

VD_OMNI AC.2017.0302 vom 8. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0302

FR: VD_OMNI AC.2017.0302 du 8 juin 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0302 del 8 giugno 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____/Municipalité d'Arzier-Le Muids, E. _____, F. _____, G. _____ | Recours de voisins contre l'octroi par la municipalité du permis de construire deux fois deux villas jumelées par des couverts à voitures. La municipalité ne pouvait considérer que les deux corps de bâtiment de chaque lot, comprenant chacun un logement et reliés entre eux par un couvert à voitures, constituait un seul bâtiment. Les deux villas de chaque lot étant distinctes, elles doivent respecter la réglementation de l'ordre non contigu, et donc la distance entre bâtiments sis sur une même parcelle, ce qui n'est en l'occurrence pas le cas. Le projet ne saurait ainsi être autorisé (consid. 3). Le pouvoir d'appréciation dont jouit la municipalité dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux ne peut conduire le tribunal à une autre appréciation. Les constructions litigieuses ne sauraient enfin être autorisées au nom du principe de l'égalité dans l'illégalité (consid. 4). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Les recourants requièrent que la pratique de la commune, selon laquelle celle-ci admettrait des mouvements de terre (en déblai ou en remblai) allant jusqu'à une hauteur de 2 m pour les constructions et aménagements qui se trouvent dans les espaces de non-bâtir, soit documentée. Ils aimeraient en particulier savoir dans quels cas et de quelle manière cette pratique a été mise en oeuvre. L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 141 I 60 consid. 3.3; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; cf. aussi TF 4A_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.2; 6B_404/2017 du 20 décembre 2017 consid. 1.1; 2C_1172/2016 du 26 juillet 2017 consid. 2.1). Le tribunal de céans ne voit pas de raisons de mettre en doute la bonne foi de la municipalité lorsque celle-ci déclare que les mouvements de terre sont autorisés jusqu'à une hauteur de 2 m indépendamment de leur distance par rapport à la limite de propriété. Une hauteur de 2 m apparaît par ailleurs raisonnable, y compris dans les espaces de non-bâtir, pour une construction ou un aménagement qui peuvent dès lors être qualifiés d'aménagements extérieurs. La mesure d'instruction requise n'apparaît ainsi ni nécessaire ni utile à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du présent litige; elle ne pourrait amener la cour de céans à modifier son opinion, et ce d'autant plus compte tenu du sort du recours.

E. 2

Les recourants invoquent une violation des art. 114 et 116 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). Ils relèvent

que la municipalité, dans sa décision sommairement motivée, se serait contentée de lever leur opposition et d'indiquer avoir délivré le permis de construire sollicité, sans toutefois le joindre ou le leur communiquer. Une telle manière de faire ne permettrait pas de connaître la teneur exacte de l'autorisation de construire, en particulier l'existence, respectivement le contenu d'éventuelles charges ou conditions. a) L'art. 114 al. 1 LATC prévoit que dans les quarante jours dès le dépôt de la demande de permis conforme aux exigences légales et réglementaires et des pièces qui doivent l'accompagner, ou dès le profillement exécuté si celui-ci a été exigé après la demande de permis, délai réduit à vingt jours s'il n'y a pas eu d'enquête publique, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis. Par ailleurs, aux termes de l'art. 116 al. 1 LATC, les auteurs d'oppositions motivées sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. Pour les oppositions, l'avis, sous pli recommandé, précise en outre la voie, le mode et le délai de recours (al. 2). Le Tribunal fédéral a reconnu que les art. 114 et 116 LATC imposent une communication simultanée de la levée de l'opposition et du permis de construire. Ces dispositions ont été adoptées pour garantir le droit d'être entendu des parties et la transparence de la procédure. Selon le Tribunal fédéral, le but de cette règle réside d'une part dans le fait que les opposants doivent connaître exactement la teneur de l'autorisation de construire qui a été délivrée, afin de pouvoir se déterminer en connaissance de cause sur la question de savoir s'ils entendent recourir contre la décision municipale. D'autre part, le principe de l'égalité des parties implique nécessairement que chacune d'elles ait connaissance des mêmes éléments que ceux qui ont été communiqués à l'autre. Le Tribunal fédéral a encore souligné qu'une notification séparée génère une insécurité juridique, tout particulièrement dans l'hypothèse où le plan d'affectation se modifie entre la décision de levée d'opposition et celle d'octroi du permis (cf. TF 1C_65/2017 du 5 octobre 2017 consid. 5.4; 1C_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2; 1C_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.3). De surcroît, dissocier la décision de levée d'opposition de la décision d'octroi du permis de construire contrevient au principe de la coordination des procédures (cf. ATF 120 Ib 400 consid. 5 p. 409 s.; voir aussi TF 1C_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.3; cf. également l'art. 25a al. 2 let. d de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). b) Dans sa décision du 6 juillet 2017, la municipalité indique clairement qu'elle a décidé de lever l'opposition des recourants et de délivrer le permis de construire requis. Cette décision se révèle par ailleurs dûment motivée. Le permis de construire a en outre été formellement notifié le 19 juillet 2017, soit peu après la décision attaquée. Or, dans le cadre de la présente procédure de recours, les recourants ont eu accès, comme il est d'usage, au dossier produit par la municipalité et donc au permis de construire. Ils ont en conséquence eu l'occasion de se déterminer à ce propos, avant la notification du présent arrêt. Le grief des recourants est en conséquence mal fondé.

