

VD_OMNI AC.2020.0058 vom 24. Juni 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0058

FR: VD_OMNI AC.2020.0058 du 24 juin 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0058 del 24 giugno 2021

Regeste

A. _____ /Municipalité de Trélex, Berney | Recours d'un voisin contre les permis de construire relatifs à la construction de quatre villas jumelées. Le projet doit être considéré comme admissible s'agissant de son esthétique ou de son intégration (c. 2). Le projet est compatible avec les critères définis par le règlement communal s'agissant de la "zone arborisée constructible" (c. 3). L'accès aux bâtiments projetés est suffisant (c. 4). Le règlement communal n'impose pas que les places de stationnement se trouvent nécessairement sur la même parcelle que le bâtiment auquel elles sont rattachées (c. 5). L'appréciation de la municipalité selon laquelle le garage projeté répond à la définition des constructions souterraines admissibles dans les espaces réglementaires et qui ne comptent pas dans le calcul de la surface bâtie n'est pas critiquable (c. 6). La dérogation octroyée en lien avec les mouvements de terre ne résulte pas d'un abus du pouvoir d'appréciation de la municipalité (c. 7). Le grief qui conteste la hauteur des annexes doit être accueilli. Ce constat imposerait soit de prendre en compte la surface des annexes dans le calcul de l'IOS, soit d'en réduire la hauteur pour qu'elles puissent effectivement être qualifiées de dépendances et en être exclues en vertu du règlement communal (c. 8). Il est admissible de ne pas compter les locaux "rangement" dans la surface de plancher déterminante pour le calcul de l'IUS (c. 9). Les lots comportent chacun deux bâtiments principaux qui, dès lors qu'ils ne sont pas accolés, sont soumis à l'ordre non contigu. Partant, ils devraient respecter la distance entre bâtiments de 10 m. La Municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que les quatre lots de villas jumelées par les annexes étaient formés de deux bâtiments principaux accolés et, partant, autorisables dans la zone arborisée constructible en vertu du règlement communal. (c. 10). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

A. _____, propriétaire de la parcelle voisine à celle destinée à recevoir les constructions litigieuses, a un intérêt de fait digne de protection à l'annulation des permis de construire litigieux. Dans la mesure où les permis sollicités forment un tout (fractionnement et aménagements sur les nouvelles parcelles), les quatre décisions doivent être appréciées simultanément et le recours porte valablement sur les quatre procédures. Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile et respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicables par renvoi de l'art. 99 LPA-VD.

E. 2

et est destinée à être morcelée en quatre parcelles distinctes pour accueillir les différentes constructions projetées. Pour le surplus, les immeubles environnants ne présentent pas de

valeur patrimoniale particulière. On ne se trouve pas dans une situation où il s'imposerait de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui feraient défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction. S'agissant de l'effet de "barre" des garages souterrains invoqué par le recourant, force est de constater que lesdits garages s'inscriront dans la pente. S'ils seront visibles depuis le sud et depuis le chemin de la Gachette, qui se situe à l'opposé des propriétés du recourant, ils seront en grande partie masqués par les villas C et D qui s'implanteront devant eux, ainsi que par des aménagements végétaux. Ils ne seront dès lors que peu perceptibles par le voisinage. d) Partant, la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et le projet doit être considéré comme admissible s'agissant de son esthétique ou de son intégration. L'on ne saurait considérer que la décision municipale résulterait ici d'une appréciation insoutenable ou arbitraire. Le grief est rejeté.

