

VD_OMNI AC.2020.0298 vom 5. Juli 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-07-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0298

FR: VD_OMNI AC.2020.0298 du 5 juillet 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0298 del 5 luglio 2021

Regeste

A. _____ à D. _____/Municipalité de Givrins, E. _____ à G. _____ | Recours de voisins contre l'autorisation de bâtir - après réalisation d'un projet de fractionnement auquel la municipalité a donné son accord - un immeuble de 3 logements, dont il est prévu d'accoler la façade Sud-Est à la façade Nord-Ouest d'un bâtiment existant situé sur une parcelle voisine, implanté en limite de propriété. La réglementarité du projet doit s'examiner selon la situation parcellaire telle qu'elle se présentera après l'opération foncière prévue et non selon le parcellaire actuel (consid. 2c). Constat que le nouveau bâtiment projeté peut être admis en application de la disposition réglementaire régissant les constructions en ordre contigu. Ensuite du fractionnement et des déplacements de limites envisagés, la façade Nord-Ouest du bâtiment existant sera implantée sur la limite avec la parcelle où prendra place la façade Sud-Est du projet litigieux, si bien que l'on peut considérer que l'on se trouve en présence d'un ordre contigu préexistant (consid. 2c et 2d). Quant à l'atteinte portée par le fractionnement aux règles sur la distance aux limites entre bâtiments et limites de propriété (la distance minimale de 4 m n'étant pas respectée là où la nouvelle construction et le bâtiment existant ne seront pas accolés), celle-ci a été corrigée par le biais d'une mention au registre foncier au sens de l'art. 83 LATC comprenant l'inscription d'une limite fictive tenant compte des règles prévalant en matière d'ordre non contigu (consid. 3). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Lors de l'audience, les recourants ont indiqué renoncer au grief relatif à la récusation du municipal en charge de la police des constructions ainsi qu'à celui relatif au coefficient d'utilisation du sol (CUS). Partant, il n'y a pas lieu d'examiner ces griefs plus avant.

E. 2

Les recourants invoquent une violation de l'art. 5.1 RCAT relatif à l'ordre contigu. a) aa) Le chapitre 5 du RCAT règle l'implantation et la volumétrie des bâtiments. S'agissant de la zone du village, l'art. 5.1 RCAT prévoit ce qui suit: " 5.1 Dans la zone du village, les bâtiments peuvent être construits soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu n'est admis que dans les cas suivants: - l'ordre contigu existe déjà, - le propriétaire voisin bénéficie déjà de la mitoyenneté, - les propriétaires intéressés sont d'accord pour construire simultanément. " bb) L'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un même alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximum fixée pour ces derniers et une distance fixée jusqu'à la limite pour les façades non en limite de propriété. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments (arrêts

AC.2019.0150 du 10 décembre 2020 consid. 5a; AC.2019.0102 du 27 février 2020 consid. 5c; cf. aussi Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd., 2010, n. 2.2.1 ad art. 48 LATC; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 887 p. 387; Alexander Ruch, Öffentlichrechtliche Anforderungen an das Bauprojekt, in: Beraten und Prozessieren in Bausachen, 1998, p. 258; Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne, 1988, p. 41). En général, l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (cf. AC.2019.0102 précité consid. 5c et les références citées). Obligatoire, l'ordre contigu est utilisé pour renforcer l'effet urbanistique de la rue (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 887 p. 387). Pour sa part, l'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer jusqu'aux propriétés voisines ainsi qu'entre bâtiments situés sur une même parcelle. Il a pour but 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 (arrêts AC.2020.0146 du 10 novembre 2020 consid. 3b/ee; AC.2019.0102 précité consid. 5c et les réf. citées). Il vise également à permettre les divisions ultérieures des parcelles dans le respect des règles fixant des distances entre bâtiments et limites de propriété (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 886 p. 387; arrêts précités AC.2020.0146 consid. 3b/ee et AC.2019.0102 consid. 5c). cc) Selon la jurisprudence, lorsqu'en réponse à une demande d'autorisation de construire l'autorité communale interprète son règlement en matière de construction et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT; TF 1C_639/2018, 1C_641/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1.3). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation adéquate des circonstances pertinentes, l'autorité de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, l'instance de recours ne peut ainsi intervenir, et le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale, que pour autant que cette dernière procède d'un excès du pouvoir d'appréciation, notamment parce qu'elle est guidée par des considérations étrangères à la réglementation pertinente ou encore ne tient pas ou incomplètement compte des intérêts et autres éléments pertinents en présence, à l'instar des objectifs poursuivis par le droit supérieur, en particulier en matière d'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_639/2018, 1C_641/2018 précité consid. 3.1.3); sur ces points, il appartient à la commune de motiver soigneusement sa décision (TF 1C_639/2018, 1C_641/2018 précité consid. 3.1.3 et les arrêts cités). A fortiori, l'autorité de recours doit-elle sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur, viole les principes constitutionnels d'égalité de traitement et de proportionnalité ou encore apparaît objectivement insoutenable – et partant arbitraire (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_639/2018, 1C_641/2018 précité consid. 3.1.3). 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.2018.0424 du 28 août 2019 consid. 4a; AC.2018.0091 du 5 décembre 2018 consid. 2b; AC.2018.0123 du 3 décembre 2018 consid. 3b/bb). b) Les recourants relèvent qu'un ordre contigu est prévu entre la nouvelle construction et le bâtiment existant sur la parcelle n° 102, en ce sens que la façade Sud-Est de la nouvelle construction et la façade

