

VD_OMNI AC.2021.0022 vom 15. Oktober 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-10-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0022

FR: VD_OMNI AC.2021.0022 du 15 octobre 2021

IT: VD_OMNI AC.2021.0022 del 15 ottobre 2021

Regeste

A. _____/Municipalité de Gland, B. _____ | Projet de construction d'un immeuble de 6 logements dans un secteur où l'ordre contigu est obligatoire avec une façade nord-est implantée en limite de la parcelle sise au nord-est (de manière à respecter l'ordre contigu par rapport au bâtiment sis sur cette parcelle) et une façade sud-ouest implantée en limite de la parcelle voisine, parcelle qui supporte une construction sise au milieu du bien-fonds. Opposition des propriétaires de cette parcelle qui invoquent une convention conclue avec les anciens propriétaires de la parcelle destinée à accueillir la construction litigieuse aux termes de laquelle la non contiguïté est admise et prévoyant le respect d'une distance de 3 m entre bâtiment et limite de propriété. Refus du permis de construire au motif que l'ordre contigu exigé par le règlement n'est pas respecté du côté sud-ouest. Rejet du grief relatif au défaut de motivation de la décision attaquée. Eventuelle violation du droit d'être entendu en ce qui concerne l'accès au dossier réparé devant la CDAP (consid. 2). Constat que le projet respecte l'ordre contigu en s'implantant sur les limites au nord-est et au sud-ouest. Le fait que l'ordre contigu n'est pas possible du côté sud-ouest vu l'implantation de la construction sise sur la parcelle voisine n'implique pas que le bâtiment litigieux doit nécessairement s'implanter à une distance de 3 m. Dès lors qu'il est conforme au droit public, un projet de construction ne peut pas être refusé au motif qu'il contrevient à d'éventuelles obligations civiles (consid. 3). Le non-respect de l'obligation réglementaire relative à la réalisation d'un local réservé aux poussettes ne doit pas conduire au refus du permis de construire par la municipalité mais à l'octroi d'un permis subordonné à la condition qu'un tel local soit réalisé (consid. 4). Recours rejeté par arrêt du 5 octobre 2022 (1C_710/2021).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité refuse un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile (cf. art. 95 LPA-VD) et respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La recourante, principale destinataire de la décision attaquée en sa qualité de constructrice et de propriétaire de la parcelle concernée, a manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Il y a ainsi lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Dans un premier moyen, la recourante se plaint d'un défaut de motivation de la décision querellée. Elle invoque également une violation de son droit d'être entendu au motif que le dossier mis à sa disposition par l'autorité communale n'était pas complet. a) aa) La garantie du droit d'être entendu, énoncée aux art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 33 al. 1 LPA-VD, confère notamment à toute personne le droit d'exiger,

en principe, qu'une décision ou un jugement défavorable à sa cause soit motivé. Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée. L'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; dans la jurisprudence cantonale voir notamment arrêts AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 5; PE.2013.0343 du 12 février 2014). L'obligation, pour l'autorité administrative, de motiver sa décision est prescrite, au niveau légal, par l'art. 42 LPA-VD: la décision doit notamment contenir " les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie" (art. 42 let. c LPA-VD). Une règle spécifique figure dans la LATC, en cas de refus du permis de construire: l'art. 115 al. 1 LATC prescrit à la municipalité de communiquer ce refus au requérant " avec référence aux dispositions légales et réglementaires invoquées ". La violation du droit d'être entendu peut être réparée devant l'autorité de recours, à condition que cette dernière dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et pour autant qu'il n'en résulte aucun préjudice pour la partie lésée. Dans certaines circonstances, la jurisprudence admet que l'autorité intimée puisse donner connaissance de ses motifs dans le mémoire de réponse, ce qui permettra ensuite à l'administré de compléter ses moyens (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). bb) En l'espèce, la décision attaquée indique que le permis de construire ne peut pas être délivré dès lors que le projet ne serait pas conforme aux art. 6 RPE et 106 RPE. La décision indique en outre brièvement pour quels motifs la municipalité estime que les deux dispositions en question ne sont pas respectées. Même succincte, cette motivation permettait à la recourante de comprendre les raisons pour lesquelles le permis de construire était refusé et de saisir par conséquent la portée de la décision et de l'attaquer à bon escient. Partant, ce premier grief n'est pas fondé. b) Pour ce qui est du dossier, on relève que la recourante a pu avoir accès à la totalité du dossier communal dans le cadre de la procédure devant la CDAP, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit. Partant, une éventuelle violation de son droit d'être entendue a été réparée dans le cadre de la procédure de recours

