

VD_OMNI AC.1995.0234 vom 5. November 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1995.0234

FR: VD_OMNI AC.1995.0234 du 5 novembre 1996

IT: VD_OMNI AC.1995.0234 del 5 novembre 1996

Regeste

PASQUIER Georges c/ JONGNY | Refus non motivé du permis de construire, motivé en réponse par l'esthétique et l'intégration au site notamment. Rappel de la jurisprudence (intérêt public prépondérant, non examiné en l'espèce). Recours rejeté vu le pouvoir d'examen restreint du TA.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 05.11.1996 AC.1995.0234

PASQUIER Georges c/ JONGNY | Refus non motivé du permis de construire, motivé en réponse par l'esthétique et l'intégration au site notamment. Rappel de la jurisprudence (intérêt public prépondérant, non examiné en l'espèce). Recours rejeté vu le pouvoir d'examen restreint du TA.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 5 novembre 1996 sur le recours interjeté par Georges PASQUIER, à 1616 Attalens, contre la décision de la municipalité de la Commune de Jongny du 3 octobre 1995 refusant l'octroi du permis de construire deux villas au lieu-dit "En Sery" . * * * * * Composition de la section: M. Pierre Journot, président; M. Olivier Renaud et M. Renato Morandi, assesseurs. Vu les faits suivants: A. La parcelle 110 de la Commune de Jongny, précédemment propriété de Gilbert Baechler et de Roland Genoud, a fait l'objet d'une promesse de vente en faveur de Georges Pasquier, qui l'a acquise le 1er septembre 1995, puis d'un droit d'emption en faveur de Marcel Vauthey; elle a été transférée à Vauthey Travaux SA le 12 mars 1996. Un permis de construire, portant sur une construction différente de celles qui font l'objet de la présente cause, a été précédemment délivré. La parcelle 110 a une surface totale de 1'537 m². Son extrémité sud-est est délimitée par l'angle formé par un virage de la route de Châtel-St Denis et le ruisseau de la Bergère. Sa pente, assez prononcée, est orientée sensiblement au sud. Un talus borde le ruisseau, qui longe l'extrémité ouest de la parcelle. La parcelle se trouve en zone de maisons familiales B du règlement et du plan d'affectation de la Commune de Jongny approuvé par le Conseil d'Etat le 12 janvier 1994. Ce plan figure à titre indicatif les forêts, bosquets et cordons boisés. Il n'est pas contesté par les parties que le long du ruisseau de la Bergère, la parcelle comprend une surface de 36 m² en nature de bois. En contre-haut de la parcelle 110, le long du ruisseau également, se trouve la parcelle 380, précédemment propriété d'Anne Bonard et acquise par Jean-Marie Gaviot. Elle porte une villa dans sa partie supérieure ainsi que, dans sa partie proche du ruisseau, un garage auquel on accède par un chemin constitué d'une double rangée de dalles posées sur le sol. La parcelle 110 est grevée de diverses servitudes. Deux servitudes de passage sont inscrites dans la partie de la parcelle que longe le ruisseau: - la servitude no 222'874 est une servitude de passage à chars dont l'état de réinscription prévoit l'exercice de la manière suivante: "dans la partie sud-ouest du fonds servant, le long

du talus bordant la Bergère" . L'état de réinscription de la servitude désigne comme fonds dominant les parcelles 112, 113 et 398. - la servitude 255'383 est une servitude de passage pour piétons et pour tous véhicules et canalisations quelconques en faveur de la seule parcelle 380. Elle s'exerce selon le tracé figurant sur le plan correspondant, d'ailleurs reporté sur le plan de situation déposé à l'enquête décrite ci-dessus. Sur le plan de situation d'enquête, des places de parc sont prévues le long de chemin (correspondant pratiquement au tracé inscrit de la servitude 255'383), entre ce chemin et le ruisseau situé quelques mètres plus à l'ouest. B.