Nord-Ouest de la maison existante seront partiellement contiguës. Ils soutiennent qu'aucune des possibilités prévues à l'art. 5.1 RCAT pour admettre un ordre contigu dans la zone du village n'est réalisée. Ils font ainsi valoir que l'ordre contigu n'est pas préexistant entre les parcelles n os 101 et 102 dès lors que celles-ci sont séparées par la parcelle n° 103 et que le propriétaire voisin ne bénéficie pas de la mitoyenneté. Ils arguent du fait que la parcelle n° 703, créée dans le cadre du projet, n'entre pas en considération dans l'examen d'une contiguïté préexistante au sens de l'art. 5.1 RCAT. Ils ajoutent que, même si on venait à admettre que le bâtiment ECA n° 201 crée un mur mitoyen et ainsi un ordre contigu au Nord-Ouest de la parcelle n° 102 vu l'existence d'un mur aveugle propice à la mitoyenneté, cette mitoyenneté ne serait toutefois préexistante que sur une partie de la limite entre les parcelles n os 101 et 102 et non sur toute sa longueur. A cet égard, ils font valoir qu'il n'existe en limite Sud-Ouest de la parcelle n° 102 aucun bâtiment et dès lors aucun mur mitoyen à exploiter pour en déduire un ordre contigu. Ils relèvent enfin que les propriétaires ne construisent pas simultanément puisque le bâtiment existant est déjà érigé de longue date. c) On peut admettre que l'autorité intimée est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation dans l'interprétation du règlement communal en considérant que la réglementarité du projet, et en particulier la question de l'ordre contigu préexistant, doit s'examiner selon la situation parcellaire telle qu'elle se présentera après l'opération foncière prévue (à laquelle l'autorité intimée a déjà donné son accord, cf. décision du 18 février 2020) et non sur la base du parcellaire actuel comme le soutiennent les recourants. Le fait pour les constructeurs d'avoir recouru à un instrument relevant du droit privé (opération de droit foncier), afin de rendre leur projet de construction conforme au droit public ne saurait en tout état de cause leur être reproché. On note au demeurant que, en prenant en compte l'opération foncière réalisée, on ne se fonde pas sur une solution fondamentalement différente de la situation d'origine. On relève en effet que le bâtiment existant sur la parcelle n° 102 n'a pas été érigé selon les règles de l'ordre non contigu (exigeant une distance de 4 m par rapport à la limite de propriété) mais en respectant les prescriptions de l'ordre contigu puisque sa façade Nord-Ouest a dès l'origine été implantée sur la limite de la parcelle voisine (soit à l'époque la parcelle n° 103). On constate ainsi qu'ensuite du fractionnement et des déplacements de limites envisagés, la bande de terrain (parcelle n° 103) séparant actuellement les parcelles n os 101 et 102 sera rattachée à la nouvelle parcelle n° 703, à créer, avec pour conséquence que la façade Nord-Ouest du bâtiment existant sera implantée sur la limite avec la parcelle n° 703, où prendra place la façade Sud-Est projet litigieux. On ne saurait dès lors faire grief à l'autorité intimée d'avoir considéré que l'on se trouve en présence d'un ordre contigu préexistant, caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété, si bien que la question d'un éventuel abus de droit ne se pose pas. Quant aux ouvertures présentes en façade Nord-Ouest du bâtiment existant – lesquelles ne sont du reste manifestement pas destinées à offrir aux occupants de la maison une vue sur l'extérieur –, celles-ci seront obstruées (cf. p.-v. d'audience), de sorte ce mur se prêtera à la mitoyenneté. L'avant-toit existant sera pour sa part coupé (cf. p.-v. d'audience). d) Vu ce qui précède, l'appréciation de l'autorité intimée selon laquelle la construction en ordre contigu qui est prévue peut être admise en application de l'art. 5.1 RCAT échappe à la critique. Peu importe à cet égard que les façades mitoyennes des deux constructions (actuelle et future) ne présentent pas des dimensions identiques, des décrochements devant être considérés comme admissibles tant vers la rue (route des Marettes), qu'en direction du Sud-Ouest. Dans ce contexte, le fait que la nouvelle construction projetée ne respecte pas le plan d'alignement du 2 mai 1924 (tout comme le bâtiment existant sur la parcelle n° 102