E. 3

Dans la décision attaquée, la municipalité soutient que le projet prévu sur la parcelle n° 794 n'est pas conforme à l'art. 6 RPE dès lors que la parcelle voisine, soit la parcelle n° 795, "n'est pas contigüe". Elle veut probablement dire par là que la façade nord-est du bâtiment sis sur la parcelle n° 795 n'est pas implantée sur la limite de la parcelle n° 794, ce qui ne permet pas d'avoir un ordre contigu à cet endroit. Elle en déduit que, en application de l'art. 6 al. 3 RPE, la distance entre le bâtiment projeté sur la parcelle n° 794 et la limite de propriété (soit la limite de la parcelle n° 795) ne peut être inférieure à 3 m. a) L'art. 6 RPE a la teneur suivante: " Art.

E. 6

Ordre des constructions L'ordre contigu est obligatoire. La municipalité peut exceptionnellement autoriser la non-contigüité pour autant qu'elle soit admise de part et d'autre de la limite de propriété. Dans ce cas la distance entre bâtiment et limite de propriété voisine ne peut être inférieure à 3 m. Elle est doublée entre bâtiments non accolés l'un à l'autre sis sur la même propriété. Cette distance est portée à six mètres par rapport à la

limite de la zone de faible densité. Pour les façades non mitoyennes, les bâtiments seront implantés en bordure de la voie publique, sur l'alignement de constructions légal ou voté ou en retrait, mais parallèlement à celui-ci. Ailleurs, la distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine sera de six mètres. " b) L'art. 6 al. 1 RPE pose le principe selon lequel l'ordre contigu est obligatoire. L'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un m.e 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 (voir 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). L'ordre contigu peut cependant être défini d'une autre manière dans les communes qui disposent d'un plan de limites des constructions. On peut prévoir des périmètres qui délimitent des zones d'implantation, à l'intérieur desquelles les bâtiments doivent s'implanter en ordre contigu (TF 1C_373/2008 du 13 janvier 2009 consid. 2.2). 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 (voir notamment arrêts AC.2019.0102 du 27 février 2020 consid. 5c; AC.2007.0190 du 27 juin 2008 consid. 1b; AC.1990.7510 du 26 mars 1992 consid. 2b publié in RDAF 1992 p. 482; prononcé 2164 du 13 mars 1964 publié in RDAF 1970 p. 273; Marti, loc. cit.). 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.2016.0214 du 16 février 2018 consid. 4b; AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 6c/bb; Marti, op. cit., p. 40). Il vise également à permettre les divisions ultérieures des parcelles dans le respect des règles fixant des distances entre bâtiments et limites de propriété (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 886 p. 387). c) L'ordre contigu implique que les constructions soient élevées en limite de propriété. Le projet litigieux respecte ce principe puisqu'il est prévu que le bâtiment s'implante sur les limites nord-est et sud-ouest de la parcelle n° 794 parallèlement à la Rue de la Paix, ce qui permet des constructions en ordre contigu sur les parcelles voisines. Il est vrai que le bâtiment sis sur la parcelle n° 795 au sud-ouest n'est pas implanté en limite de propriété et que, en l'état, l'ordre contigu n'est pas possible en ce qui concerne les bâtiments sis sur les parcelles n os 794 et 795. Contrairement à ce que soutient la municipalité, ceci n'implique pas qu'un nouveau bâtiment sur la parcelle n° 794 doit nécessairement s'implanter à une distance de 3 m par rapport à la limite avec la parcelle n° 795. Contrairement à ce qu'elle indique dans sa réponse, une telle exigence ne saurait s'imposer pour des raisons de salubrité publique, notamment d'aération et d'éclairage. A cet égard, on peut relever que, dans certaines zones de village, les distances entre bâtiments et limite de propriété sont

