

N° affaire: AC.2005.0144
Autorité., Date décision: TA, 11.09.2006
Juge: XM
Greffier: VA
Publication (revue juridique):

ORDRE CONTIGU
PERMIS DE CONSTRUIRE
PROTECTION DE LA SITUATION
ACQUISE
PLAN D'AFFECTATION

Ref. TF:
Nom des parties contenant: BANDIERI, ANDRE, POGET/Municipalité de Bassins, CHAIGNAT

LATC-80
LJPA-53

Résumé contenant:

En l'espèce, le projet de construction d'un nouvel immeuble d'habitation, en remplacement de l'ancien hangar, accolé au bâtiment d'habitation déjà existant, contrevient aux dispositions relatives à l'ordre non contigu. Violation du plan de quartier relevée d'office par le tribunal, refus du permis de construire et annulation de la décision de la municipalité.



CANTON DE VAUD

TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Arrêt du 11 septembre 2006

Composition	<i>M. Xavier Michellod, président ; M. Antoine Thélin et M. Jean W. Nicole, assesseurs ; Mme Véronique Aguet, greffière.</i>
Recourants	<ol style="list-style-type: none"> 1. Roland BANDIERI, à Bassins, 2. Francis ANDRE, à Bassins, représenté par Bertrand PARIAT, avocat, à Genève 4, 3. René POGET, à Gland, représenté par Bertrand PARIAT, avocat, à Genève 4,
Autorité intimée	Municipalité de Bassins,
Tiers intéressé	Jean-Claude CHAIGNAT , à Froideville,
Objet	<p>permis de construire</p> <hr/> <p>Recours Roland BANDIERI et Francis ANDRE et consort c/ décision de la Municipalité de Bassins du 27 juin 2005 (construction d'un immeuble de six logements au lieu-dit "En la Fin", parcelle n° 138)</p>

Vu les faits suivants

A. Francis André est propriétaire de la parcelle n° 138 de la commune de Bassins sur laquelle est érigée le bâtiment ECA n° 358, comprenant une maison d'habitation de cinq appartements à laquelle est accolé un hangar. Cette parcelle est située au lieu-dit "En la Fin", régi par un plan de quartier "A la Fin", approuvé par le Conseil d'Etat le 21 juillet 1982.

Francis André et René Poget ont conclu, par-devant notaire, une promesse d'achat-vente relative à cette parcelle et ont soumis son acquisition à l'obtention d'une autorisation de construire pour le projet envisagé par l'acquéreur.

Du 1^{er} au 21 avril 2005, Francis André, en qualité de propriétaire, et René Poget, en qualité de promettant-acquéreur, ont mis à l'enquête publique un projet consistant en la démolition du hangar existant et la construction d'un nouvel immeuble de six logements, accolé au bâtiment d'habitation existant. Le projet prévoyait ainsi la construction d'une maison d'habitation d'une surface de 358 m² sur cinq niveaux comprenant trois appartements de trois pièces et trois appartements de quatre pièces. La partie supprimée représentait 223 m².

Plusieurs oppositions ont été formées à l'encontre de ce projet, notamment de la part de Roland Bandieri, propriétaire de la parcelle n° 622 jouxtant la parcelle n° 138, laquelle bénéficie d'une servitude foncière relative aux canalisations d'égouts sur cette dernière. Le 23 mai 2005, une séance réunissant les différents intervenants a été organisée par la commune de Bassins. Les oppositions avaient trait principalement à l'ampleur du projet, au problème de raccordement aux réseaux d'eaux claires et d'eaux usées, au manque de surface de verdure ainsi qu'au nombre et à la situation des places de stationnement.

B. Le 22 juin 2005, la Municipalité de Bassins a fait parvenir la décision suivante aux constructeurs, par l'intermédiaire de leur représentant, la société STATECH SA:

"La Municipalité a étudié la synthèse CAMAC du dossier mentionné et des oppositions relatives au projet de construction "A la Fin" propriété de Monsieur Francis André.

Avant qu'une décision municipale soit prise, une séance a été organisée dans le but de comprendre les arguments des opposants et des constructeurs.