E. 3

Le recourant estime ensuite que le projet ne correspond pas aux critères définis par le règlement communal s'agissant de la "zone arborisée constructible", notamment en raison d'un bétonnage qualifié d'excessif et de la construction de voies de circulations conséquentes. a) L'art. 14.6 RGATC dispose que les parties non bâties du terrain de la zone arborisée constructible doivent, pour l'essentiel, être aménagées sous forme de parc ou jardin pourvu de plantations. Les plantations existantes doivent, dans la règle, être maintenues et, au besoin, remplacées. b) En l'espèce, les plans des aménagements extérieurs montrent que l'essentiel des parties non bâties du terrain seront aménagées sous forme de parcs ou de jardins qui devraient être pourvus de plantations, ce qui est conforme à l'art. 14.6 RGATC. Les garages situés devant les lots A et B sont concentrés sur un seul rang, enterrés et recouverts de gazon. Au regard du plan des aménagements extérieurs, une large part sera faite à la verdure, sans qu'il ne soit question d'un bétonnage massif, invoqué par le recourant. On relèvera que l'inspection locale a permis d'observer que la parcelle se présente actuellement sous la forme d'un champ sans arborisation particulière. A cette occasion, l'architecte du projet a exposé qu'une seule voie d'accès avait été prévue, pour en limiter l'impact, et que le solde de la parcelle sera végétalisé. Les garages ont été enterrés également pour ce motif. Il a précisé que toutes les zones teintes en vert sur le plan seront couvertes de gazon, d'arbres ou d'arbustes au gré des preneurs. La couche de 40 cm de terre recouvrant la dalle des garages permettra de végétaliser cette surface, mais également d'y planter des arbres. Dans ces conditions, à l'instar de la municipalité, il faut constater que le projet est compatible avec critères définis par le règlement communal s'agissant de la "zone arborisée constructible" et que, partant, le grief doit être rejeté.

E. 4

Le recourant estime que le projet, qui prévoit la construction de voies de circulations conséquentes, n'est pas conforme à l'art. 8.3 RGATC dans la mesure où il n'est pas pourvu de places de retournement. a) Aux termes de l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Selon l'art. 19 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers – celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les

piétons en particulier – soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. La loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (cf . ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts TF 1C_242/2019 du

E. 7

avril 2020 consid. 3.1; 1C_88/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1 et 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3 publié in: RDAT 2003 I n o 59 p. 211). Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; arrêts TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1C_246/2009 du 1er février 2010 consid. 2 et les références citées). Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales et cantonales disposent d'une importante marge d'appréciation (TF 1C_430/2015 précité). Au niveau communal, l'art. 8.3 RGATC a la teneur suivante: " Les voies de circulation, les garages, les places de stationnement pour véhicules et les postes de distribution de carburant sont conçus de façon à respecter la sécurité des personnes et du trafic. Les voies de circulation, sans issue, ouvertes au trafic collectif sont pourvues à leur extrémité d'une place de retournement pour véhicules. " b) La municipalité considère que le projet prévoit des accès qui constituent un équipement privé, qui n'est pas ouvert au trafic collectif mais réservé à quatre villas, ou huit logements, de part et d'autre de l'accès reliant la parcelle n o 425 au chemin de la Gachette. Elle relève à titre de comparaison utile, que l'art. 3 let. c de la loi fédérale du 13 décembre 2002 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (LHand; RS 151.3) prévoit que sont des habitations collectives celles qui ont plus de huit logements. En l'espèce, chaque axe routier ne dessert que quatre logements, et l'autorité intimée considère qu'ainsi que l'on ne se trouve pas en présence d'une voie de circulation ouverte au trafic collectif au sens du ch. 8.3 RGATC. c) En préambule, il convient de constater que la voie d'accès aménagée sur la parcelle sera large et que la circulation induite par les places de stationnement prévues ne devrait pas soulever de problème particulier de sécurité, ce que le recourant n'allègue du reste pas. Les places en extrémité sont des places de stationnement permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires. L'examen des plans permet de confirmer que la surface de circulation correspond aux exigences des normes et sera amplement suffisante. En l'espèce, le chemin qui sera aménagé servira exclusivement à desservir les logements construits et des garages privés. Il s'agit manifestement d'un aménagement qui n'est pas destiné au trafic collectif. Ce chemin ne peut être considéré comme peu praticable et peu adapté à l'utilisation prévue. Aucune place de retournement à l'extrémité d'un chemin privé qui se termine en cul-de-sac n'est prévue car elle n'est pas utile. Certes, des places de parc liées à la construction des villas jumelles vont générer un certain trafic sur le chemin par des mouvements journaliers (8 logements), mais il résulte du plan de situation que les véhicules pourront parfaitement manœuvrer au niveau des places de parc, des places visiteurs extérieures, voire à l'intersection entre le chemin provenant du domaine public et celui destiné à desservir les garages, qui pourront, le cas échéant, faire office de place de retournement. Force est de

