

VD_OMNI AC.2013.0462 vom 21. Mai 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-05-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0462

FR: VD_OMNI AC.2013.0462 du 21 mai 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0462 del 21 maggio 2014

Regeste

KERN, LEVIEVA, LEVIEV/Municipalité de Mont-la-Ville, Direction générale de l'environnement (DGE), COTTING, BALZ, SBF FERTIGHAUS AG, MARTINET |
Recours d'opposants contre la construction de deux villas dites jumelles reliées entre elles par deux garages. Dès lors que la construction projetée se trouverait à cheval sur deux zones différentes, il convient de se fonder sur la réglementation applicable à chacune des deux zones (consid. 3). Du point de vue fonctionnel, on est en présence de deux bâtiments bien distincts, qui ne sont accolés que par les deux garages, et qui possèdent chacun les caractéristiques d'une villa. Du point de vue de l'aspect extérieur, les villas, qui disposent chacune de leur propre toit à deux pans, apparaissent également comme deux bâtiments indépendants et séparés. Le projet de construction laisse apparaître entre les deux villas une sorte de "trouée" due au fait que les hauteurs des garages sont nettement inférieures à celles du faîte des deux villas. En conséquence, le projet ne peut être autorisé, car il ne respecte pas l'ordre non contigu (consid. 4). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Les recourants Kern requièrent la jonction de la présente cause avec la cause AC.2013.0360. a) Aux termes de l'art. 24 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de fait identique ou à une cause juridique commune. b) Il ne se justifie en l'occurrence pas de donner suite à la requête des recourants. Les affaires AC.2013.0360 et AC.2013.0450 portent sur des projets distincts, qui ont fait l'objet de procédures de demandes de permis de construire et de décisions distinctes et qui concernent des parcelles différentes. Les recourants ne sont en outre que partiellement les mêmes et les problématiques litigieuses ne se recouvrent pas entièrement non plus. Il se justifie en revanche de joindre les causes AC.2013.0450 et AC.2013.0462. Celles-ci ont trait au même projet de construction, qui concerne la même parcelle et qui a fait l'objet d'un unique permis de construire le 8 octobre 2013. Si les recourants ne sont pas les mêmes, les problématiques invoquées se recouvrent largement.

E. 2

Les recourants Kern voient un défaut de motivation dans la décision attaquée. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst.; art. 17 al. 2 Cst/VD; art. 33 ss de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 – LPA-VD; RSV 173.36). L'autorité doit indiquer dans son prononcé les motifs qui la conduisent à sa décision (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237; 136 II 266 consid. 3.2 p. 270; 133 I 270 consid. 3.1 p. 277). Elle n'est pas tenue de discuter de manière détaillée tous les arguments soulevés par les parties; elle n'est

pas davantage astreinte à statuer séparément sur chacune des conclusions qui lui sont présentées. Elle peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237; 136 II 266 consid. 3.2 p. 270; 136 I 184 consid. 2.2.1 p. 188, 229 consid. 5.2 p. 236, et les arrêts cités). b) L'on ne saurait considérer que la décision de la municipalité du 8 octobre 2013 levant l'opposition d'Anke et Jérôme Kern est insuffisamment motivée. Au contraire. Elle répond point par point aux différents arguments invoqués par les intéressés dans leur opposition. Le grief des recourants n'est pas fondé.