Du 12 septembre au 2 octobre 1995, Georges Pasquier a mis à l'enquête, sous la forme de deux dossiers séparés, la construction de deux villas sur la parcelle décrite ci-dessus. Chacune des villas projetées a une surface de 92,25 m², d'où une surface bâtie totale de 184,5 m² représentant 12,275% de la surface en zone à bâtir de 1'501 m². Les façades crépies sont percées d'ouvertures sans volet. La toiture à deux pans est couverte de tuiles. Les deux villas projetées s'inscrivent dans un rectangle de 8,70 sur 11,50 mètres. Elles sont implantées, à une distance entre elles de 12 mètres, sensiblement l'une derrière l'autre dans le sens de la pente. L'altitude de la parcelle le long de la route cantonale est légèrement inférieure à 640 mètres. Au pied des façades avales de chacune des villas, l'altitude du terrain aménagé sera respectivement de 642 et 646,20 mètres. Chacune des villas comporte un sous-sol, enterré à l'amont et dont la façade est partiellement dégagée à l'aval, l'angle nord-ouest de ce niveau étant occupé par un studio de 30 mètres carrés. Sur le solde de la façade aval du sous-sol vient s'appuyer un talus qui supporte une terrasse sur laquelle ouvre le rez-de-chaussée. Le premier étage est en partie compris dans le volume de la toiture. La hauteur au faîte, comptée depuis le terrain aménagé devant la partie dégagée de la façade du sous-sol, est de 10,5 mètres. L'enquête a suscité l'opposition des voisins Birbaum, Conus, Perrin, Brauchli, Nicolier et Bonard. Les oppositions invoquaient pour l'essentiel la perte de vue et de l'ensoleillement, la mauvaise intégration au site et la création de places de parc le long du talus bordant la Bergère. Anne et Lauris Bonard font valoir dans leur opposition que malgré le caractère réglementaire du projet, et nonobstant le fait qu'ils n'ont pas de droit à la vue faute de servitude inscrite au registre foncier, les deux constructions prévues sont trop hautes et font un écran compact conférant à l'endroit le caractère d'habitations collectives de forte densité. C.

Par décision du 3 octobre 1995, la municipalité a décidé de refuser l'octroi du permis de construire sollicité. Cette décision ne contient aucun motif. Elle se réfère à un entretien téléphonique du constructeur avec l'un des municipaux avant l'enquête publique ainsi qu'aux diverses oppositions qui ont été communiquées au constructeur. D.

Par mémoire déposé le 11 octobre 1995, le constructeur s'est pourvu contre cette décision en concluant à la délivrance du permis de construire. Il s'est acquitté d'une avance de frais de 1'500 fr. Les opposants ont été invités à se déterminer sur le maintien de leurs oppositions par avis du 16 octobre 1995 qui précisait que le Tribunal administratif ne tiendrait pas compte des oppositions ou des autres motifs qui n'auraient pas été expressément formulés devant le tribunal durant le délai imparti. Philippe Nicolier et Martine Brauchli ont communiqué au tribunal la copie d'une lettre qu'ils ont adressée au constructeur pour préciser qu'ils ne s'opposaient pas à la construction mais réclamaient le respect de la servitude de passage en leur faveur. Les autres opposants ne se sont pas manifestés. Par lettre du 24 avril 1996, soit après l'échéance du délai au 17 novembre 1995 imparti aux opposants pour formuler leurs motifs d'opposition sous peine de forclusion, Jean-Marie Gaviot a écrit à la Municipalité de Jongny en précisant qu'il entendait poursuivre les oppositions formulées par Anne Bonard, dont il avait acquis la maison. Ayant consulté l'avocat Jean Anex, la municipalité a conclu au rejet du recours en

tant qu'il est recevable, dans un mémoire du 16 novembre 1995. A l'appui de la décision non motivée de la municipalité, il expose que le constructeur fait une utilisation abusive des possibilités de constructions et qu'en outre, la surface grevée de servitudes ne doit pas être prise en compte dans le calcul du COS. E.

Le Tribunal administratif a procédé à une inspection locale le 17 septembre 1993 en présence du recourant Georges Pasquier, de Marcel Vauthey, de Jean-Marie Gaviot accompagné de son épouse ainsi que d'un municipal de la commune intimée assisté de l'avocat Jean Anex. Ce dernier a versé au dossier un extrait du 13 novembre 1995 de l'état de réinscription de la servitude 255'383. Le Tribunal a versé un dossier un extrait du registre foncier concernant la parcelle litigieuse. La municipalité s'est encore déterminée sur la qualité pour recourir. Considérant en droit:

1. Lors de l'inspection locale et dans ses déterminations du 29 octobre 1996, la commune a mis en doute la qualité pour agir des participants à la séance, en raison du transfert de propriété de la parcelle. Le permis de construire, s'il est délivré, est personnel mais il est cessible, la municipalité devant être avisée en cas de changement de titulaire (art. 34 al. 4 LATC). Il est vrai que les propriétaires successifs de la parcelle auraient pu signaler les transferts intervenus et préciser, lors de la séance, que le propriétaire actuel de la parcelle n'est pas Marcel Vauthey personnellement, mais son entreprise. Cependant, compte tenu de la présence à l'audience de Georges Pasquier, destinataire initial de la décision attaquée, et de Marcel Vauthey, agissant pour son entreprise, on voit mal comment nier l'intérêt digne de protection (art. 37 LJPA) que possède Georges Pasquier à l'obtention du permis de construire litigieux, en vue duquel la vente est intervenue d'après les explications recueillies à l'audience. 2.