constater que la voie de circulation en cause, de même que les places de stationnement prévues, sont conçues de manière à respecter la sécurité des personnes et du trafic au sens de l'art. 8.3 RGATC. Cette disposition n'impose pas l'aménagement de places de rebroussement à l'extrémité d'une voie sans issue qui n'est pas ouverte au trafic public. C'est ainsi sans excéder ni abuser de son large pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée a considéré que le chemin litigieux n'était pas ouvert au trafic collectif, qu'il s'agissait d'un accès suffisant et que les futures parcelles étaient, en ce sens, équipées. d) Vu ce qui précède, le grief relatif à l'art. 8.3 RGATC n'est pas fondé. 5. Le recourant considère que le projet ne respecte par l'article 8.4 RGATC qui prévoit que chaque maison individuelle doit avoir deux cases pour le stationnement de véhicules et que les villas C et D n'en auront pas. Le projet serait également contraire à l'art. 14.1 RGATC selon lequel les parcelles en zone arborisée ne peuvent accueillir que les services attachés aux habitations familiales qui y sont construites et non ceux des autres parcelles. a) L'art. 8.4 RGATC a la teneur suivante: " Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases est calculé sur la base des normes de l'Association suisse des professionnels de la route, soit dans la règle: Maison individuelle Habitants: minimum 2 cases par maison [...] " L'art. 14.1 RGATC a la teneur suivante: " La zone arborisée constructible, à l'instar de la zone faible densité, est destinée à l'implantation de bâtiments d'habitation de type familial, aux services qui leur sont attachés et aux activités compatibles dans la mesure où elles s'exercent parallèlement à l'usage d'un logement. " Selon une jurisprudence constante, 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; 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 (arrêts AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 5a/ee; AC.2020.0028 du 15 mars 2021 consid. 3a et AC.2020.0092 du 4 mars 2021 consid. 4a/bb). Dans un arrêt relativement récent (TF 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 4.3), 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 de la Constitution fédérale (Cst.; RS 101). 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). b) En l'occurrence, l'examen des plans, et en particulier le plan 002, permet de constater que le projet prévoit la création de deux places de stationnement enterrées par habitation (8 x 2), ainsi que des places de parc visiteurs, à savoir deux places extérieures pour les villas D et 7 places dans le garage souterrain, soit un total de 25 places. Des servitudes garantiront le rattachement des places de parc à chacun des immeubles concernés, après le fractionnement de la parcelle. Selon l'autorité intimée, cette manière de faire n'est en rien contraire à l'art. 14.1 RGATC, qui n'impose aucunement, selon elle, que les places de stationnement se trouvent nécessairement sur la même parcelle que le bâtiment auquel elles sont rattachées. L'art. 14.1 RGATC prévoit simplement que dans la zone arborisée constructible, seuls peuvent être autorisés des services attachés à de l'habitation de type familial et aux activités qui y sont compatibles. A l'occasion de l'audience, la

municipalité a confirmé qu'il était possible qu'une construction bénéficie d'une servitude de parcage sur une autre parcelle, pour autant que le rattachement soit pérenne, ce que garantit précisément l'inscription de servitudes au Registre foncier. c) La question que pose l'emplacement des places de stationnement litigieuses est celle de l'application et, par conséquent, de l'interprétation de l'art. 14.1 RGATC par l'autorité intimée. Cette disposition établit la destination de la zone arborisée constructible, qui, à l'instar de la zone faible densité, est destinée à l'implantation de bâtiments d'habitation de type familial, aux services qui leur sont attachés et aux activités compatibles. A l'évidence, cette disposition, qui définit la zone, n'est pas destinée à régler les équipements attachés à une construction et en particulier l'implantation de garages ou de places de stationnement. L'implantation des équipements est réglée par un chapitre du RGATC qui leur est destiné (chapitre