E. 3

Les recourants Kern font valoir que la construction projetée, qui est située pour partie dans la zone de village B et pour partie dans la zone de villas, n'est pas conforme à ces deux zones. Ils estiment par ailleurs inconcevable d'implanter un bâtiment dans deux zones différentes. a) En présence d'un projet de construction situé dans deux zones différentes et en l'absence de dispositions particulières dans le règlement communal, le projet doit satisfaire aux exigences relatives à chacune des zones, seul faisant exception le cas d'un bâtiment formé de corps distincts dont chacun serait implanté dans l'une des deux zones (cf. AC.2011.0123 du 8 février 2013 consid. 3b; AC.2007.0078 du 30 mai 2008 consid. 1b; AC.2003.0197 du 5 avril 2004 consid. 1b, et les références citées). S'agissant en revanche des dispositions fixant les distances minimum à respecter entre un ouvrage et la limite de propriété, les règles régissant chacune des zones considérées s'appliquent à l'exclusion de toutes autres à la partie du bâtiment qui s'y implante (RDAF 1984 p. 416). b) La construction projetée consiste à édifier deux villas dites jumelles reliées entre elles par deux garages. La villa prévue au nord-ouest du futur bien-fonds n° 224 B se trouve à cheval entre la zone de village B et la zone de villas, tandis que celle projetée au sud-est est sise exclusivement en zone de villas. Les deux garages sont prévus en zone de villas. Au vu de la jurisprudence précitée et en l'absence de dispositions particulières dans le RPEPC, il convient de se fonder sur la réglementation applicable aux deux zones, et en particulier sur celle relative à la zone de villas, qui est la plus restrictive. L'on ne voit en revanche pas la raison pour laquelle il ne serait pas possible de construire un bâtiment sur deux zones différentes.

E. 4

Les recourants invoquent la violation des art. 14 à 16 RPEPC. Ils font en particulier valoir que la construction projetée ne respecterait pas l'ordre non contigu prescrit dans la zone de villas. a) Les art. 14 à 16 RPEPC prévoient ce qui suit: " Article 14 Cette zone est destinée aux villas ou maisons familiales, celles-ci comptant au plus 2 appartements. Article 15 L'ordre non contigu est obligatoire. Article 16 La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 6 mètres au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété- té. " Certes, l'art. 14 RPEPC n'exclut a priori pas la construction de villas jumelles séparées dans la zone de villas. L'ordre non contigu est la règle dans la zone de villas. Il 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). 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 que ces entités forment un tout homogène (cf. arrêts AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 3b; RDAF 1993, p. 195, spéc. 202 et 203). La jurisprudence a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Elle se base pour ce faire sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. 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 caractérisant l'ordre non contigu. Ils sont appliqués pour définir si l'on est en présence de deux bâtiments juxtaposés ou de deux bâtiments totalement séparés devant respecter les règles de l'ordre non contigu (cf. arrêts AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 3b; AC.2012.0270 du 27 mai 2013 consid. 1a; AC.2012.0288 du 13 mars 2013 consid. 2a, et les références citées). Deux unités d'habitations, reliées entre elles par les garages ou un couvert à voiture, ne constituent généralement pas une construction unique, en particulier lorsque le projet de construction laisse apparaître une sorte de "trouée" due au fait que les garages ont une hauteur au faîte nettement inférieure à celle des deux villas adjacentes (cf. arrêts AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 3b; AC.2009.0222 du 4 janvier 2010; AC.2006.0055 du 28 juin 2007, résumé in: RDAF 2008 I p. 254 n°53). Dans ces circonstances, la symétrie des deux entités d'habitation ne suffit pas à donner l'impression qu'elles forment un tout homogène (arrêt AC.2009.0222 précité). b) En l'occurrence, il ressort des plans d'enquête que le projet porte sur la construction de deux villas jumelles séparées par deux garages extérieurs. Les deux unités de logement, dont la répartition des pièces est identique, comportent chacune un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un galetas. Chaque villa est surmontée de son propre toit à deux pans. La hauteur du faîte de la première villa a une cote de 8 m et celle de la seconde de 9,20 m. Cette différence s'explique par le fait que le terrain naturel est en pente. Les deux villas – qui sont distantes l'une de l'autre de 6 m – sont reliées par deux garages contigus à toit plat et dont la hauteur est cotée à 2,34 m pour l'un et à 3,39 m pour l'autre. Se pose la question de savoir si l'on a affaire à une seule construction composée de deux villas jumelles ou à deux bâtiments distincts. L'on ne saurait suivre la municipalité lorsqu'elle indique traiter le type d'objet que représentent les deux villas dites jumelles séparées par deux garages comme une seule construction, à laquelle l'art. 16 al. 2 RPEPC n'aurait pas à s'appliquer. En audience, l'autorité intimée a admis qu'il n'y avait sur le territoire communal aucun exemple de villas jumelles séparées par un garage, tout en précisant qu'elle venait d'octroyer un permis de construire pour une villa de ce type. Or, la lecture des plans démontre que l'on se trouve en présence de deux unités d'habitation distinctes possédant chacune leurs propres locaux de service et leur propre accès. Elles ne sont reliées entre elles que par les deux garages, dont la construction est prévue côte à côte. Totalement indépendantes l'une de l'autre, elles comprennent chacune un logement de cinq