Le recourant s'est prévalu à l'audience d'une lettre du 13 juin 1995 dans laquelle la municipalité déclarait avoir décidé d'accepter de soumettre le projet à l'enquête publique. Elle invitait son destinataire à lui remettre à cet effet un dossier conforme en précisant que cette décision ne présupposait pas la décision finale de la municipalité. Cette lettre est en réalité dépourvue de portée car sous réserve des exigences formelles concernant la demande de permis de construire (art. 108 al. 2 in fine LATC, RDAF 1990 p. 241), la municipalité n'a pas le pouvoir de refuser de mettre un projet à l'enquête publique. Elle précisait cependant à juste titre qu'elle ne préjugait pas la décision de la municipalité. 3.

L'art. 52 du règlement d'affectation de la Commune de Jongny, approuvé par le conseil d'Etat le 12 janvier 1994 (ci-dessous: le règlement communal), prévoit un coefficient d'occupation du sol de 1/8 dans la zone de maisons familiales B. La municipalité intimée soutient que cette prescription ne serait pas respectée pour le motif qu'il faudrait déduire de la surface constructible de la parcelle non seulement la partie boisée de 36 m², mais encore l'emprise des chemins et dévestitures faisant l'objet de servitudes qui grevent la parcelle d'une restriction de droit privé. Elle invoque à cet égard l'art. 48 al. 3 LATC et l'évolution de la jurisprudence y relative (RDAF 1993 p. 195 et 206).

a) Le règlement communal contient les dispositions suivantes : Coefficient d'occupation au sol (COS) Article 39 Le COS est le rapport de la surface d'emprise de la construction à la surface constructible du terrain. Surface constructible Article 41 La surface constructible est égale à la surface de la ou des parcelles qui font l'objet du permis de construire. N'entrent pas dans le calcul de la surface constructible les parties boisées de la parcelle soumises au régime forestier ainsi que celles qui sont classées en zone d'utilité publique ou de protection. Surface d'emprise Article 42 La surface d'emprise est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface. Pour les bâtiments à niveaux décalés, la surface à prendre en considération est celle donnée par la projection en plan de tous les niveaux. En l'espèce, il n'est pas contesté que les 36 m² de la parcelle litigieuse qui sont en nature de bois doivent

