

VD_OMNI AC.2014.0325 vom 14. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0325

FR: VD_OMNI AC.2014.0325 du 14 avril 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0325 del 14 aprile 2015

Regeste

BLUELINK SA/Municipalité de St-Saphorin, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, COMMISSION CONSULTATIVE DE LAVAUX, RECORDON, CHAPPUIS, WUILLEMIN, RUMMEL WALKER, WALKER | Pouvoir d'appréciation de la municipalité. Interprétation d'un plan qui figure, accolé aux constructions contiguës existantes, un périmètre d'implantation pour constructions contiguës, mais dont le règlement prévoit une " distance aux parcelles latérales" de 5m. Dès lors qu'une nouvelle limite de parcelle a été créée par fractionnement au ras de la façade de la dernière construction existante, confirmation que la nouvelle construction dans le périmètre d'implantation doit respecter une distance de 5m depuis cette limite.

Erwägungen

E. 1

Le projet litigieux consiste dans la réalisation de cinq logement accolés composant un ensemble architectural dont la façade Nord-Ouest est implantée sur la limite séparant la parcelle n° 639, propriété de la recourante, et la parcelle n° 570, propriété des époux Recordon. Est litigieuse la question de l'interprétation faite par la municipalité des art. 7 et 10 RPE, qui entraîne, selon elle, l'obligation de respecter une distance de 5 m. par rapport à la parcelle n° 570. a) Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (art. 14 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700). L'art. 43 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) précisent qu'ils règlent l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction dans les diverses zones qu'ils délimitent; ils sont élaborés sur la base des plans directeurs (al. 1). Ils comprennent les plans proprement dits et les dispositions réglementaires s'y rapportant (al. 2). Ainsi, les plans d'affectation sont les actes juridiques par lesquels sont définies les facultés d'utilisation des biens-fonds dans un ou plusieurs périmètres déterminés. L'affectation des parcelles, le volume, les dimensions, le style, les distances à respecter, le but des constructions admises sont impérativement posés et localisés par zones. Concrètement, l'acte se présente sous la forme d'une carte où se repèrent précisément les parcelles visées et sur laquelle des couleurs ou d'autres procédés graphiques distinguent les divers périmètres; un règlement l'accompagne qui donne le contenu juridique des régimes distincts que le dessin localise géographiquement (Moor, Poltier, Droit administratif, vol. II, éd. 2011, p. 519). Le document cartographique et le règlement forment ensemble le plan d'affectation (Moor, Commentaire LAT, Art. 14, N. 14). b) Selon la jurisprudence, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires

(interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 137 IV 180 consid. 3.4 et les réf. citées). Ces règles d'interprétation s'appliquent également aux règlements communaux de police des constructions (arrêt 1A.137/1999 du 23 novembre 2000 consid. 3a). Il doit en aller de même pour les plans d'affectation. Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (v. p. ex. AC.2014.0151 du 30 juillet 2014; AC.2013.0230 du 4 février 2014, consid. 9c; AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa et les références). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (cf. notamment arrêts AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c/aa; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2008.0152 du 8 octobre 2009 consid. 3c). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (cf. ATF 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2014.0151 du 30 juillet 2014; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2009.0167 du 22 mars 2010 consid. 4; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 5). c) Pour rappel, le chapitre V du RPE, approuvé par le Conseil d'Etat le 20 mars 1981, consacré à la zone d'habitation de moyenne densité prévoit en particulier ce qui suit : " Art. 7 Cette zone est destinée à l'habitation regroupée. L'artisanat et le petit commerce y sont admis. Elle comprend la rangée de bâtiments contigus existants du hameau de Lignièrès ainsi que deux périmètres de construction figurant au plan situés de part et d'autre des bâtiments existants et en contiguïté avec eux. Elle comprend en outre un secteur de bâtiments existants figuré en hachuré sur le plan, bâtiments formant un ensemble intéressant dans le site et soumis à l'art. 25 de la Loi du 12 février 1979 sur le plan de protection de Lavaux. (...) Art. 10 L'implantation des bâtiments nouveaux se fait obligatoirement en contiguïté à l'intérieur des périmètres de construction. Ceux-ci sont définis par leur profondeur et leurs distances aux limites : - profondeur : 12.50 m. - distance à la route : 2.50 m. - distances aux parcelles latérales : 5.0 m. L'orientation des bâtiments est parallèle à la route. Les plus grandes façades des bâtiments sont perpendiculaires à la plus grande dimension du périmètre. Elles sont traitées de façon à permettre la contiguïté avec les bâtiments voisins. Elles expriment clairement les tranches d'habitation individuelle. Les constructions prévues à l'article 63 peuvent être réalisées hors du périmètre des constructions." L'art. 10 RPE figurait dans le projet de réglementation de 1979 en ces termes : "Art. 10 L'implantation des bâtiments nouveaux se fait obligatoirement à l'intérieur des périmètres de construction. L'orientation des bâtiments est parallèle à la route. Ceux-ci sont définis par leur profondeur et leurs distances aux limites : - profondeur : 12.50 m. - distance à la route : 2.50 m. - distances aux parcelles latérales : 5.0 m. Les façades latérales des bâtiments sont perpendiculaires à la plus grande dimension du périmètre. Elles sont