d'ailleurs) est sans incidence. Le grief formulé en lien avec une violation de l'art. 5.1 RCAT doit ainsi être écarté.

E. 3

Les recourants font valoir que les modifications de limites de parcelles qu'implique le projet litigieux engendrent une violation des art. 5.3 à 5.5 RCAT en matière de distance aux limites, ainsi que de l'art. 83 LATC. a) aa) Les art. 5.3 à 5.5 RCAT sont ainsi libellés: " 5.3 Les prescriptions dimensionnelles en matière d'implantation sont définies de la manière suivante : (...) 5.4 La distance D entre façades aveugles ou parties aveugles de façades peut être réduite à 3.00 m pour autant que les prescriptions de la Police du feu soient respectées. 5.5 La Municipalité peut autoriser la construction dans les espaces de non-bâtir, entre deux bâtiments ou entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine si ce n'est pas le domaine public, de petits bâtiments de moins de 40 m² de superficie et de 3 m. de hauteur à la corniche ou au chéneau au maximum. Ces petits bâtiments ne peuvent servir ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle. " La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (arrêts AC.2020.0124 du 14 avril 2021; AC.2019.0026 du 23 juillet 2020 consid. 6a; consid. 3c). bb) A teneur de l'art. 83 LATC, tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone (al. 1). La mention est accompagnée d'un plan coté; elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause (al. 2). La mention prévue par cet article est une restriction de propriété fondée sur le droit public cantonal (art. 962 al. 1 CC), grevant les parcelles mises à disposition en vue de corriger intégralement l'atteinte au règlement découlant du fractionnement (cf. TF 1C_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 4.2 avec renvoi à Raymond Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des articles 83 et 85 LATC, in RDAF 1991 p. 400 ss, p. 403; arrêts AC.2020.0146 du 10 novembre 2020 consid. 3b/bb; GE.2020.0067 du 4 septembre 2020 consid. 3c/cc/bbb). L'art. 83 LATC est en outre applicable par analogie, selon la jurisprudence, au fractionnement ou à la modification des limites d'une parcelle qui n'est pas bâtie, mais sur laquelle un projet de construction a été mis à l'enquête, lequel n'est pas réglementaire – sans la mention correctrice – dans les nouvelles limites (ou parce qu'il ne respecte pas la distance minimale entre construction et limite de propriété; cf. arrêt GE.2020.0067 précité consid. 3c/cc/bbb; AC.2008.0145 du 31 août 2009 consid. 3d; voir aussi implicitement AC.2013.0281 du 12 février 2014 consid. 1 et 2, confirmé par TF 1C_252/2014 du 4 novembre 2014). Selon la jurisprudence, lorsque la modification des limites porte atteinte à la distance minimale à la limite de propriété, l'atteinte doit être corrigée par la création d'une limite fictive sur la parcelle voisine (arrêt précité AC.2020.0146 consid. 3b/bb; AC.2018.0404 du 11 décembre 2019 consid. 4c), ce point devant faire l'objet d'une mention au registre foncier (arrêt précité GE.2020.0067 consid. 3c/cc/bbb; AC.1996.0171 du 18 avril 2000 consid. 1a, cité in RDAF 2006 I 227). Si cela n'est pas possible compte tenu des bâtiments existants sur la parcelle contiguë, la modification de limites est prohibée en vertu de l'art. 83 LATC (arrêt précité GE.2020.0067