être déduits de la surface totale de la parcelle pour déterminer la surface constructible de celle-ci. La parcelle litigieuse ne comporte aucune portion en zone d'utilité publique ni en zone de protection de sorte qu'aucune déduction supplémentaire ne s'impose en vertu de l'art. 41 al. 2 du règlement communal. Il en résulte à première vue que la parcelle litigieuse, de 1'537 m² au total, a effectivement une surface constructible de 1'501 m². b) On observera au passage que l'art. 41 al. 2 du règlement communal n'est que la concrétisation du principe de l'art. 48 al. 3 LATC, sur lequel la commune prétend fonder son argumentation et qui a la teneur suivante : "En principe seules les surfaces classées en zone à bâtir entrent dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol. Les règlements communaux peuvent toutefois prévoir des dispositions spéciales dérogeant à cette règle pour les parcelles partiellement situées dans l'une des zones prévues à l'art. 54 al. 1." Sous le titre marginal "autres zones", l'art. 54 al. 1 LATC vise les parties du territoire communal qui ne sont affectées à aucune des zones définies aux art. 48 à 53 LATC, qui sont les zones à bâtir (art. 48 à 50 LATC), la zone intermédiaire (art. 51 LATC), ainsi que les zones agricoles et viticoles (art. 52 LATC). Ainsi, l'art. 48 al. 3 LATC permet d'inclure dans le calcul de la surface constructible des parties d'une parcelle qui ne se trouve pas en zone à bâtir mais dans une "autre zone" au sens de l'art. 54 al. 1 LATC, comme par exemple en zone de verdure ou en zone de protection. Le règlement de Jongny, à son art. 41 al. 2 cité ci-dessus, renonce à faire usage de la possibilité ouverte par l'art. 48 al. 3 LATC. Ce n'est toutefois pas là que réside le litige. L'art. 48 al. 3 LATC a donné lieu à une casuistique complexe. Conformément au texte légal, la pratique admet la prise en compte, à l'intérieur de la parcelle, de surfaces situées hors de la zone à bâtir. Cependant, elle autorise aussi la prise en considération, pour le calcul de la surface constructible, de surfaces qui ne font pas partie de la parcelle comme celles du domaine public adjacent par exemple, en général pour tenir compte de la situation résultant de l'éventuelle cession de portions de parcelles à la collectivité publique (v. par exemple l'arrêt AC 91/0263 du 25 janvier 1993, RDAF 1993 p. 195; v. ég. AC 93/0048, Résidence des Osches contre Pully, du 28 juillet 1993). La prise en considération du domaine public pour le calcul de la surface constructible a été critiquée en doctrine (voir Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction : quelques réflexions à propos des articles 83 et 85 LATC, RDAF 1991, p. 419 ss, spéc. 420 et 421) mais le Tribunal administratif l'a admise compte tenu de l'autonomie communale en la matière et du fait que la mention prévue aux art. 83 al.1 ou 85 al.2 LATC ne s'imposait pas pour des portions de domaine public (en général jusqu'à l'axe de la voie) qui peuvent être aisément définies. Tel est l'objet de l'arrêt AC 91/263 du 25 janvier 1993 publié dans la RDAF 1993 p. 195, invoqué par le conseil de la commune. Il est vrai qu'on peut lire dans les arrêts cités par le conseil de la municipalité que selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les surfaces réservées à la circulation et aux équipements au sens large ne pourraient pas être pris en considération dans le calcul du COS sauf prescription expresse (RDAF 1993 p. 197 in fine, qui cite ATF 109 Ia 30). Cette affirmation sans nuance, sortie de son contexte, n'est cependant pas plus déterminante que celle, inverse, selon laquelle les surfaces destinées aux équipements publics, notamment les voies publiques, feraient partie de la zone à bâtir (même arrêt, RDAF 1993 p. 198 principio, qui cite l'ATF 114 Ib 344 consid. 3b - v. p. 350; voir également AC 93/048, Résidence des Osches contre Pully, du 28 juillet 1993, qui cite le même arrêt). Il faut en revanche déterminer la portée de la jurisprudence cantonale qu'invoque la commune pour soutenir que les accès constitués en servitude devraient être déduits de la surface constructible entrant dans le calcul du COS. Il est exact que la jurisprudence cantonale a admis que l'on déduise de la surface constructible