E. 3

Les recourants font ensuite valoir que la distance entre bâtiments telle que prévue par le RCAT ne serait pas respectée. Ils relèvent que le projet litigieux prévoit la construction de deux lots de deux villas, reliées entre elles par des couverts à voiture. Or, à la lecture des plans, la distance entre bâtiments de chaque lot serait d'environ 6 m 60, ce qui ne respecterait pas la distance réglementaire de 10 m. Le projet ne saurait par ailleurs être mis au bénéfice des exceptions prévues à l'art. 5.5 al. 3 RCAT ni non plus, contrairement à ce qu'invoque la municipalité, bénéficier de la possibilité prévue à l'art. 5.3 RCAT. a) La zone de villas est destinée à l'habitation à raison de trois logements au plus par bâtiment et à des

activités ou usages compatibles avec l'habitation. Les logements peuvent être disposés, soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée et appartenir à des propriétaires différents (cf. art. 2.2 al. 1 et 2 RCAT). Aux termes de l'art. 5.5 RCAT, une distance minimum (D) doit être respectée entre deux bâtiments distincts implantés sur la même propriété. Cette distance (D) se mesure entre les parties les plus rapprochées des deux bâtiments (al. 1). La valeur limite de cette distance (D) est de 10 m en zone de villas (al. 2). Sous réserve des dispositions applicables en matière de protection contre l'incendie, la distance minimum (D) peut être réduite jusqu'à

E. 3.00

m entre un bâtiment principal et ses dépendances lorsque ces constructions forment ensemble un tout fonctionnellement indissociable et entre façades aveugles ou parties aveugles de façades (al. 3). Conformément à l'art. 5.3 RCAT, dans les autres zones, soit en particulier dans la zone de villas, l'ordre non contigu est la règle. La municipalité peut toutefois 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 est constitué d'entités séparées sous réserve de certains locaux ou installations de services organisés en commun; l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction pour la détermination de la capacité constructive du terrain. b) L'art. 5.3 RCAT a trait aux exceptions à l'ordre non contigu, en principe applicable dans la zone de villas (cf. art. 5.2 et 5.3 RCAT). L'ordre non contigu 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 (cf. arrêts CDAP AC.2016.0214 du 16 février 2018 consid. 4b; AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 6c/bb; AC.2015.0107 du 20 septembre 2016 consid. 4b; v. aussi Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 40). Dans la mesure où le règlement autoriserait un bâtiment unique, de même volume que celui représenté par plusieurs constructions accolées, rien ne s'oppose toutefois à la construction d'un ensemble d'éléments comptant pour une unité pour le calcul des règles sur les distances à respecter jusqu'à la limite de propriété voisine ou entre bâtiments sur une même parcelle. Peu importe que ces éléments constituent des entités distinctes ou qu'au contraire ils soient dans une relation d'interdépendance, dès lors qu'ils forment un tout homogène (cf. arrêts CDAP AC.2016.0214 du 16 février 2018 consid. 4b; AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 6c/cc; AC.2015.0107 du 20 septembre 2016 consid. 4b; AC.1991.0263, publié in RDAF 1993 p. 195, spéc. 202 ss). 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 (cf. arrêts CDAP AC.2016.0214 du 16 février 2018 consid. 4b; AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 6c/dd; AC.2015.0107 du 20 septembre 2016 consid. 4b, et les références citées). Il a