Fort des éléments entendus, lors de cette réunion et après analyse du dossier, l'autorité exécutive vous communique sa décision finale de la façon suivante :

1. *Le bâtiment projeté est conforme au règlement communal et au plan de quartier spécifique au quartier de la Fin approuvé par le Conseil d'Etat le 21 juillet 1982.*
2. *Le principe d'évacuation des eaux appartient à la Municipalité. Elle fixe les conditions de raccordement des canalisations privées aux réseaux d'évacuation des eaux claires et des eaux usées. Si le propriétaire du bâtiment projeté décide d'utiliser les conduites existantes sur la parcelle 622, il appartient au propriétaire du bien-fonds de fixer les conditions de raccordement et à la Municipalité d'admettre cette manière de réaliser l'équipement de la parcelle 138. La Municipalité demandera au propriétaire de la parcelle 138 de transmettre les résultats du calcul de charges des collecteurs et exigera le respect de toutes les dispositions imposées par le bureau d'ingénieurs mandaté par la Municipalité. L'autorité ne sera en aucun cas responsable de tous dégâts provoqués par les travaux.*
3. *Conformément aux dispositions de l'article 9.5 du règlement général des constructions et l'aménagement du territoire de Bassins, les places de stationnement pour véhicule qui empiètent sur la zone de non bâtir délimitée le long du chemin du Pelaz ne peuvent être admises que moyennant convention passée avec la Commune.*
4. *Dans un souci de bien être de tous ses concitoyens, la Municipalité impose au constructeur la création de 5 places de parc supplémentaires, au minimum, à l'intérieur du bâtiment ou sur une autre parcelle liée au projet. Les places de parc supprimées à l'extérieur sont : (voir annexe)*

Place 22

Place 23

Place 24

Place 25

Place 26.

En cas de problème insurmontable, il faut diminuer le nombre d'appartement à 4.

En vertu des règlements communaux en vigueur, la Municipalité décide de lever votre opposition et délivrera le permis de construire en indiquant au constructeur la décision 4 dans son intégralité et de la faire appliquer.

C. Le 14 juillet 2005, soit en temps utile, Roland Bandieri, représenté pour le dépôt du recours par son fils, Marc Bandieri, au bénéfice d'une procuration, s'est pourvu contre la décision de la Municipalité auprès du Tribunal administratif. Il conclut, en substance, outre à l'octroi de l'effet suspensif, à ce que des calculs soient exigés quant aux effets d'un éventuel raccordement sur ses propres conduites et que la question des raccordements EC/EU soit clairement résolue avant la délivrance du permis de construire, que la Municipalité fasse respecter de manière égale ses règlements et favorise les bons rapports de voisinage et qu'une nouvelle

mise à l'enquête du projet de la parcelle n° 138 soit demandée relativement à la modification de l'emplacement des places de parc litigieuses. Il estime notamment que le coefficient d'utilisation du sol de la zone n'est pas respecté et que la taille du projet est surdimensionnée au vu de l'ensemble du quartier; il explique que lui-même avait dû respecter un CUS de 0,27 alors que son immeuble se trouve dans la même zone constructible que celle des requérants. Il reproche à la municipalité de favoriser les promoteurs immobiliers plutôt que les habitants du quartier. Il relève également que les questions en rapport avec les raccordements aux conduites d'eau et d'égouts n'ont pas été résolues de façon satisfaisante et que la Municipalité se devait d'intervenir afin de faciliter l'entente entre particuliers. S'agissant de la question des places de stationnement, il estime que la façon de procéder de la commune laisse une trop grande marge de manoeuvre à la partie adverse tout en n'offrant aucune garantie aux propriétaires et habitants des parcelles voisines.

L'effet suspensif au recours a été accordé le 18 juillet 2005.