E. 8

Ensuite, le recourant fait valoir que les garages ne constituent pas des constructions souterraines, mais des garages recouverts de terre qui doivent entrer dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS). Or, les villas envisagées exploitent d'ores et déjà le potentiel de la parcelle, y compris le bonus de 5% "Minergie". Pour lui, les garages recouverts de terre doivent être pris en compte dans le COS, et cela encore plus lorsque ceux-ci, comme en l'espèce, seront reliés aux bâtiments d'habitation par des couloirs souterrains. Dans le même sens, le recourant expose que la surface des annexes aurait dû être comptabilisée dans le calcul du COS dès lors que leur hauteur au faîte de 4,8 m excéderait la hauteur maximale de 4 m permettant de les qualifier de dépendances (art. 4.6 RGATC). a) aa) D'une manière générale, les différents indices (d'utilisation, d'occupation, de volume bâti, d'espaces libres et d'espaces verts) définissent dans quelle proportion un terrain peut être bâti ou doit rester libre de construction. Ils ont notamment pour but de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic (cf. arrêt AC.2019.0099 du 21 avril 2020 consid. 5a/aa; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, nos 865 et 867). Les indices ou coefficients d'occupation du sol (IOS ou COS) et d'utilisation du sol (IUS ou CUS) ont pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle. Ils ont en outre des fonctions importantes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, puisque la limitation de la densité des constructions influe inévitablement sur la trame et la forme urbaine d'un quartier donné; ces coefficients permettent aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (cf. arrêts AC.2019.0099 précité consid. 5a/aa; AC.2018.0170 du 9 novembre 2018 consid. 3b/aa; Jean-Luc Marti, Distances, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 151 s.). Le COS, qui impose un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, tend à assurer une proportion raisonnable entre les parties construites d'une parcelle et les espaces libres de construction (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n o 878). La jurisprudence a encore précisé que le COS a également pour fonction de permettre l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et l'aménagement d'espaces communs tels que les places de jeux; il garantit à cette fin des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (cf . arrêts AC.2018.0375 du