pièces. Les locaux situés en sous-sol sont accessibles depuis l'escalier intérieur de chacune des villas et ne sont pas communs. Ils sont d'ailleurs totalement séparés par la distance que recouvrent les deux garages à toit plat et dont la hauteur, du fait que le terrain est en pente, est cotée à 2,34 m pour l'un et à 3,39 m pour l'autre. Du point de vue fonctionnel, on est donc en présence de deux bâtiments bien distincts, qui ne sont accolés que par les deux garages et qui possèdent chacun les caractéristiques d'une villa. Du point de vue de l'aspect extérieur, les villas, qui disposent chacune de leur propre toit à deux pans, apparaissent également comme deux bâtiments indépendants et séparés. Même si leur architecture est comparable, leur séparation d'une largeur de 6 m par les deux garages laisse à l'observateur l'impression d'être en présence de deux bâtiments distincts accolés par les garages. Le projet de construction laisse en effet apparaître entre les deux villas une sorte de "trouée" due au fait que la hauteur de l'un des garages est cotée à 2,34 m et celle de l'autre à 3,39 m, soit à des hauteurs nettement inférieures à celles au faite des deux villas (8 m, respectivement 9,20 m). Cette impression est encore accentuée par le fait que, dès lors que le terrain naturel n'est à l'endroit en cause pas plat, les deux villas ne se trouveraient pas à la même altitude. La municipalité ne pouvait en conséquence considérer les deux maisons comme une seule construction. De plus, quoi qu'elle en dise, il n'existe actuellement sur le territoire communal aucun exemple de construction du même type. Dès lors que, conformément à l'art. 15 RPEPC, l'ordre non contigu est obligatoire et que, selon l'art. 16 RPEPC, la distance entre deux bâtiments sis sur la même propriété doit être de 12 m au minimum, le projet, qui comprend deux maisons situées à une distance de 6 m l'une de l'autre, n'est pas réglementaire et ne saurait être autorisé. c) Il découle de ce qui précède que le grief des recourants est fondé.

E. 5

Les recourants contestent également le tracé de la route d'accès, qui générera selon eux deux chemins. Ils estiment qu'un seul chemin devrait plutôt être prévu à cheval sur les parcelles n° 223 et 224, qui passerait ainsi au sud de la parcelle n° 224, et non pas également à l'est de la future parcelle n° 224 A, puis au nord de la future parcelle n° 224 B. Ils sont d'avis que la municipalité devrait traiter la question de l'accès pour l'ensemble du quartier. Ils font valoir leur crainte que le solde de la parcelle n° 224 et le bien-fonds n° 223 soient ultérieurement également construits, ce qui, au vu des accès déjà projetés pour la parcelle n° 224, risquerait d'aboutir à l'existence d'une route de quartier qui prendrait la forme d'un circuit "en zigzag" desservant toutes les constructions des parcelles n° 223 et 224 notamment. Dès lors que les recours doivent de toute façon être admis pour d'autres motifs, il n'est pas nécessaire d'examiner le grief relatif à l'accès. Le tribunal tient cependant à relever que l'admission des recours et l'annulation des décisions de l'autorité intimée pourrait offrir à cette dernière l'occasion de réexaminer dans son ensemble la question du tracé des chemins d'accès, qui paraît peu rationnel, et ce d'autant plus dans l'hypothèse où la parcelle n° 223 serait également construite.

E. 6

Vu les considérants qui précèdent, la jonction des causes AC.2013.0450 et AC.2013.0462 est prononcée, les recours admis et les décisions attaquées annulées. Les frais de justice sont mis à la charge du propriétaire et des constructeurs, qui succombent (art. 49 LPA-VD). Les recourants, qui obtiennent gain de cause, ont droit à des dépens, mis à la charge du propriétaire et des constructeurs (art. 55 LPA-VD).

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