'aire des cours, places et accès, régie par l'art. 25 RPGA, ne prévoit pas d'exception pour les vérandas. Les recourants ont toutefois précisé lors de l'audience, qu'ils étaient prêts à aménager des portes-fenêtres entre la véranda et le séjour pour restituer à cet espace la fonction qui résulte de sa définition (espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur servant également au captage de l'énergie solaire passive). Une telle modification nécessite de repenser la structure même de la maison afin que le gros œuvre reste dans l'aire d'implantation du bâtiment principal et que la véranda apparaisse comme une structure légère accolée, ce qui peut impliquer la création ou l'aménagement d'un mur séparant partiellement le séjour de la véranda avec les portes-fenêtres permettant l'accès à cet espace. Enfin, la véranda prévue sur la façade est du bâtiment B n'est de toute manière pas conforme à la réglementation de l'aire des cours, places et accès. Elle peut d'ailleurs être supprimée sans difficulté, comme c'est déjà le cas pour le logement est du bâtiment A. d) La municipalité a émis des doutes concernant les balcons prévus sur les façades ouest, sud et est des bâtiments A et B, en estimant qu'ils ne répondraient pas à la notion de balcon telle qu'elle est définie par la jurisprudence du tribunal. Toutefois, la jurisprudence définissant le balcon est subsidiaire (voir l'arrêt AC.2012.0289 du 28 juin 2013 consid. 3d et les arrêts cités). En l'espèce, le règlement communal exige qu'un avant-toit recouvre entièrement les balcons et la solution architecturale prévue par le projet contesté, qui répond à cette exigence (art. 15 RPGA) permet aussi de créer des éléments de liaisons entre la toiture et le garde corps du balcon qui sont aussi conformes à une autre exigence spécifique de l'art. 15 in fine RPGA tendant à ce que les balcons forment un ensemble avec les percements et l'avant-toit et qui autorise les loggias.

E. 2

a) La municipalité soutient également que l'ordre non contigu ne serait pas respecté par le projet contesté qui prévoit "six villas contiguës" regroupées en trois villas distinctes pour chaque aire d'implantation des constructions. Selon la municipalité, les trois villas sont des bâtiments distincts créant une continuité de faits contraire à la réglementation communale, qui prévoit l'ordre non contigu dans ce secteur. b) La jurisprudence du tribunal a établi des

critères pour déterminer les situations dans lesquelles un projet de construction, situé dans une zone de l'ordre non contigu, aurait pour effet de créer une "contiguïté de fait" incompatible avec la réglementation communale. La question est alors de savoir si l'on est en présence de deux bâtiments différents accolés, qui créent une contiguïté de faits dans une zone où la réglementation communale prévoit l'ordre non contigu. La jurisprudence a retenu ainsi quatre critères principaux pour décider si l'on est en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments accolés; ces critères s'attachant à définir la notion de bâtiment. Il s'agit tout d'abord d'examiner la destination existante et future de chacune des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle; ensuite, il y a lieu de prendre en considération les dimensions des constructions en cause, leur surface de plancher, leur conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs; le troisième critère concerne l'apparence extérieure en particulier l'impression donnée à un observateur d'être en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments accolés. Enfin pour le dernier critère, le tribunal retient les objectifs de la planification communale ou régionale, ainsi que les objectifs du plan directeur cantonal dans le domaine concerné (voir arrêt AC.1996.0173 du 30 janvier 1997 consid. 2bcc et les références citées). Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles de l'ordre non contigu. Ces critères permettent aussi de déterminer si un agrandissement d'une construction existante forme avec cette dernière un seul bâtiment ou s'il s'agit en fait de deux bâtiments distincts totalement indépendants l'un de l'autre, mais implantés de manière rapprochée ou comparable aux règles applicables dans l'ordre contigu afin de déterminer les règles de l'ordre non contigu (voir notamment les arrêts AC.2009.0159 du 26 mars 2010 consid 2b et les arrêts cités). c) En l'espèce, en ce qui concerne la destination des constructions et leurs liaisons fonctionnelles, le tribunal constate que les habitations prévues dans chacun des périmètres d'implantation bénéficient d'un accès commun par la cour intérieure et d'un sous-sol commun avec un accès par un escalier extérieur donnant sur la cour. Le sous-sol est divisé en trois caves, une pour chacun des logements. En outre, les garages sont également prévus dans la volumétrie générale de la construction, aux extrémités du « U ». On ne peut donc pas parler vraiment de trois villas complètement séparées les unes des autres comme cela avait été jugé dans la cause AC.1994.0288 à Bogis-Bossey où l'on était en présence de quatre bâtiments mitoyens comportant chacun leurs propres accès indépendants, leurs propres locaux de services et leur propre garage individuel, avec un aspect extérieur donnant l'apparence de quatre villas identiques accolées les unes aux autres (AC.1994.0288 du 1er novembre 1995 consid. 2c). Les différentes fonctions propres aux trois logements sont imbriquées avec des garages qui ne sont pas reliés aux logements qu'ils équipent, un accès commun par une cour et un sous-sol commun. Il existe donc bien une liaison fonctionnelle entre les trois logements. S'agissant du deuxième critère relatif aux dimensions des constructions, leur surface de plancher et leur conception architecturale, le tribunal constate que les trois logements prévus dans chacune des aires d'implantation résultent d'une même conception architecturale. Avec des matériaux et revêtements identiques, des formes de balcons comparables et un élément de liaison constitué par la cour intérieure qui crée un espace extérieur semi privé assurant une cohérence et une forme d'homogénéité entre les trois logements. Pour le critère de l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à l'observateur, il ressort clairement des plans et des esquisses produites par les recourants (pièce 2 du bordereau déposé à l'appui du mémoire complémentaire du 11 mars 2013), que