E. 10

Le recourant estime ensuite que l'implantation des villas A et B sur les garages souterrains entraîne une violation de la hauteur maximum autorisée de 9 m (art. 14.9 RGATC) et que l'on ne peut faire abstraction desdits garages dans le calcul de la hauteur du bâtiment, l'habitation et le garage formant un tout. Si on comprend bien le recourant, il allègue que la hauteur des villas A et B dépassera la hauteur réglementaire, le point de référence pour mesurer la hauteur devant être défini par le radier du parking souterrain. a) Selon l'art. 5.1 RGATC, la hauteur des bâtiments est limitée par les cotes fixées par les règles particulières. Les hauteurs maximales se mesurent à l'aplomb de l'arête supérieure de l'acrotère / corniche / chéneau (h) et du faîte (H) jusqu'au terrain naturel aux emplacements où la différence d'altitude entre ces parties de la construction et le sol est la plus importante. L'art. 14.9 RGATC, applicable aux hauteurs, fixe une hauteur "h" à 5.00 m et une hauteur "H" à 9.00 m. Le RGATC ne prescrit pas que la hauteur devrait être calculée depuis le point le plus bas présenté par le terrain naturel ou aménagé, mais que ce calcul doit être effectué depuis le terrain "naturel". La hauteur du bâtiment à la corniche se mesure au droit de la corniche depuis le sol naturel. L'exigence concernant le point de référence au sol visant le terrain naturel ou aménagé en déblai a pour but spécifique de maintenir l'effet visuel d'une hauteur de 9 m pour l'observateur. Ainsi, l'objectif recherché par la réglementation communale consiste à limiter l'effet visuel de la hauteur d'un bâtiment à 9 m au maximum. b) En l'espèce et s'agissant des villas A et B, le terrain aménagé au pied de la façade sera légèrement plus haut que le terrain naturel, qui a servi de référence pour le calcul de la hauteur de la corniche et de la hauteur du faîte. Il s'ensuit que les villas sont conformes à la réglementation communale sur les hauteurs. Contrairement à l'avis du recourant, le cas présent ne peut se comparer à des affaires dans lesquelles le point de référence retenu était celui formé par le sol des garages ouverts, qui formait visuellement l'élément de base à partir duquel un observateur pouvait apprécier la hauteur de la façade en question (cf . par exemple: arrêt AC.2006.0098 du 29 décembre 2006 consid. 2c: il s'agissait d'un ensemble de garages boxes sans porte, recouverts d'une dalle et qui formait l'élément de socle sur lequel reposait la façade. Par ailleurs, le décrochement horizontal formé par la dalle était de 2 m seulement). En l'espèce, les garages ne forment pas le socle des bâtiments projetés, ce sont des constructions distinctes situées en aval des bâtiments, qui ne leur sont liées que par un couloir d'accès. Les ouvertures des garages se trouvent décalées de près de 12 m par rapport à la façade des bâtiments. Ainsi, tant d'un point de vue fonctionnel que visuel, le garage et le bâtiment constituent des constructions dissociées et rien ne justifie d'apprécier la hauteur du bâtiment à partir du niveau du garage. En résumé, la hauteur des bâtiments doit en l'occurrence se mesurer par rapport au terrain naturel, à la corniche et au faîte. Le fait qu'il y ait un parking souterrain aménagé en dessous du niveau du terrain naturel est donc sans incidence pour la mesure de la hauteur des bâtiments projetés.

E. 11

a) Dans le cadre de sa réplique, le recourant a encore soutenu que le règlement communal ne permet pas, dans la zone arborisée constructible, de juxtaposer deux bâtiments par des dépendances. Si une telle juxtaposition est expressément prévue dans la zone faible de densité (art. 13.2 RGATC), cette possibilité n'est pas réservée par l'art. 14.2 RGATC relatif à la zone arborisée constructible. Elle serait d'ailleurs en contradiction avec le texte du troisième alinéa de cette dernière disposition. Partant, le recourant conteste la réglementarité de l'accolement des villas par les dépendances, comme dans le projet, et considère que l'on ne serait en définitive pas en présence de logements juxtaposés. Il ajoute que dans la mesure où les villas sont accolées par des dépendances, elles doivent être

