

VD_OMNI AC.2019.0070 vom 10. Juli 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-07-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0070

FR: VD_OMNI AC.2019.0070 du 10 juillet 2019

IT: VD_OMNI AC.2019.0070 del 10 luglio 2019

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Gland, C. _____ | Projet de construction d'un immeuble de six logements après démolition du bâtiment existant. Projet prévoyant le maintien de la contiguïté préexistante avec le bâtiment sis sur la parcelle voisine. Opposition puis recours des propriétaires de cette parcelle. La disposition réglementaire prévoyant que "les constructions mitoyennes doivent être édifiées simultanément" ne concerne que la construction initiale et n'implique pas que toute modification ultérieure d'un des bâtiments susceptible de porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble serait prohibée. Le fait que la municipalité aurait posé en 1990 certaines exigences en matière d'esthétique à l'occasion de la transformation du bâtiment sis sur la parcelle des recourants ne saurait aboutir à un autre résultat (consid. 1). Les circonstances de l'espèce permettaient à la municipalité de ne pas exiger un respect strict de la disposition réglementaire prévoyant que les constructions sont en principe parallèles aux limites de construction. Les décrochements successifs prévus au niveau de la façade principale de l'immeuble sont par conséquent admissibles (consid. 2). Le projet est prévu entièrement sur la parcelle de la constructrice. Les risques d'atteinte au mur mitoyen relèvent des règles de l'art en matière de construction, un éventuel litige à ce sujet relevant du droit privé. Il en va de même des problèmes constructifs posés par le fait que l'avant-toit des recourants, qui empiète sur la parcelle de la constructrice, devra être démoli (consid. 3). Les places de parc extérieures respectent la loi sur les routes. Confirmation au surplus de la jurisprudence selon laquelle une limite des constructions fixée par la réglementation communale ne s'applique pas aux aménagements extérieurs au sens de l'art. 39 LRou (consid. 4). Les modifications apportées au projet en ce qui concerne les balcons permettent de respecter la disposition réglementaire relative à la surface constructible maximale (consid. 5).

Erwägungen

E. 1

Les recourants invoquent une violation de l'art. 15 RPEP. a) L'art. 15 RPEP a la teneur suivante: " art. 15 Ordre des constructions L'ordre non contigu est obligatoire, sauf pour les constructions mitoyennes qui doivent être édifiées simultanément. Dans ce cas, la longueur totale des bâtiments contigus ne peut pas dépasser 40 mètres. " b) aa) Les recourants soutiennent que, lorsque des constructions mitoyennes ont été construites simultanément, l'art. 15 RPEP ne permet pas un projet de démolition et reconstruction tel que celui en cause qui, tout en maintenant l'ordre contigu avec l'autre construction, s'en distingue complètement en raison de son gabarit, de sa hauteur et de son style architectural. Selon les recourants, l'art. 15 RPEP a pour objectif le maintien d'un ensemble présentant une certaine harmonie, ce qui ne serait plus le cas. Ils invoquent à cet égard un projet de modification du bâtiment sis sur leur parcelle présenté par l'ancien propriétaire en 1989 pour lequel la

municipalité de l'époque avait exigé des modifications destinées à garantir une meilleure harmonie entre la villa sise sur la parcelle n° 689 et la villa agrandie. Selon eux, ceci démontre que le but du législateur était que les constructions mitoyennes érigées simultanément connaissent un sort lié à long terme, pour une raison d'esthétique. Ils invoquent également une violation du principe de l'égalité de traitement. bb) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (AC.2018.0244 du 13 juin 2019 consid. 3b/bb; AC.2018.0305 du 12 mars 2019 consid. 4b et les réf. cit.). 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; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2018.0244 précité consid. 3b/bb; AC.2016.0310 du 2 mai 2017 consid. 5d et la réf. cit.). Dans un arrêt du 16 mars 2016 (1C_340/2015), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. 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 (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). 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 (AC.2018.0244 précité consid. 3b/bb; AC.2017.0440, AC.2017.0444, AC.2017.0446 du 7 janvier 2019 consid. 4a/dd et les réf. cit.). c) aa) En l'espèce, la municipalité s'en est tenue à une interprétation littérale de l'art. 15 RPEP, qui exige uniquement que les constructions mitoyennes soient érigées simultanément. Comme le relève l'autorité intimé dans sa réponse au recours, l'objectif visé par l'art. 15 RPEP consiste a priori à éviter des façades borgnes en limites de propriété dans l'attente de la construction de la seconde partie du bâtiment mitoyen sur l'autre parcelle. On ne saurait, par une interprétation extensive de cette disposition, en déduire que toute modification ultérieure d'un des bâtiments susceptible de porter atteinte à "l'harmonie" de l'ensemble serait prohibée. Une telle interprétation, qui ne trouve pas de fondement dans le texte de la disposition réglementaire, irait à l'encontre du principe selon lequel, 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. Interpréter l'art. 15 RPEP comme le demandent les recourants ne serait par conséquent pas admissible au regard de la garantie de la propriété et de l'exigence d'une base légale pour y porter atteinte. bb) Le fait que la municipalité ait posé certaines exigences en relation avec des travaux de transformation du bâtiment sis sur la parcelle n° 690 ne saurait conduire à un autre résultat. D'une part, le permis de construire délivré en 1990 démontre que l'art. 15 RPEP permet la transformation ultérieure d'un des bâtiments mitoyens. D'autre part, on peut partir de l'idée que la municipalité s'était plutôt fondée à l'époque sur ses compétences en matière d'esthétique et d'intégration des constructions (cf. art. 63 RPEP) pour demander certaines modifications du projet. Or, d jurisprudence constante, la municipalité dispose d'un important pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique des constructions (cf. notamment TF 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1; 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3; 1C_849/2013 du 24