l'on est en présence d'un seul bâtiment présentant cette forme peu habituelle du « U », qui permet toutefois la création de la cour intérieure qui donne une forme d'unité à l'ensemble formé par les trois habitations. Il est vrai que les logements sont séparés, mais intégrés dans une conception architecturale qui donne l'impression à un observateur de l'existence d'un seul bâtiment composé de plusieurs logements. Ainsi, le tribunal arrive à la conclusion que le projet n'a pas pour effet de créer une contiguïté de faits qui serait contraire à la réglementation communale de l'ordre non contigu. Enfin, cette forme particulière d'habitat n'est pas contraire à la mesure A11 du plan directeur cantonal, qui encourage une certaine densification des nouvelles zones à bâtir ni aux objectifs d'aménagements de la commune tels qu'ils ressortent du rapport 47 OAT qui prévoit une densification du secteur à l'entrée est du village en favorisant l'agrandissement des volumes existants et en offrant une réserve d'extension à court terme pour deux maisons villageoises (p. 14 du rapport). d) En ce qui concerne la remarque de la municipalité au sujet des matériaux et couleurs, les recourants ont indiqué dans leur mémoire de recours avoir précisé à la municipalité les couleurs envisagées, conformément à la réglementation communale. Au surplus, l'art. 23 RPGA prévoit que les matériaux, les enduits et les couleurs seront soumis à l'approbation de la municipalité qui peut demander une application d'un échantillon sur 1 à 2 m² de façade. Cette procédure, prévue en cours de chantier, implique que la couleur n'est pas arrêtée de manière définitive au stade du permis de construire, mais qu'elle fait l'objet d'une procédure d'approbation par la municipalité, sur la base d'un choix d'échantillons de la teinte retenue, en cours d'exécution des travaux.

E. 3

Les opposants ont encore demandé au tribunal d'examiner les exigences d'intégration. Ils invoquent en particulier l'art. 16 RPGA, disposition prévoyant que les nouvelles constructions s'harmonisent avec les constructions existantes, notamment par la volumétrie, l'orientation, la forme, les dimensions et les teintes, et dans la mesure du possible qu'elles respectent le caractère rural de la localité. A cet égard, le tribunal avait, dans un premier arrêt du 18 octobre 2011, constaté que les exigences spécifiques d'intégration de l'art. 16 RPGA n'étaient pas remplies en raison de la volumétrie des deux immeubles projetés. Le tribunal constate que les recourants ont modifié le projet sur ce point et que le nouveau projet respecte les exigences d'intégration prévues par la règle communale, ce que la municipalité a d'ailleurs confirmé lors de l'audience du 14 mai 2013. Enfin, s'agissant de l'exigence spécifique d'harmonisation avec les constructions existantes, le tribunal constate qu'à l'entrée est de la commune de Fontaines-sur-Grandson, vis-à-vis du projet contesté, plusieurs villas individuelles ont été construites. Ces villas n'ont pas en elles-mêmes un style particulier que le projet contesté mettrait en péril. Le tribunal arrive ainsi à la conclusion que l'art. 16 RPGA est respecté par le projet contesté.