par exemple été jugé que 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. Dans ces circonstances, la symétrie des deux entités d'habitation ne suffit pas à donner l'impression qu'elles forment un tout homogène (CDAP AC.2015.0230 du 23 août 2016 consid. 6c, et les références citées). Le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de se pencher sur l'interprétation à donner à la notion de " bâtiments accolés " au sens de l'art. 5.3 RCAT de la Commune d'Arzier-Le Muids. Il a ainsi jugé que cette notion ne devait pas être réduite aux hypothèses où lesdits bâtiments présentaient une façade mitoyenne d'une dimension exactement identique, mais que des bâtiments comportant un décrochement pouvaient y être inclus au regard des circonstances concrètes du cas (cf. CDAP AC.2015.0230 du 23 août 2016 consid. 6). Le cas dans lequel il était prévu que deux villas soient implantées à une distance d'environ 6 m l'une de l'autre et uniquement reliées entre elles par un " sas d'entrée " n'était toutefois pas réglementaire au sens de l'art. 5.3 RCAT. Une telle configuration était en effet manifestement insuffisante pour les qualifier de constructions " accolées " et les considérer comme un " ensemble " de bâtiments (cf. CDAP AC.2015.0230 du 23 août 2016 consid. 6; AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 3c). c) Il ressort des plans d'enquête que le projet porte sur la réalisation de deux fois deux villas jumelées par des couverts à voitures, prévues les unes au Nord-Est de la parcelle (lot comprenant les villas 1 et 2), les autres dans la partie Sud (lot comprenant les villas 3 et 4). Chacune des quatre unités d'habitation qui, par lot de deux, sont identiques et symétriques, et dont la répartition interne est similaire, comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage. Chaque villa est surmontée de son propre toit à deux pans. La hauteur au faîte est de 6 m 95, le faîte des villas 1 et 2 étant à un niveau différent de 45 cm (à 879 m 31, respectivement 879 m 76) en raison de la topographie du terrain, les villas 3 et 4 étant pour leur part situés au même niveau. Les villas de chaque lot – qui sont distantes l'une de l'autre de 6 m 60 – sont reliées entre elles par un couvert pour deux voitures à toit plat, accolé à chacune des maisons, fermé sur le côté Sud-Est et ouvert sur le côté Nord-Ouest et d'une hauteur de 2 m 54 du côté Nord-Ouest pour celui reliant les villas 1 et 2, respectivement de 2 m 55 du côté Nord-Ouest également pour celui reliant les bâtiments 3 et 4. Force est de constater que les villas de chaque lot constituent deux unités d'habitation distinctes l'une de l'autre possédant chacune ses propres locaux de services et son propre accès. Elles ne sont reliées entre elles que par un couvert à voitures. Chaque habitation est totalement indépendante l'une de l'autre. Du point de vue fonctionnel, on est donc, pour chaque lot, en présence de deux bâtiments bien distincts, qui ne sont reliés que par un couvert à voitures accolé à chacune des maisons et qui possèdent chacun les caractéristiques d'une villa. Du point de vue de l'aspect extérieur, les villas de chaque lot apparaissent également comme deux bâtiments indépendants et séparés. Même si l'architecture des maisons de chaque lot est comparable, la séparation de celles-ci par un couvert à voitures laisse à l'observateur l'impression d'être en présence de deux bâtiments distincts accolés par le couvert. Le projet de construction laisse en effet apparaître entre les villas de chaque lot une sorte de "trouée" due au fait que chaque couvert à voitures a notamment une hauteur (2 m 54, respectivement 2 m 55) nettement inférieure à celle au faîte (6 m 95) des deux villas adjacentes. La symétrie des deux unités d'habitation de chaque lot ne suffit pas à donner l'impression que celles-ci forment un tout homogène. Dans ces circonstances, l'on ne saurait considérer que les maisons de chaque lot constituent des bâtiments accolés au sens de l'art. 5.3 RCAT, ainsi

que le soutient la municipalité. Les bâtiments de chaque lot ne sauraient par ailleurs être mis au bénéfice de l'art. 5.5 al. 3 RCAT. Il s'agit en effet pour chaque lot de deux bâtiments principaux, et non pas d'un bâtiment et de ses dépendances. Les façades des villas qui, entre chacun des lots, se sont face sont en outre toutes pourvues d'une fenêtre (cf. les plans des étages et coupes CC). La municipalité ne prétend d'ailleurs pas que les propriétaires et la constructrice pourraient invoquer cette disposition. Au vu de ce qui précède, les villas projetées doivent respecter la réglementation de l'ordre non contigu, et notamment l'art. 5.5 al. 1 et 2 RCAT. La distance entre les villas de chaque lot étant inférieure à 10 m, le projet n'est pas réglementaire et ne saurait être autorisé.