considérées comme deux – et non un seul – bâtiments bien distincts et non homogènes. A défaut d'être accolés, les bâtiments devraient respecter la distance entre bâtiments de 10 m résultant des art. 14.7 et 14.8 RGATC qui imposent la non-contiguïté. Tel ne serait pourtant par le cas, constat qui justifierait l'annulation des permis. Le constructeur et l'autorité intimée estiment en revanche que l'accolement de deux bâtiments admis par l'art. 14.2 RGATC, dérogeant au principe de la non-contiguïté, permettrait l'implantation de deux villas jumelées par des dépendances, sous réserve du respect des trois conditions y relatives posées par cette même disposition. Or, ces conditions seraient réunies puisque chaque lot de villas jumelles formerait un ensemble architectural homogène (volumes et typologies analogues), édifié pour l'essentiel dans le cadre d'une seule opération (1), serait constitué d'entités fonctionnelles indépendantes sous réserve de locaux et d'équipement de service organisés en commun (2) et que la construction serait considérée comme un seul bâtiment pour la détermination de la superficie minimum du terrain, du nombre de logements et de la capacité constructive du bien-fonds (3). En d'autres termes, l'autorité intimée a interprété le règlement en ce sens que la notion de bâtiments accolés qui précède comprend l'hypothèse de villas jumelées par des dépendances, comme en l'espèce. b) aa) Comme déjà exposé, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux, en particulier pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (cf. consid. 5a ci-dessus et les références citées). Le tribunal de céans 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 (arrêts précités TF 1C_114/2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 consid. 2.6). bb) L'art. 14.1 RGATC déjà cité (cf . consid. 5a ci-dessus) énonce la définition de la zone arborisée constructible. En vertu de l'art. 14.3 RGATC intitulé " Surface minimum du terrain ", les bâtiments affectés en tout ou partie à l'habitation doivent être implantés sur un terrain d'une superficie de 1'500 m² au minimum, à raison d'un bâtiment par parcelle. La non-contiguïté y est obligatoire selon l'art. 14.7 RGATC et la distance aux limites et entre bâtiments fixée à respectivement 5 m et 10 m, conformément à l'art. 14.8 RGATC. L'art. 14.2 RGATC régit quant à lui le nombre de logements autorisés dans la zone arborisée constructible. Il a la teneur suivante: " Les bâtiments d'habitation comprennent au plus 2 logements qui peuvent être disposés soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée. Les logements juxtaposés peuvent prendre la forme de bâtiments accolés aux conditions suivantes: - la construction forme un ensemble architectural homogène édifié pour l'essentiel dans le cadre d'une seule opération - la construction est constituée d'entités fonctionnelles indépendantes sous réserve de locaux et d'équipements de service organisés en commun - la construction est considérée comme un seul bâtiment pour la détermination de la superficie minimum du terrain, du nombre de logements et de la capacité constructive du bien-fonds. " cc) 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 (arrêts AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 5a/cc; AC.2017.0302 du 8 juin 2018 consid. 3b et AC.2016.0214 du 16 février 2018 consid. 4b). Il a par exemple été jugé que deux unités d'habitations, reliées entre elles par les garages ou un couvert à voiture – c'est-à-dire des dépendances de peu d'importance –, 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 faite 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 (arrêts AC.2020.0146 du 10 novembre 2020 consid. 3a/ee; AC.2018.0260 précité consid. 5a/cc; AC.2015.0230 du 23 août 2016 consid. 6c et AC.2009.0222 du 4 janvier 2010 consid. 3a). S'agissant plus particulièrement de la notion de bâtiments accolés, le glossaire RGATC en donne la définition suivante: " Bâtiments qui se touchent, séparés par un mur commun. S'ils sont édifiés sur des parcelles voisines en limite de propriété on parle alors de bâtiments contigus ". Le tribunal de céans a pour sa part déjà eu l'occasion de se pencher sur l'interprétation à donner à la notion de bâtiments "accolés". Il a jugé que cette notion ne doit pas être réduite aux hypothèses où les bâtiments présentent une façade mitoyenne d'une dimension exactement identique, des bâtiments comportant un décrochement pouvant y être inclus au regard des circonstances concrètes du cas (cf. arrêt précité AC.2015.0230 consid. 6). En revanche, la configuration de deux villas implantées à environ 6 m l'une de l'autre et uniquement reliées entre elles par un "sas d'entrée" de plus de 16 m² est manifestement insuffisante pour les qualifier de constructions "accolées" et les considérer comme un "ensemble" de bâtiments (cf. arrêts AC.2015.0230 du 23 août 2016 consid. 6; AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 3c). Il en a été de même de deux villas jumelées par des couverts à voitures. Du point de vue de l'aspect extérieur, les villas apparaissaient en effet comme deux bâtiments indépendants et séparés (AC.2017.0302 du 8 juin 2018 consid. 3). c) A l'aune de ce qui précède, il convient d'examiner si l'autorité intimée pouvait interpréter l'art. 14.2 RGATC en ce sens qu'il autorise la construction de villas jumelées par des dépendances, telles celles du cas d'espèce, dans la zone arborisée constructible. aa) Comme relevé par le recourant, l'art. 13.2 RGATC qui régit la zone faible densité et l'art. 14.2 RGATC relatif à la zone arborisée constructible permettent tous deux la superposition ou la juxtaposition de deux logements dans un bâtiment d'habitation. En revanche, seul le premier mentionne que les logements peuvent en outre être " séparés par les dépendances ", le second étant muet sur ce point. Cette divergence ne saurait être minimisée ou considérée comme une inadvertance de l'autorité planificatrice mais constitue au contraire un silence qualifié. En effet, "[l]a zone constructible, à l'instar de la zone faible densité, est destinée à l'implantation de bâtiments d'habitation de type familial, aux services qui leur sont attachés et aux activités compatibles dans la mesure où elles s'exercent parallèlement à l'usage d'un logement " (art. 14.2 RGATC). Or, si l'autorité planificatrice a adopté deux zones distinctes ayant la même destination, c'est bien qu'elle a souhaité les distinguer sur d'autres points puisque, à défaut, le maintien de deux zones identiques dans le RGATC n'aurait eu aucun sens. L'art. 1.2 RGATC confirme au reste cette appréciation puisqu'il précise que le règlement comprend notamment les " règles particulières applicables à chacune des zones ". Ces divergences entre les deux zones précitées se sont notamment traduites par l'attribution de capacités constructives (IUS et IOS) différentes, mais également par l'absence de possibilité de séparer des logements par des dépendances dans la zone arborisée constructible, lors même qu'il est loisible de le faire dans la zone faible densité. Ainsi, l'interprétation de l'autorité