d'une parcelle l'emprise d'une servitude publique. Cela ne signifie pas que l'emprise d'une servitude privée puisse l'être également. Il faut voir en effet que dans l'arrêt invoqué par la commune (AC 92/022 du 5 février 1993, RDAF 1993 p. 206), la surface en cause avait fait l'objet d'une affectation particulière - ligne ferroviaire du TSOL - dont l'arrêt ne décrit pas la procédure d'adoption mais qui entraînait probablement un changement d'affectation. De même, un arrêt a admis que l'on retire de la surface constructible d'une parcelle, sous réserve de l'art. 17 du RCATC de Pully, la partie d'une place de rebroussement attenante à une route communale dont l'élargissement avait été décidé au terme d'une procédure de planification, menée conformément aux exigences de la loi sur les routes, considérée comme valant plan d'affectation au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire; cette solution a été adoptée malgré le fait que la route n'était pas transférée au domaine public mais faisait seulement l'objet de servitude en faveur des voisins et en faveur des services publics, le problème qui en résulte devant selon l'arrêt être résolu par une modification de ce statut (AC 94/217 du 7 avril 1995, qui réfute sur ce point de la solution retenue par un précédent arrêt au sujet de la même route, v. AC 93/048 du 28 juillet 1993 déjà cité). On ne saurait déduire de ces précédents que la surface d'une parcelle située en zone à bâtir devrait être réduite, pour le calcul du COS, de l'emprise des servitudes d'accès privées qui grèvent la parcelle. En réalité, pour calculer la surface constructible d'une parcelle entrant dans la détermination du COS, il faut tenir compte: a. de toutes les parties de la parcelles qui sont situées en zone à bâtir (art. 48 al. 3 LATC) b. des parties de la parcelle qui ne sont pas en zone à bâtir mais dans une "autre zone" au sens de l'art. 54 al. 1 LATC (zone de verdure ou de protection notamment), si un règlement communal, fondé sur l'habilitation de l'art. 48 al. 3 2ème phrase LATC, permet d'en tenir compte. c. des surfaces situées en dehors des limites de la parcelle (par exemple sur le domaine public adjacent) dont le règlement communal permet la prise en compte. En revanche, toutes les parties de la parcelle qui sont situées en zone à bâtir (lit. a ci-dessus) doivent être comptées dans la surface constructible déterminante pour l'application du coefficient d'occupation du sol. De la surface de la parcelle située en zone à bâtir d'après le plan d'affectation, on ne peut déduire que les parties de la parcelle dont l'affectation à la zone à bâtir a été rapportée par un acte de même rang que le plan d'affectation lui-même. Tel est le cas pour l'emprise d'une voie publique faisant l'objet d'un projet de construction routier (art.13 de la loi sur les routes) adopté selon la même procédure que les plans d'affectation (art. 57 ss et 73 s. LATC), lorsque ces routes ouvertes au public font partie du domaine public cantonal ou communal ou qu'elles font l'objet d'une servitude publique de passage (art. 1 de la loi sur les routes). En revanche, en l'absence d'une affectation résultant d'un acte de même rang que le plan qui instaure la zone à bâtir, on ne saurait déduire de celle-ci d'autres surfaces, même grevées de servitudes d'accès privées et par conséquent inconstructibles en vertu du droit privé. En l'espèce, le chemin d'accès qui traverse la parcelle litigieuse dessert cette dernière ainsi que quelques autres parcelles qui accèdent ainsi à la route cantonale grâce à la servitude no 222'874. Il ne s'agit pas d'une route communale mais d'une voie privée au sens de l'art. 21 du règlement communal. Le fait que le règlement communal soumet les voies privées à diverses exigences quant à leur construction et à leur entretien (art. 21 ss du règlement communal) n'y change rien. En outre, l'emprise de cette servitude est située sur le domaine privé. Comme elle est incluse dans la zone à bâtir (maisons familiales B) et que la municipalité intimée ne peut invoquer aucun acte qui en aurait modifié l'affectation, il n'y a aucune raison de l'exclure de la surface constructible de la parcelle. Il résulte de ce qui précède que la surface constructible de la parcelle litigieuse est bien de 1501 m². Le COS de

1/8 (12,5 %) n'est pas dépassé par les constructions prévues qui totalisent 184,5 m² représentant 12,275% de 1501 m². C'est donc à tort que la municipalité intimée invoque l'inobservation du coefficient d'occupation du sol pour justifier son refus de délivrer le permis de construire. 4. Les différents opposants qui s'étaient manifestés durant l'enquête publique ont renoncé, après avoir été interpellés, à participer à la procédure. Seul Jean-Marie Gaviot, acquéreur de la parcelle 380, s'est manifesté en réclamant le maintien de la servitude dont il est bénéficiaire. Il s'agit là de la servitude no 255'383. Force est toutefois de constater que d'après les plans mis à l'enquête, le chemin d'accès des constructions projetées emprunte un tracé qui correspond assez exactement à l'assiette de la servitude inscrite au registre foncier en faveur de la parcelle 380. Le tracé projeté correspond exactement au passage dallé existant. Les aménagements prévus ne porteront donc pas atteinte à la servitude du propriétaire de cette dernière. La servitude 222'874, de passage à chars, est inscrite au registre foncier en faveur des parcelles 112, 113 et 398 mais la parcelle 380 dont il vient d'être question n'en est touchée que comme fonds servant. Le propriétaire de la parcelle 380 ne peut donc en tirer aucun droit. Son tracé n'est pas défini par un plan, mais seulement par l'indication selon laquelle elle s'exerce dans la partie sud-ouest du fonds servant, le long du talus bordant la Bergère. Compte tenu de ce fait, le dossier ne permet pas d'établir que cette servitude ne serait pas respectée par les aménagements projetés. Le fait que les opposants, dont certains invoquaient précisément cette servitude lors de l'enquête, aient renoncé à intervenir devant le tribunal, semble le confirmer. On peut cependant laisser la question ouverte en raison du considérant qui suit. 5.