D. Par acte du 18 juillet 2005, Francis André et René Poget, représentés par Me Bertrand Pariat, avocat à Genève, ont également recouru contre la décision du 22 juin 2005. Ils concluent, avec suite de frais et dépens, principalement, à l'annulation de la décision et à ce que toutes les oppositions soient levées et le permis de construire délivré. S'agissant des places de stationnement, ils expliquent que l'emplacement de celles-ci est conforme aux règlements communaux et a été choisi en vue de respecter les intérêts des voisins. Ils estiment ainsi que la commune ne saurait leur imposer la création de cinq places intérieures, ou sur une autre parcelle, en lieu et place de celles prévues dans le projet et invoquent la nullité de ces conditions. Au demeurant, ils relèvent l'existence d'une servitude foncière relative aux canalisations d'égouts leur permettant d'emprunter sans restriction les conduites existantes sur la parcelle n° 622 pour se relier à l'équipement public.

Roland Bandieri s'est déterminé sur le recours des constructeurs le 8 août 2005. Le 16 août 2005, la commune a renoncé à prendre position.

E. Par courrier du 22 août 2005, le juge instructeur a relevé que le projet litigieux consistant à démolir un hangar existant, contigu au bâtiment d'habitation n° ECA 358, et à construire à sa place un nouveau bâtiment de six logements, également contigu au bâtiment d'habitation existant, contrevenait à première vue aux dispositions du règlement du plan de quartier relatives à l'ordre non contigu. Partant, il a invité les parties à se déterminer sur ce point.

Le 7 septembre 2005, la municipalité s'est exprimée comme suit : "Depuis 1982 ce plan de quartier était une vision d'ensemble de plusieurs propriétaires de ce lieu-dit. Nous arrivons au terme du potentiel de construction. Ce dossier est un élément indissociable de toutes les mises à l'enquête qui ont été effectuées jusqu'à ce jour. Nous avons de la peine à comprendre qu'on sorte ce dossier du contexte général du PPA de la Fin."

Le 13 septembre 2005, les constructeurs ont soutenu que le projet considéré ne contrevenait pas à l'art. 2.1 du règlement du plan de quartier "A la Fin". Ils ont relevé que leur intention avait toujours été de morceler la parcelle concernée en plusieurs propriétés distinctes, précisant toutefois que le bâtiment existant étant déjà construit en ordre contigu, la démolition projetée permettait tout à fait de reconstruire dans un ordre contigu. Ils ont par ailleurs indiqué que, s'agissant d'un projet de construction de six logements en propriété par étages, ils n'avaient jamais été dans leur intention de lier cette

nouvelle construction au bâtiment d'habitation existant, ce pourquoi ils avaient créé des places de parc distinctes.

Roland Bandieri ne s'est pas exprimé.

F. Le dossier a été repris par un nouveau magistrat instructeur le 14 mars 2006, et le tribunal a statué à huis clos.

Considérant en droit

1. Déposé dans le délai prescrit par l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administrative (LJPA), les recours sont intervenus en temps utile. Ils sont au surplus recevables en la forme.

2. Les opposants invoquent des problèmes liés à l'importance du projet, à ses conséquences quant aux raccordements aux réseaux publics d'eau et d'égouts et aux places de stationnement. Il se pose toutefois également la question de la conformité du projet aux règles communales relatives à l'ordre non contigu. Il incombe au tribunal d'examiner d'office cette question, en application de l'art. 53 LJPA, selon lequel le Tribunal administratif établit d'office les faits et applique le droit sans être limité par les moyens des parties.

3. a) L'art. 2.1 du plan de quartier "A la Fin" de la commune de Bassins, approuvé par le Conseil d'Etat le 21 juillet 1982, applicable au projet litigieux, a la teneur suivante :

"Dans les aires constructibles, les bâtiments peuvent être construits, soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu ne peut toutefois être réalisé que si la construction projetée s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble s'étendant sur plusieurs propriétés".