intimée se heurte à la lettre pourtant claire du règlement. bb) En retenant que les deux villas de chaque lot, jumelées par des dépendances, pouvaient en l'espèce être considérées comme des bâtiments "accolés", l'autorité intimée a de surcroît méconnu la jurisprudence constante de la cour de céans (cf. consid. 11b/cc ci-dessus). Il ressort en effet clairement des plans que chaque autorisation porte sur la construction de deux villas similaires mais indépendantes, comprenant chacune un sous-sol avec des locaux techniques, un rez-de-chaussée et un étage. Accessibles par des accès indépendants, elles seraient jumelées par des annexes de 25 m² non habitables. Fonctionnellement, on est ainsi en présence de deux bâtiments distincts. Le constat est le même s'agissant de l'aspect extérieur. Chaque villa sera en effet surmontée de sa propre toiture dont le faîte culminera à une hauteur comprise entre 6,45 m et 7,45 m, tandis que les faîtes des annexes qui les sépareront seront situés, selon les plans, à une hauteur oscillant entre 4 m et 6 m. Il en résultera une sorte de "trouée" dans les toitures, soit au niveau des annexes, en raison des différences de hauteur des faîtes. Cette "trouée" sera en réalité encore plus marquée qu'elle ne l'est sur les plans, étant rappelé que la hauteur des faîtes des annexes devrait – pour être qualifiées de dépendances et ne pas entrer dans le calcul du COS – être ramenée à 4 m, ce qui correspond à la hauteur maximum des dépendances de peu d'importance (cf. consid. 8a/dd ci-dessus). Dans ces conditions, les deux villas distantes de 8 m apparaîtront, pour un observateur extérieur, comme deux bâtiments distincts comprenant chacune une unité d'habitation, reliées par des dépendances mitoyennes. Contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, la symétrie des villas, ainsi que leur volumétrie analogue ne permettent pas de conclure qu'elles formeraient un ensemble architectural homogène, ce qui constitue pourtant l'une des trois conditions cumulatives permettant d'accoler des bâtiments au sens de l'art. 14.2 RGATC. Au contraire, les deux villas de chacun des lots se présenteront manifestement comme deux bâtiments indépendants et séparés, qui ne répondent au demeurant pas à la notion de bâtiments accolés du glossaire RGATC, lequel exige que les deux "bâtiments" – et non leurs éventuelles dépendances – disposent d'un " mur commun ". Les lots de villas ne sont en somme ni homogènes, ni accolés et violent par conséquent l'art. 14.2 RGATC. Or, il ne s'agit pas d'une violation de peu d'importance. cc) De manière plus générale, le tribunal relève encore l'ambiguïté de la position de l'autorité intimée. Pour être qualifiée de dépendance, une annexe doit en effet se distinguer du gabarit du bâtiment principal, faute de quoi il ne s'agit pas d'un bâtiment distinct et, partant, d'une dépendance puisqu'elle forme alors un tout architectural avec le bâtiment principal (RDAF 1978 p. 207; RDAF 1978 p. 210 et arrêts précités AC.2019.0223 consid. 5e; AC.2018.0375 consid. 4c/aa et AC.2015.0307 consid. 5b). Cela correspond au reste à la définition de l'" Annexe / dépendance " qui résulte du glossaire RGATC, à savoir une "[c] onstruction secondaire rattachée au bâtiment principal ". Or, en qualifiant les annexes de dépendances de peu d'importance – ce qui permettait de les exclure du COS –, l'autorité intimée a implicitement mais nécessairement considéré qu'elles ne s'inscrivaient pas dans le gabarit des bâtiments principaux mais en étaient distinctes, secondaires ou, en d'autres termes, qu'elles ne formaient pas un tout architectural avec les villas. Dans le même temps, elle a pourtant considéré que les deux villas et leurs annexes formaient un ensemble homogène pour conclure à la conformité de l'art. 14.2 RGATC, ce qui n'est guère compatible avec l'appréciation qui précède. dd) En définitive, les lots A, B, C et D comportent chacun deux bâtiments principaux qui, dès lors qu'ils ne sont pas accolés pour les motifs déjà exposés, sont soumis à l'ordre non contigu (cf. art. 14.7 RGATC). Partant, ils devraient respecter la distance entre bâtiments de 10 m (cf. art. 14.8 RGATC), ce qui n'est toutefois pas le cas puisqu'ils ne sont séparés que par 8 m. En outre,