réduites à 3 m (cf. arrêt AC.2007.0190 du 27 juin 2008 consid. 1c). Sur ce point, on peut encore mentionner un arrêt du Tribunal administratif admettant le recours d'un voisin et annulant un permis de construire pour le motif que la maison dudit voisin avait été construite dans une situation de non contiguïté et que la prolongation d'un mur mitoyen de la maison voisine avait pour effet de créer une façade pignon aveugle relativement imposante en limite de propriété; le Tribunal administratif avait considéré en substance que cette nouvelle contiguïté n'était pas prévue par le règlement communal (cf. arrêt AC.2007.0190 précité). L'arrêt précité a toutefois été annulé par le Tribunal fédéral dans un arrêt rendu le 13 janvier 2009 (1C_373/2008). La Haute Cour a reproché au Tribunal cantonal d'avoir arbitrairement refusé d'appliquer les règles relatives à l'ordre contigu dans une zone où l'implantation en ordre contigu était exigée, le plan d'affectation imposant une extension de la construction existante le long de la limite de propriété. A propos de l'impact qu'aurait l'édification d'une façade relativement imposante en limite de propriété, le Tribunal fédéral a retenu que ce motif n'était pas déterminant pour éluder la réglementation communale, puisqu'elle imposait précisément la construction en ordre contigu, ce qui l'emportait sur l'intérêt du voisin à ne pas avoir de façade contiguë à la limite de propriété (arrêt précité, consid. 2.3.2). Dans un arrêt du 14 novembre 2018 (se référant à l'arrêt précédent), la CDAP a examiné un projet de construction prévoyant l'édification des façades nord et sud en limite de propriété. La façade nord du bâtiment construit sur la parcelle sise au sud n'était pas implantée en limite de propriété. Le règlement communal prévoyait que les constructions devaient en règle générale être en ordre contigu avec la possibilité d'autoriser, à certaines conditions, une interruption de l'ordre contigu (art. 19 du règlement). Dans cette dernière hypothèse, une distance minimale entre bâtiments et limites de propriété était prévue (art. 20 du règlement). Compte tenu du fait que la façade nord du bâtiment construit sur la parcelle sise au sud de la parcelle des constructeurs n'était pas implantée en limite de propriété, la municipalité a considéré que l'ordre contigu était interrompu, que l'art. 20 du règlement (impliquant le respect de distances aux limites) était applicable et que l'implantation de la façade sud du projet litigieux sur la limite de propriété n'était par conséquent pas possible. La CDAP a admis le recours du constructeur. Elle a considéré qu'il fallait interpréter l'art. 19 du règlement communal dans ce sens que l'implantation en ordre contigu, c'est-à-dire d'une limite de propriété à l'autre sur une profondeur de 16 m au maximum (art. 20 du règlement communal) était admissible, quand bien même il n'y avait pas de mur adjacent existant le long d'une des limites de propriété concernées. Selon la CDAP, cette interprétation correspondait à ce qu'il fallait déduire de la jurisprudence précitée (cf. supra, consid. 2b). Le même raisonnement peut être fait en l'espèce. Dès lors que les constructions doivent en principe être érigées en ordre contigu, on ne saurait reprocher à un propriétaire de construire en limite de propriété, quand bien même la façade nord du bâtiment sis sur la parcelle voisine au sud n'est pas construite sur la limite de propriété. On peut au surplus relever que, en cas de démolition du bâtiment existant sur la parcelle n° 795 et de reconstruction d'un bâtiment sur cette parcelle, le fait d'avoir un bâtiment en limite de propriété sur la parcelle n° 794 permettra de respecter l'ordre contigu souhaité par le planificateur communal dans cette zone. On relèvera encore que, contrairement à ce que soutient l'opposante dans ses déterminations sur le recours, l'art. 6 al. 2 RPE ne doit pas être compris en ce sens que, en cas de non-contiguïté, celle-ci doit être de rigueur de part et d'autre de la limite de propriété. Il faut au contraire comprendre cette disposition en ce sens que le propriétaire qui veut construire sans respecter l'ordre contigu doit obtenir l'accord des propriétaires des parcelles sises de part et d'autre de la limite de