consid. 3c/cc/bbb; AC.2003.0056 du 3 novembre 2004 consid. 4b/aa cité in RDAF 2006 I 227; AC.2004.0220 du 14 juin 2005 consid. 4a). Pour le surplus, la jurisprudence admet qu'un fractionnement de parcelles puisse avoir une géométrie particulière, voire qu'il en résulte que l'une d'elles soit constituée d'excroissances singulières. Les fractionnements et déplacements de limites ne doivent cependant pas être insolites au point de constituer un abus de droit (arrêts AC.2013.0493 du 19 mars 2015 consid. 6c/aa; AC.2013.0281 du 12 février 2014 consid. 1a). Une parcelle d'une forme qui n'est pas absolument régulière a toutefois été admise (arrêt AC.2005.0278 du 31 mai 2006 consid. 3b). D'un point de vue procédural, un tiers – soit une personne qui n'est pas propriétaire de l'une des parcelles concernées par le fractionnement – a en principe qualité pour contester une modification de limites assortie d'une restriction du droit de bâtir mentionnée au registre foncier au sens de l'art. 83 LATC, dans le cadre d'une procédure relative à l'octroi d'un permis de construire sur la parcelle concernée (arrêts précités AC.2018.0404 consid. 4b, AC.2013.0493 consid. 6b/aa et AC.2008.0145 consid. 3d avec référence à *Didisheim*, op. cit., p. 412 s. et la jurisprudence citée en note 37; *Bovay et al.*, *Droit fédéral et vaudois de la construction*, 4 e éd., 2010, n o

E. 5

ad art. 83 LATC et les renvois à la jurisprudence). b) aa) En l'espèce, dès lors qu'ils sont légitimés à recourir contre le projet de construction litigieux, les recourants ont également qualité pour remettre en question la modification parcellaire que les constructeurs envisagent d'opérer. bb) Les recourants relèvent que la distance entre l'immeuble projeté sur la nouvelle parcelle n° 703 à créer et la limite de propriété avec la parcelle n° 102 ne s'élèvera qu'à 2,50 m, respectivement sera nulle en raison de l'ordre contigu prévu (cf. recours. Selon eux, la mention inscrite au registre foncier sur la base de l'art. 83 LATC ne serait " d'aucune utilité sur ce point " (cf. observations complémentaires). Il n'est pas contesté que, là où le bâtiment existant et la nouvelle construction envisagée ne seront pas accolés, cette dernière sera implantée à moins de 4 m de la limite de propriété avec la parcelle n° 102, distance minimale exigée par l'art. 5.3 RCAT. Conformément à la jurisprudence exposée ci-dessus (cf. consid. 3a/bb), on relève avec l'autorité intimée que cette atteinte aux règles de distance aux limites a cependant été corrigée par le biais d'une mention à porter au registre foncier au sens de l'art. 83 LATC, comprenant l'inscription d'une limite fictive tenant compte des règles prévalant en matière d'ordre non contigu, à savoir le respect d'une distance minimale de 4 m selon l'art. 5.3 RCAT (cf. plan du 12 février 2020 intitulé "Restriction art. 83 LATC" joint au projet de fractionnement, où cette limite fictive est représentée au moyen d'un traitillé rouge). La décision de l'autorité intimée du 18 février 2020 autorisant le fractionnement moyennant l'inscription au registre foncier d'une mention au sens de l'art. 83 LATC retient à cet égard que " si un bâtiment devait être érigé sur la parcelle n° 102 (nouvelle), la distance à la limite de propriété selon l'art. 5.3 sera déterminée à partir de la ligne traitillée rouge figurant sur le plan joint à la présente réquisition ". Ceci garantira le respect des prescriptions dimensionnelles de l'art. 5.3 RCAT en cas de nouvelle construction sur la parcelle n° 102. L'autorité intimée a de surcroît confirmé par la voix de son conseil que l'inscription de cette mention constituait une condition impérative du permis de construire (cf. courrier du 19 mai 2021). Pour le reste, les recourants ne prétendent pas que la forme de l'une ou l'autre des parcelles telles qu'elles se présenteront à l'issue de l'opération foncière prévue apparaîtrait à ce point singulière qu'elle serait constitutive d'un abus de droit au sens de la jurisprudence. Tel n'est au demeurant pas le cas. c) Il s'ensuit que les griefs tendant à faire constater une violation

des art. 5.3 à 5.5. RCAT et 83 LATC doivent être rejetés. 4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Succombant, les recourants supporteront les frais de la cause et n'ont pas droit à des dépens. Ils verseront en outre des dépens à la Commune de Givrins qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). L'allocation de dépens aux constructeurs, qui ont agi sans le concours d'un mandataire, n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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