l'existence de deux bâtiments principaux non accolés sur chacune des futures parcelles s'avère contraire à l'art. 14.3 RGATC. Cet article dispose en effet qu'un seul bâtiment – ou deux bâtiments accolés, cf. art. 14.2 RGATC – peuvent être édifiés sur une parcelle d'au minimum 1'500 m². Si ce choix est peut-être discutable dans le contexte actuel de densification, il révèle néanmoins la volonté de l'autorité planificatrice d'éviter un morcellement excessif du sol et une multiplication des constructions dans la zone en question (à ce sujet, cf. é.g. arrêt AC.2018.0170 précité consid. 3b/bb), comme déjà évoqué ci-dessus. d) Il résulte de ce qui précède que l'autorité intimée a abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que les quatre lots de villas jumelées par les annexes étaient formés de deux bâtiments principaux accolés et, partant, autorisables dans la zone arborisée constructible en vertu de l'art. 14.2 RGATC. L'existence de deux bâtiments distincts par parcelle étant non réglementaire sous divers aspects, les projets ne pouvaient être autorisés dans sa forme actuelle.

E. 12

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et les décisions litigieuses annulées. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD; art. 4 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1). Conformément à la jurisprudence, 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 cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (cf. arrêts AC.2020.0078 du 25 mars 2021 consid. 7; AC.2019.0150 du 10 décembre 2020 consid. 8; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 15). Il appartient en conséquence au constructeur, qui succombe, de supporter les frais de justice et l'indemnité qui sera allouée au recourant à titre de dépens, dès lors qu'il obtient gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel.

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