propriété. Pour construire le bâtiment tel qu'il existe sur la parcelle n° 795, son propriétaire devait ainsi obtenir l'accord des propriétaires des parcelles voisines n os 794 et 796, ce qui a apparemment été le cas. C'est de cette manière que cette disposition a été comprise par le Tribunal administratif dans l'arrêt AC.2004.0076 du 2 mai 2005 qui concernait également la Commune de Gland et la même disposition réglementaire, puisqu'il avait relevé qu'un des propriétaires voisins avait fait opposition à un projet de construction ne respectant pas l'ordre contigu, ce qui impliquait que l'exigence selon laquelle la non-contiguïté devait être admise de part et d'autre de la limite de propriété n'était pas remplie (cf. consid. 4c). Pour le surplus, on ne saurait rien déduire de la convention conclue en 1997 par les propriétaires de l'époque des parcelles n os 794 et 795 dans laquelle ils s'engageaient à respecter une distance à la limite de 3 m en cas de construction sur leur parcelle. En statuant sur la demande de permis de construire, l'autorité doit en effet s'assurer que les règles du droit public des constructions sont respectées, en particulier si le bien-fonds est équipé pour la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui (notamment les accès) sont au bénéfice d'un titre juridique (art. 104 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Selon la jurisprudence, le permis de construire est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies (arrêts AC.2014.0396 du 20 janvier 2015; AC.2005.0108 du 8 juin 2006 et 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 (arrêt AC.2014.0396 précité consid. 2b; AC.2007.0244 du 15 janvier 2009 consid. 4; AC.1994.0038 du 16 juin 1995). d) Vu ce qui précède, c'est à tort que la municipalité a considéré que le projet litigieux n'était pas conforme à l'art. 6 RPE. 4. Le permis de construire a également été refusé au motif que le projet ne respectait pas l'art. 106 RPE, qui exige que soit prévu un local réservé aux poussettes. La recourante ne conteste pas l'absence de ce local. Elle soutient toutefois que cet élément n'aurait pas dû conduire au refus du permis de construire mais à la délivrance d'un permis de construire conditionnel. Elle relève que le projet pouvait aisément être rendu conforme en transformant une place de parking au sous-sol ou en réduisant la taille d'un des appartement du rez-de-chaussée. L'art. 117 LATC permet à la municipalité de délivrer un permis de construire en le subordonnant à la condition que des modifications soient apportées au projet. Il faut alors que les modifications envisagées restent d'importance secondaire et suffisent à rendre le projet réglementaire (cf. notamment arrêt AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 consid. 6). En l'occurrence, s'agissant du local à poussettes, les défauts qui affectaient le projet étaient mineurs et des modifications simples à mettre en œuvre pouvaient aisément rendre le projet réglementaire. La municipalité ne pouvait par conséquent pas refuser le permis de construire pour ce seul motif et aurait dû cas échéant le délivrer en le subordonnant à la condition qu'un tel local soit réalisé. 5. Il ressort de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Le dossier est retourné à la municipalité afin qu'elle se prononce sur les autres griefs formulés dans les oppositions et qu'elle se prononce à nouveau sur la délivrance du permis de construire. Il appartiendra également à la constructrice de présenter un projet conforme à l'art. 106 RPE. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge de la Commune de Gland. Celle-ci versera en outre de dépens à la recourante, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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