Or, en l'espèce, il apparaît que le projet de construction d'un nouvel immeuble d'habitation de six logements, en remplacement de l'ancien hangar, est accolé au bâtiment d'habitation déjà existant. Il convient ainsi d'examiner si la construction en cause ne constitue pas un deuxième bâtiment accolé à la maison existante qui créerait une contiguïté de faits incompatible avec les règles de l'ordre non contigu.

b) L'ordre non contigu se caractérise par l'implantation et les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété ou entre bâtiments situés sur une même propriété (cf. art. 2.3 du plan de quartier "A la Fin"). Il a essentiellement pour but de ménager certaines distances jusqu'aux propriétés voisines, ce but pouvant être atteint par une construction composée de plusieurs bâtiments lorsque le règlement ne restreint que la longueur de ceux-ci. Les règles de l'ordre non contigu ont également pour objet de ménager une distance entre deux bâtiments situés sur la même propriété, ceci pour assurer une protection contre la propagation des incendies, pour des raisons de salubrité et pour permettre les fractionnements ultérieurs dans le respect des règles fixant les distances entre bâtiments et limites de propriété. Elles n'ont, en revanche, pas pour objectif de limiter directement la densité d'occupation du sol (Bonnard / Bovay / Didisheim / Matile / Sulliger / Weill, Droit fédéral et vaudois de la construction, Lausanne 2002, p. 479).

Dans un arrêt du 22 mars 1993 (RDAF 1993 p. 195 et ss), le tribunal de céans a considéré devoir procéder à un réexamen de la jurisprudence de l'ancienne Commission de recours en matière de constructions (CCRC) sur la notion de bâtiment, qu'il jugeait trop limitative et impropre à saisir les différents cas d'espèce dans leur diversité, dans la mesure où elle se cristallisait sur le critère de l'apparence extérieure. Le tribunal a ainsi jugé que, dans la mesure où le règlement communal autorise un bâtiment unique, de même volume que celui représenté par plusieurs constructions accolées, rien ne s'oppose à la construction d'un ensemble d'éléments comptant pour une unité pour le calcul des règles sur les distances à respecter jusqu'à la limite de propriété voisine ou entre bâtiments sur une même parcelle. Peu importe que ces éléments constituent des entités distinctes ou qu'au contraire ils soient dans une relation d'interdépendance, dès lors qu'ils forment un tout homogène.

Ainsi, il s'agit de déterminer si divers éléments accolés constituent un seul ou plusieurs bâtiments: elle est à résoudre au vu de l'ensemble des caractéristiques du projet, tant intérieures qu'extérieures. L'apparence extérieure joue un certain rôle, mais il n'est pas décisif, dans la mesure où d'autres éléments tels que la destination existante et future des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle, les dimensions des constructions litigieuses, leur surface de plancher, leur conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs doivent également être pris en considération; à cela s'ajoute que les objectifs de la planification communale, particulièrement dans la zone concernée, peuvent conduire à une pondération de ces différents critères. La situation se présente de manière particulière lorsque le législateur communal a entendu exclure, pour des motifs architecturaux ou d'urbanisme, les constructions juxtaposées dans les zones régies par l'ordre non contigu. L'apparence extérieure peut alors jouer un rôle prépondérant en raison du but de la norme en cause (AC.1991.0263 du 25 janvier 1993).

Dans un arrêt du 27 décembre 1991, le tribunal administratif avait ainsi déjà considéré que l'existence au sous-sol collectif d'un parking et de locaux techniques, ainsi que l'accès commun aux étages, constituaient des éléments suffisants pour conclure à l'existence d'un bâtiment unique, même si, pour un observateur, on était en présence de deux corps de bâtiments bien distincts, reliés par un élément entièrement vitré, qui apparaissaient détachés l'un de l'autre (arrêt TA AC 7435). Le Tribunal administratif a également considéré qu'un projet de quatre villas identiques accolées, bénéficiant chacune de son propre accès, de son garage et de locaux de service indépendants, n'était pas conforme à une réglementation communale n'autorisant que la construction de deux bâtiments accolés, le projet présentant toutes les caractéristiques d'une contiguïté de fait de quatre bâtiments accolés (RDAF 1996 p. 100).

c) Dans le cas particulier, les dispositions applicables au plan de quartier, bien qu'elles ne limitent pas la surface brute de plancher constructible dans l'aire constructible 1 sur laquelle se trouve le projet en cause, prévoient toutefois clairement que les bâtiments ne peuvent être réalisés en ordre contigu que si la construction projetée s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble s'étendant à plusieurs propriétés. Le règlement de quartier prévoit en outre à son art. 2.3 que les distances minima entre deux bâtiments sis sur une même propriété sont de 6 mètres.