traitées de façon à permettre la contiguïté avec les bâtiments voisins. Elles expriment clairement les tranches d'habitation individuelle. Les constructions prévues à l'article 63 peuvent être réalisées hors du périmètre des constructions." La commission du conseil communal avait proposé des modifications de l'art. 10 avec la rédaction suivante : "Art. 10 L'implantation des bâtiments nouveaux se fait obligatoirement en contiguïté à l'intérieur des périmètres de construction. Ceux-ci sont définis par leur profondeur et leurs distances aux limites : - profondeur : 12.50 m. - distances aux parcelles latérales : 5.0 m. L'orientation des bâtiments est parallèle à la route. Les plus grandes façades des bâtiments sont perpendiculaires à la plus grande dimension du périmètre. Elles sont traitées de façon à permettre la contiguïté avec les bâtiments voisins. Elles expriment clairement les tranches d'habitation individuelle. Les constructions prévues à l'article 63 peuvent être réalisées hors du périmètre des constructions." Précédemment encore, l'art. 8 du projet de 1977 était libellé de la façon suivante : "Art. 8 L'ordre contigu est obligatoire. L'implantation des bâtiments se fait à l'intérieur des périmètres de construction figurant sur le plan. Les périmètres de construction sont situés de part et d'autre et en contiguïté d'un groupe de bâtiments existants. Leur orientation est parallèle à la route. Ils sont définis par leur profondeur et leurs distances aux limites : - profondeur : 12.50 m. - distance à la route : 2.50 m. - distances aux parcelles latérales : 5.0 m. Les façades latérales des bâtiments sont perpendiculaires à la plus grande dimension du périmètre. Elles sont traitées de façon à permettre la contiguïté avec les bâtiments voisins. Les constructions prévues à l'article 63 peuvent être réalisées hors du périmètre des constructions." d) En l'espèce, l'art. 7 al. 1 RPE décrit la destination de la zone d'habitation de moyenne densité. Quant à l'art. 7 al. 2 RPE, il décrit ce que comprend la zone d'habitation de moyenne densité, savoir la rangée de bâtiments contigus existants du hameau, d'une part, ainsi que deux périmètres de construction, d'autre part. La disposition précise que les deux périmètres de construction sont situés de part et d'autre des bâtiments existants et en contiguïté avec eux. C'est ensuite l'art. 10 RPE qui traite de l'implantation des bâtiments nouveaux. L'al. 1^{er} de cette disposition pose un premier principe, suivant lequel l'implantation se fait obligatoirement en contiguïté à l'intérieur des périmètres de construction. Tandis qu'à ce stade, la réglementation communale laisse penser que l'on souhaite une contiguïté entre les nouvelles constructions et le hameau existant, l'art. 10 al. 2 RPE, qui traite du potentiel constructif à l'intérieur du périmètre de construction, introduit le respect d'un certain nombre de distances. L'art. 10 al. 2 RPE dispose que "ceux-ci sont définis par leur profondeur et leurs distances aux limites". Grammaticalement, le terme "ceux-ci" se rapporte aux bâtiments nouveaux dont il est question à l'alinéa précédent. En conséquence, les bâtiments nouveaux sont définis par leur profondeur et leurs distances aux limites. Ils doivent respecter, notamment, une distance aux parcelles latérales de 5 mètres. On peut se demander si les parcelles latérales dont il est question à l'art. 10 al. 2 RPE sont celles qui se situent à l'extérieur du périmètre de construction, à l'exclusion de celles qui jouxtent le bâti existant. Tels qu'ils sont figurés sur le plan des zones communal, les deux périmètres sont accolés aux deux bâtiments implantés à chacune des extrémités de la rangée des constructions existantes. En revanche, à l'autre extrémité, chacun des périmètres présente un retrait qu'on peut évaluer à 5 mètres par rapport à la limite de la zone d'habitation de moyenne densité. Il existerait en conséquence une contradiction entre le document cartographique et le texte du règlement, qui tous deux forment le plan d'affectation. Or, la contradiction n'est qu'apparente. En effet, le fait que le dessin figure une contiguïté entre le bâti existant et les périmètres destinés aux nouvelles constructions illustre à cet endroit ce qu'exprime l'art. 7