février 2015 consid. 3.1.2; arrêt AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 6b). En l'occurrence, on peut déduire de la délivrance du permis de construire que la municipalité a considéré que le projet litigieux était admissible à cet égard, appréciation dont le tribunal n'a pas de raison de s'écarter. On peut au surplus relever que le projet respecte les prescriptions dimensionnelles figurant aux art. 14 ss RPEP et que les toitures plates sont expressément admises en zone de moyenne densité (cf. art. 21 al. 1 RPEP). Enfin, dès lors qu'il s'agissait de deux projets distincts appréciés sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration à près de 30 ans d'intervalle par deux municipalités dont la composition était nécessairement différente, on ne saurait voir une inégalité de traitement prohibée par l'art. 8 Cst. en raison du fait que la municipalité a autorisé le projet litigieux alors qu'elle avait apparemment demandé une modification (dans le sens d'une réduction) du projet présenté par l'ancien propriétaire de la parcelle n° 690 à la fin des années 80. Dans ces conditions, l'audition de l'ancien propriétaire ne serait pas susceptible d'apporter des éléments utiles à la cause et il n'y a par conséquent pas lieu de donner suite à la requête tendant à son audition formulée par les recourants dans leur dernière écriture. d) Vu ce qui précède, les griefs relatifs au non-respect de l'art. 15 RPEP et à l'égalité de traitement ne sont pas fondés.

E. 2

Les recourants invoquent une violation de l'art. 75 RPEP. Ils font valoir que la façade principale de l'immeuble projeté, soit celle du côté de la rue de Mauverney, se compose de décrochements successifs, ne respectant pas le principe selon lequel les constructions doivent être parallèles aux limites de construction. a) L'art. 75 RPEP a la teneur suivante: "art. 75 Implantation Les constructions sont en principe parallèles aux limites de construction, qu'elles résultent de la loi ou d'un plan fixant les limites de construction. Lorsque les limites de construction de deux voies ne se coupent pas à angle droit ou lorsque la construction est comprise entre deux limites de construction non parallèles, la municipalité décide de l'implantation. Pour des raisons d'intégration ou d'orientation, la municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur." b) L'art. 75 al. 1 RPEP prévoit que les constructions sont " en principe " parallèles aux limites de construction. Cette disposition confère par conséquent un pouvoir d'appréciation à la municipalité, pouvoir d'appréciation qui doit être considéré comme important dès lors que l'on se trouve dans le domaine de l'esthétique et de l'intégration des constructions. Cela étant, il n'est pas contesté que le chemin des Oiseaux et la rue de Mauverney ne se coupent pas à angle droit. La municipalité en déduit que l'on se trouve dans l'hypothèse visée par l'art. 75 al. 2 RPEP, ce qui lui permet de décider de manière discrétionnaire de l'implantation et, par conséquent, d'autoriser les décrochements mis en cause. Il convient de relever qu'il s'agit à tout le moins d'une interprétation admissible de l'art. 75 RPEP. Interdire les décrochements litigieux irait dès lors à nouveau à l'encontre du principe selon lequel il faut s'en tenir à une interprétation qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public, étant relevé qu'aucune disposition du règlement communal ne semble interdire expressément les décrochements. Les recourants n'invoquent en tous les cas pas l'existence d'une telle disposition. c) Vu ce qui précède, le grief relatif à l'art. 75 RPEP n'est également pas fondé.