En l'espèce, il est patent que l'on ne se trouve pas dans le cas d'un bâtiment unique comprenant deux parties accolées tel que décrit par la jurisprudence précitée. En effet, le nouvel immeuble d'habitation envisagé est fonctionnellement indépendant du bâtiment existant, comprenant cinq logements, et ceci malgré le fait qu'il lui soit accolé sur une de ses façades. Le projet de construction ne prévoit effectivement aucune liaison entre les deux immeubles d'habitation, aucune partie commune n'étant au surplus envisagée. Les constructeurs ont par ailleurs

eux-mêmes précisé qu'il n'avait jamais été dans leur intention de lier la nouvelle construction au bâtiment d'habitation existant (courrier des constructeurs du 13 septembre 2005). Au demeurant, il apparaît que les autres conditions relatives à l'admission de construction en ordre contigu dans le quartier en cause ne sont également pas réalisées dans la mesure où l'on ne se trouve pas en présence d'un projet d'ensemble s'étendant entre plusieurs propriétés mais bien d'un bâtiment construit en contiguïté d'un bâtiment existant et ceci en violation des dispositions du plan de quartier applicable.

d) Dans leur prise de position du 13 septembre 2005, les recourants exposent que leur intention a toujours été de morceler la parcelle concernée en plusieurs propriétés distinctes et que, quoi qu'il en soit, le bâtiment existant étant déjà construit en ordre contigu, la démolition projetée permet tout à fait de reconstruire en ordre contigu.

Toutefois, il apparaît que la volonté des parties de morceler la parcelle, qui si elle avait été mise en oeuvre avant le dépôt du permis de construire, aurait pu permettre au projet de respecter la disposition litigieuse ici en cause, ne figure nullement dans le projet mis à l'enquête publique, cet élément ne pouvant ainsi être pris en considération. De plus, les constructeurs ne peuvent en l'espèce bénéficier de la protection d'une situation acquise au sens de l'art. 80 LATC, dans la mesure où le projet ne constitue pas une transformation mais bien une nouvelle construction dont l'affectation est différente et le volume de loin plus important que l'ancien hangar existant. En effet, le projet soumis à autorisation prévoit la démolition totale du hangar et la construction, en lieu et place, d'un nouveau bâtiment, opération allant par conséquent bien au-delà de ce qu'autorise l'art. 80 al. 2 LATC. Le but de l'ordre non contigu est notamment de placer les immeubles dans les meilleures conditions d'hygiène possible en aérant non seulement l'intérieur des propriétés, mais également la rue, et d'empêcher qu'une implantation anarchique des bâtiments ne compromette les conditions d'hygiène des immeubles voisins ou ne rompe l'équilibre entre les constructions existantes. Selon une jurisprudence constante de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction, confirmée par le Tribunal administratif, la création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (AC.2003.0052 du 11 mai 2006 consid. 5 et références citées).

Le projet de construction viole ainsi les règles de l'ordre non contigu et est contraire au règlement de quartier applicable, le permis de construire ne pouvant ainsi pas être délivré.

4. Les considérants qui précèdent conduisent dès lors à l'admission du recours de Roland Bandieri et au rejet du recours de Francis André et de René Poget, la décision de la municipalité du 22 juin 2005 devant être annulée et la délivrance du permis de construire refusée. Le Tribunal administratif peut ainsi se dispenser d'examiner en détail les autres griefs soulevés par les recourants, ce d'autant plus que les points qui conduisent au refus du permis de construire impliquent un remaniement important du projet de construction.

5. Francis André et René Poget, qui succombent, n'ont pas droit à des dépens et supporteront, solidairement, un émolument de 2'500 francs.

**Par ces motifs
le Tribunal administratif**

arrête:

- I. Le recours de Roland Bandieri du 14 juillet 2005 est admis.
- II. La décision de la Municipalité de la commune de Bassins du 22 juin 2005 est annulée.
- III. Le recours d'André Francis et de René Poget du 18 juillet 2005 est rejeté.
- IV. Un émolument de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis, solidairement, à la charge de Francis André et de René Poget.

Lausanne, le 11 septembre 2006

Le président:

La greffière:

Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