al. 2 du règlement, à savoir que les périmètres de construction sont situés de part et d'autre de la rangée de bâtiments existants du hameau, en contiguïté avec ces derniers. Que l'on considère ensuite que la distance de 5 mètres concerne le périmètre d'implantation des bâtiments plutôt que les bâtiments eux-mêmes - en faisant une lecture conjointe du projet de 1979 (où il est question des bâtiments) et du projet modifié par le Conseil communal (où il est question des périmètres de construction) - n'est pas déterminante puisque toutes les versions successives prévoient le respect d'une distance de 5 mètres non construite aux parcelles latérales. On ne tire rien de plus des travaux préparatoires, car c'est la distance à la route de 2,5 mètres qui a été discutée – sa suppression a été proposée mais n'a pas été acceptée - et non celle de 5 mètres aux parcelles latérales. En définitive, l'interprétation de l'art. 10 al. 2 RPE faite par la municipalité et qui implique le respect, à chaque extrémité du périmètre de construction, d'une bande non constructible de 5.0 m. jusqu'à la limite de la propriété latérale voisine, n'est pas insoutenable. Il n'y a donc pas lieu de s'en écarter. Cette interprétation n'est au demeurant pas contradictoire avec le précédent avis municipal du 27 décembre 2008, confirmant que l'autorité n'était pas favorable à l'octroi d'une dérogation en faveur d'une césure de 5 mètres. En effet, à l'époque, les parcelles n° 639 et 570 formaient un tout. La question de la limite Nord-Ouest ne se posait en conséquence pas puisqu'elle n'existait pas. Mais, ensuite, le bien-fonds a été divisé et la création de la parcelle n° 639 a impliqué la cadastration d'une nouvelle limite de propriété avec la parcelle n° 570, à partir de laquelle la distance des 5 m. "aux parcelles latérales" définie à l'art. 10 al. 2 RPE doit être respectée s'agissant de nouvelles constructions. Il n'y a pas non plus forcément de contradiction entre cette interprétation et la lettre de l'art. 7 RPE si l'on considère que le fait que la zone soit destinée à l'habitation regroupée (al. 1^{er}) n'entraîne pas obligatoirement que les constructions nouvelles devraient être contiguës au bâti existant. Littéralement, le texte de l'al. 2 se réfère aux périmètres et non aux nouvelles constructions. Il s'ensuit que c'est le périmètre de construction qui est en contiguïté avec les bâtiments existants et pas les nouvelles constructions. Par surabondance, l'interprétation de la municipalité fait sens sur le terrain, puisque le tribunal a constaté lors de l'inspection locale, qu'une césure (de plus de 5 mètres en l'occurrence) existe entre le périmètre Nord-Ouest nouvellement construit et le bâti existant du hameau, ce qui justifie d'en respecter une également, symétriquement, du côté Nord-Est. Quant à la création d'une contiguïté entre la construction projetée et le bâti existant, elle entraîne des inconvénients tels pour les actuels propriétaires du bâtiment ECA n° 140 (obstruction d'ouvertures, nécessité de déplacer d'autres ouvertures sur la façade pignon et de corriger la ligne de l'avant-toit), que l'on ne saurait considérer qu'ils aient été sérieusement voulus par le législateur communal. Il en serait allé différemment en l'absence de limite de propriété entre les parcelles n° 570 et 639 puisque l'unique propriétaire des deux parcelles aurait alors été libre d'obstruer la façade pignon du bâtiment ECA n° 140 (hypothèse qui avait été envisagée par la municipalité en 2008). Telle n'est cependant pas la situation actuelle. En conclusion, l'implantation de la construction projetée n'est pas réglementaire et doit être modifiée afin de respecter la distance à la limite aux parcelles latérales prévue à l'art. 10 al. 2 RPE.

E. 2

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée refusant le permis de construire demandé confirmée, aux frais de la recourante, qui succombe (art. 49 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 [LPA-VD; RSV 173.36]). La recourante versera en outre des dépens à l'autorité intimée qui a agi par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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