E. 3

Les recourants font état de craintes au sujet de l'incidence des travaux projetés sur la solidité du mur mitoyen en mentionnant un risque pour la stabilité et la sécurité de leur villa. En relation avec ce grief, ils invoquent une violation de leur droit d'être entendus au motif qu'ils

n'auraient pas eu l'occasion de se déterminer sur les modifications du projet évoquées par la municipalité dans sa décision. Ils font également valoir que, dans la décision attaquée, la municipalité n'a pas répondu à l'interrogation formulée dans leur opposition au sujet du traitement de l'avant-toit de leur villa, qui empiète sur la parcelle n° 689. a) Il ressort des plans modifiés du 30 janvier 2019, dont la municipalité indique qu'ils correspondent à l'autorisation de construire délivrée et qu'ils devront être respectés (cf. observations complémentaires du 13 mai 2019) et à propos desquels les recourants ont eu l'occasion de se déterminer dans le cadre de la procédure devant la CDAP, que le projet prévoit la réalisation d'un mur en pleine propriété sur la parcelle n° 689. Contrairement à la crainte évoquée par les recourants dans leur opposition, il n'y aura dès lors pas de démolition d'une partie du mur mitoyen existant. Pour le reste, la prévention contre des dommages liés à des travaux, notamment de terrassement, relève de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a aucune incidence sur la délivrance du permis de construire (cf. arrêts AC.2018.0256 du 22 février 2019 consid. 3a; AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 5b/aa; AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 consid. 10 et l'arrêt cité). Un éventuel litige portant sur cette question ressort du droit privé (AC.2018.0256 précité consid. 3a; AC.2010.0228 du 12 janvier 2011 consid. 5). b) Pour ce qui est de l'avant-toit de la villa des recourants qui empiète sur la parcelle n° 689, il y a lieu de relever que, dès lors que le projet implique la démolition de tout ce qui se trouve actuellement sur cette parcelle, l'avant-toit en question devrait être démoli. Les recourants ne prétendent pas que cette démolition ne serait pas conforme au règlement communal ou au droit public en général. Cas échéant, celle-ci serait par conséquent uniquement susceptible de poser problème au regard du droit privé. Or, en statuant sur la demande de permis de construire, l'autorité doit uniquement s'assurer que les règles du droit public des constructions sont respectées (art. 104 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]). Selon la jurisprudence, le permis de construire est en effet une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies (arrêts AC.2016.0102 du 3 juin 2016; AC.2005.0108 du 8 juin 2006; AC.2006.0011 du 18 août 2006). Il n'incombe pas à la municipalité de vérifier si, au surplus, le projet qui lui est soumis respecte d'éventuelles obligations civiles du constructeur à l'égard de tiers (arrêts AC. 2018.0256 précité consid 1a; AC.2016.0102 précité consid. 2b; AC.2007.0244 du 15 janvier 2009 consid. 4; AC.1994.0038 du 16 juin 1995;). Les moyens tirés du non-respect du droit privé sont ainsi irrecevables devant le tribunal de céans (cf. arrêt AC.2016.0102 précité consid. 2b et les arrêts cités). c) Vu ce qui précède, les griefs des recourants relatifs au mur mitoyen, à l'incidence du projet sur la stabilité et la sécurité de leur villa et au sort de leur avant-toit doivent être écartés, dans la mesure où ils sont recevables. Dès lors qu'ils ont eu l'occasion de prendre connaissance des plans modifiés du 30 janvier 2019 dans le cadre de la procédure de recours et de se déterminer à leur propos, c'est également à tort qu'ils invoquent une violation de leur droit d'être entendus.

E. 4

Les recourants soutiennent que les deux places de stationnement extérieures prévues le long du chemin des Oiseaux ne respectent pas les distances minimales prescrites par la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01). Une des places ne respecterait également pas une limite des constructions (selon plan n°13 du 6 janvier 1967; ci-après: la limite des constructions de 1967). a) Selon la jurisprudence, une place de stationnement ne doit pas, dans le cadre des art. 36 ss LRou, être traitée comme une " dépendance de peu d'importance ", ouvrage pour lequel l'art. 37 LRou permet des dérogations à la limite des

constructions pour autant que soit en principe observée une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée, sauf si la commune prévoit une autre limite des constructions. Le législateur cantonal a en effet voulu assimiler les " places de stationnement à l'air libre " aux aménagements extérieurs visés à l'art. 39 LRou, comme cela ressort clairement de l'exposé des motifs du Conseil d'Etat concernant le projet de loi sur les routes (BGC automne 1991 p. 753 – le parlement ayant adopté tel quel l'art. 39 al. 1 du projet, *ibid.* p. 788) (cf. arrêt AC.2012.0151 du 19 décembre 2012 consid. 4). b) L'art. 39 LRou, qui traite des " aménagements extérieurs ", a la teneur suivante: " 1 Des aménagements extérieurs tels que mur, clôture, haie ou plantation de nature à nuire à la sécurité du trafic, notamment par une diminution de la visibilité, ne peuvent être créés sans autorisation sur les fonds riverains de la route. 2 Le règlement d'application fixe les distances et les hauteurs à observer. " L'art. 8 du règlement du 19 janvier 1994 d'application de la loi sur les routes (RLRou; BLV 725.01.1), adopté sur la base de la clause de délégation de l'art. 39 al. 2 LRou, est ainsi libellé: " Art.