E. 4

a) Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis en ce sens que l'extension des séjours des appartements sud des bâtiments A et B ne peut être autorisée dans la forme prévue par la demande de permis de construire, et la véranda prévue sur la façade est du bâtiment B ne peut pas être autorisée en raison de son empiètement sur l'aire des cours, places et accès. b) La constructrice a la possibilité d'apporter un changement au projet initial ayant fait l'objet de l'enquête publique, en déposant une demande complémentaire de permis de construire avec des plans nouveaux modifiant l'implantation de manière à respecter la distance réglementaire aux limites de propriété.

L'art. 72b du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC) prévoit en effet la possibilité d'ouvrir une enquête complémentaire ne portant que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2); En outre, selon l'art. 111 LATC la municipalité peut dispenser de l'enquête publique notamment les travaux qui n'apportent pas de changement notable à l'aspect du sol et du bâtiment ou à sa destination. En particulier, peuvent être dispensées de l'enquête publique les modifications mineures d'un projet autorisé portant sur l'implantation différente du bâtiment pour respecter les distances jusqu'aux limites de propriété plus favorables pour les tiers et les voisins (voir RDAF 1975, p. 412; 1983, p. 66). Lorsque la municipalité impose des modifications de minime importance, elle peut aussi délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet (art. 117 LATC) si ces modifications suffisent à rendre le projet réglementaire (RDAF 1972, p.68). Si le projet peut aisément être rendu réglementaire par de telles modifications, la municipalité a l'obligation de délivrer le permis à titre conditionnel (RADF 1966, p. 133; 1972, p. 418). c) En l'espèce, les modifications apportées au projet contesté résident dans la conception des vérandas des logements sud des bâtiments A et B et la suppression de la véranda prévue sur le logement est du bâtiment B. Une telle modification pourrait être apportée directement dans le cadre de l'art. 117 LATC comme une condition au permis de construire, puisqu'elle réduit l'emprise de la construction et permet de rendre le projet réglementaire par l'aménagement de véritables « vérandas ». Cela étant précisé, le tribunal est de toute manière amené à annuler la décision communale qui refuse le permis de construire et à retourner le dossier à la municipalité afin qu'elle statue à nouveau et délivre le permis de construire conformément aux considérants du présent arrêt. La municipalité peut, à cet égard, exiger d'emblée la production de plans complémentaires avec la suppression de la véranda du logement est du bâtiment B et les nouvelles conceptions des vérandas des logements sud des bâtiments A et B ou alors fixer cette exigence comme une condition au permis de construire, le permis de construire n'entrant en force qu'après l'adoption par la municipalité des plans modifiés à produire par la société constructrice à cet égard. Il résulte ainsi des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis. d) S'agissant de la répartition des dépens, ils sont en principe mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 et 55 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 – LPA-VD; RSV 173.36). Toutefois, les recourants n'obtiennent que partiellement gain de cause sur la question de l'ordre contigu alors que les moyens sur la véranda sont mal fondés, le tribunal considère ainsi qu'il y a lieu de compenser les dépens. En ce qui concerne les frais de justice, la jurisprudence a posé le principe selon lequel 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. Il n'y a pas lieu de modifier cette pratique et les frais de justice seront donc mis à la charge, d'une part, des opposants Robert et Ginette Socié, Catherine Charlet et James Arjalliet solidairement entre eux, et, d'autre part, à la charge des recourants, soit la société Regiprom Sàrl et Olivier Roulet, solidairement entre eux.