E. 4

La municipalité fait toutefois valoir que la jurisprudence du Tribunal fédéral aurait donné une plus grande marge de manoeuvre aux communes dans l'interprétation de leur propre règlement et qu'elle-même aurait déjà admis à plusieurs reprises des bâtiments ayant une configuration semblable aux constructions projetées en application de l'art. 5.3 RCAT. a) Selon la jurisprudence, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux; 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. arrêts CDAP AC.2016.0289 du 25 septembre 2017 consid. 3; AC.2016.0431 du 17 juillet 2017 consid. 1e; AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa). Le tribunal n'est toutefois pas définitivement lié 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. TF 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6, et les références citées). 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 (cf. arrêts CDAP AC.2016.0289 du 25 septembre 2017 consid. 3; AC.2016.0431 du 17 juillet 2017 consid. 1e; AC.2014.0098 du 20 mai 2015 consid. 3c). En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (TF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.3; 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3). b) Le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été fausement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 139 II 49 consid. 7.1, et les références citées; cf.

aussi TF 2C_1098/2016 du 27 avril 2018 consid. 7.1; 1C_26/2016 du 16 novembre 2016 consid. 5.1; 2C_490/2014 du 26 novembre 2014 consid. 3.2). c) Si le Tribunal fédéral semble effectivement avoir accordé aux communes une plus grande marge de manoeuvre dans l'interprétation de leur propre règlement, il ressort de la jurisprudence précitée que c'est dans le domaine plus particulier de l'esthétique des constructions. L'on ne voit en outre pas que l'art. 5.3 RCAT puisse être interprété comme autorisant les constructions telles que projetées qui, même si elles sont accolées deux par deux par un garage, constituent indubitablement chacune un bâtiment distinct, et non pas des ensembles en ce qui concernerait en particulier la conception et dont certains locaux ou installations de services seraient organisés en commun. La situation en cause se distingue en outre des deux bâtiments accolés par un corps intermédiaire que le tribunal et les parties ont pu voir lors de l'inspection locale; le toit de ce corps de bâtiment intermédiaire était en effet plus haut que celui prévu dans les constructions projetées et il s'agissait ainsi d'un cas plus limite. Peu importe d'ailleurs que, ainsi que les recourants le font valoir dans leurs déterminations sur le procès-verbal d'audience, ce corps intermédiaire serait en outre, ce qui n'est pas le cas dans le projet litigieux, habitable du fait de la présence de plusieurs fenêtres sur la façade que le tribunal et les parties auraient observée en inspection locale. La jurisprudence du Tribunal de céans est d'ailleurs claire sur l'interprétation à donner à l'art. 5.3 RCAT (cf. supra consid. 3b). Les constructions projetées ne sauraient non plus être autorisées au nom du principe de l'égalité dans l'illégalité. Il n'est pas établi que la pratique de la commune selon laquelle elle aurait déjà admis à plusieurs reprises des bâtiments ayant une configuration semblable aux constructions projetées en application de l'art. 5.3 RCAT serait bien une pratique constante qu'elle entendrait en outre poursuivre à l'avenir. En matière d'aménagement du territoire de plus, une importance plus grande doit être accordée au principe de la légalité (cf. arrêt TF 1C_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.1, et les références citées).

E. 5

Les recourants soulèvent d'autres griefs. Ils font ainsi valoir que le projet ne respecterait pas la réglementation communale relative aux espaces de non-bâtir ni celle concernant l'équipement, provoquerait un dépassement du coefficient d'utilisation du sol (CUS) et ne serait pas conforme à la loi vaudoise du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01) quant aux limites de construction. Dès lors que le recours doit de toute façon être admis pour un autre motif, il n'est pas nécessaire d'examiner ces griefs qui, compte tenu des constatations faites lors de l'inspection locale, apparaissent toutefois a priori mal fondés.

E. 6

Vu les considérants qui précèdent, le recours doit être admis et la décision de la municipalité du 6 juillet 2017 annulée. Les frais de justice sont mis à la charge de la constructrice et des propriétaires, qui succombent (art. 49, 91 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Les recourants, qui obtiennent gain de cause par l'intermédiaire d'un mandataire, ont droit à des dépens, mis à la charge de la constructrice et des propriétaires (art. 55, 91 et 99 LPA-VD). Vu l'issue du litige, l'autorité intimée n'a pas droit à des dépens.