E. 8

Murs, clôtures, plantations (art. 39 LR) 1 Les ouvrages, plantations, cultures ou aménagements extérieurs importants ne doivent pas diminuer la visibilité ni gêner la circulation et l'entretien ni compromettre la réalisation des corrections prévues de la route. 2 Les hauteurs maxima admissibles, mesurées depuis les bords de la chaussée, sont les suivantes: a. 60 centimètres lorsque la visibilité doit être maintenue; b. 2 mètres dans les autres cas. 3 Cependant, lorsque les conditions de sécurité de la route risquent d'être affectées, le département ou la municipalité pour les routes relevant de leurs compétences respectives, peut prescrire un mode de clôture, des hauteurs et des distances différentes de celles indiquées ci-dessus. 4 Il ne peut être établi en bordure des routes des clôtures en ronces artificielles ou présentant des parties acérées de nature à entraîner un danger pour les usagers de la route. " c) aa) La municipalité a indiqué dans sa réponse au recours que les places de stationnement prévues en bordure du chemin des Oiseaux ne nuiront pas à la sécurité du trafic en soulignant que, dans la rue en question, de nombreuses autres places de stationnement sont aménagées au bord de la chaussée. Le tribunal de céans n'a pas de raison de mettre en doute ces explications, étant relevé que celles-ci n'ont pas été contredites par les recourants dans leurs écritures ultérieures. On peut ainsi retenir que les exigences de l'art. 8 al. 1 RLRou sont remplies. Sous l'angle de la législation sur les routes, ces places peuvent par conséquent être admises en application des art. 39 LRou et 8 RLRou. bb) Selon la jurisprudence, une limite des constructions fixée par la réglementation communale n'est pas applicable aux aménagements extérieurs au sens de l'art. 39 LRou (cf. arrêts AC.2015.0305 du 26 octobre 2016 consid. 4b; AC.2012.0151 du 19 décembre 2012 consid. 4, duquel il découle que sont applicables à une place de stationnement les art. 39 LRou et 8 RLRou et non la limite des constructions, plus sévère, fixée par le plan communal; AC.2010.0192 du 5 décembre 2011 consid. 8). Partant, les places de stationnement litigieuses ne sauraient être remises en cause au motif qu'elles empiètent sur la limite des constructions de 1967. d) En définitive, l'octroi du permis de construire, pour les deux places de stationnement prévues à proximité du chemin des Oiseaux, ne viole ni le droit communal ni le droit cantonal. Les griefs des recourants à ce propos sont mal fondés. 5. Les recourants soutiennent que l'art. 18 RPEP relatif à la surface constructible maximale n'est pas respecté. a) L'art. 18 RPEP prévoit que, dans la zone de moyenne densité, la surface constructible ne peut excéder $\frac{1}{4}$ de la surface de la parcelle. Selon l'art. 71 RPEP, la surface constructible est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, sans tenir

compte des terrasses non couvertes, seuils, perrons, balcons et autres éléments semblables (al. 1). Dans le calcul de la surface constructible, il n'est pas tenu compte des balcons dans la mesure où ils sont hors de la projection de la façade, ouverts de trois côtés et n'excédant pas 2 m hors tout. Dans le cas contraire, ils comptent pour le tout (al. 2). b) aa) Les recourants font valoir que les balcons prévus aux 1^{er} et 2^{ème} étage du corps de bâtiment situé au nord du projet, en façade est, doivent être pris en compte dès lors qu'ils sont fermés sur deux côtés, ce qui implique un dépassement de la surface constructible maximale. bb) Postérieurement à la mise à l'enquête publique, le projet a été modifié sur ce point. Il résulte des plans du 30 janvier 2019 que les balcons incriminés sont désormais séparés de la façade qui les délimitait initialement au sud (partie centrale du bâtiment). Partant, ils sont ouverts de trois côtés et n'ont pas à être pris en compte dans la surface bâtie. c) Vu ce qui précède, le grief relatif au respect de l'art. 18 RPEP n'est également pas fondé. 6. Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté. Compte tenu de l'issue de la cause, les frais doivent être mis à la charge des recourants (art. 49 al. 1, 91 et 99 de la loi du 29 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Les recourants verseront en outre des dépens à la Commune de Gland, qui a obtenu gain de cause avec l'assistance d'un mandataire (art. 55, 91 et 99 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à la constructrice dès lors que celle-ci n'a pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire.

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