La municipalité intimée invoque également l'art. 8 du règlement communal, qui l'astreint à prendre toutes les mesures utiles en vue de maintenir, créer, valoriser et entretenir les points de vue, les sentiers et chemins ainsi que le cadre bâti de qualité et ancien (recensement architectural). Elle se prévaut également de l'art. 11 du règlement communal sur l'esthétique et l'harmonisation des constructions. Ces dispositions communales n'ont pas de portée indépendante par rapport à l'art. 86 LATC. Celui-ci prévoit que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, c'est aux autorités municipales qu'il appartient au premier chef de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (voir notamment ATF 115 Ia 370, consid. 3, 115 Ia 363, consid. 2 c; 115 Ia 114, consid. 3d; ATF 101 Ia 213, consid. 6a, RDAF 1987, 155; voir aussi Droit vaudois de la construction, op. cit., note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit notamment veiller à ne pas appliquer la clause d'esthétique de telle sorte que cela viderait pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345 consid 4 b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF M. c/ Ormont-Dessus, du 1er novembre 1989; ATF 115 Ia 114; 115 Ia

345; 114 Ia 345; ATF 101 Ia 213 ss; AC 93/125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal administratif observe une certaine retenue dans l'examen du problème en ce sens qu'il ne saurait substituer sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC 93/034 du 29 décembre 1993). En effet, l'autorité de recours ne revoit que l'abus ou l'excès dans la mesure où il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des circonstances locales (art. 36 lit a LJPA; TA, arrêt AC 92/101, du 7 avril 1993). L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (TA, arrêt AC 93/240, du 19 avril 1994; AC 93/257 du 10 mai 1994; AC 95/268, association Pro Chevalleyres c/ Blonay, du 1er mars 1996). La jurisprudence du Tribunal fédéral, comme le Tribunal administratif l'a rappelé récemment (AC 95/235 du 22 janvier 1996), a précisé qu'une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 223 consid. 6). Les autorités locales conservent dans l'application de l'art. 86 LATC un large pouvoir d'appréciation, l'autorité de recours devant s'imposer une certaine retenue dans l'examen de ce moyen (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d). En l'espèce, le règlement communal définit pour chacune des zones d'habitations collectives et de maisons familiales A, B et C la destination des constructions, le COS, le CUS, la surface minimale des parcelles, la hauteur maximale du bâtiment selon le type de toit (10,5 mètres en zone de villas familiales B si le toit est à pans) et leur longueur maximale, les distances à la limite, la pente du toit, le type de couverture ainsi que le nombre maximum d'appartements. Toutes ces dispositions sont respectées, notamment au vu des considérants qui précèdent. On observe sur le plan de situation, pour ce qui concerne la surface des bâtiments projetés, que chacune des villas projetées n'est pas plus grande que les bâtiments déjà construits sur les parcelles environnantes. N'ayant pas motivé la décision attaquée, la municipalité a précisé dans sa réponse au recours, au sujet des motifs esthétiques justifiant son refus, qu'elle estimait que le constructeur faisait une utilisation abusive et excessive du faisceau des possibilités constructibles réglementaires et que le projet apparaissait dans son ensemble trop gros, trop lourd, trop volumineux, trop haut et trop encombrant sur un espace de terrain proportionnellement trop exigu et insuffisant. Elle ajoute qu'elle incrimine également la pauvreté, la banalité et l'insuffisance du traitement architectural du projet et son défaut total d'intégration dans l'environnement, bâti et naturel. L'examen des documents d'enquête ne montre pas que l'on se trouve en présence d'un projet particulièrement original ni d'une recherche architecturale soigneusement achevée. On ne peut donc guère, compte tenu du pouvoir d'examen restreint du tribunal dans ce domaine, contredire les affirmations de la municipalité sur ce point. Toutefois, c'est surtout l'inspection locale et la présence sur place de gabarits qui a permis de mettre en évidence la hauteur particulièrement frappante des constructions projetées, et en particulier de celle qui se trouve en bordure de la route cantonale. Indubitablement, les constructions prévues frappent l'observateur qui découvre le gabarit prévu au sortir du virage précédent de cette route. Le fait que le niveau constituant le sous-sol du bâtiment soit dégagé sur deux de ses côtés et surmonté d'un étage entier, auquel s'ajoute encore celui qui se trouve en partie pris dans la toiture, accentue la hauteur

apparente du volume prévu, qui s'implante sur un terrain en pente. Sans doute une partie de la façade sud-ouest du bâtiment est-elle, comme le recourant l'a fait observer sur place, dissimulée à la vue par la présence du talus qui couvre partiellement le sous-sol et soutient la terrasse, ce talus rappelant celui qui soutient la parcelle voisine. Il n'en reste pas moins que cet élément est insuffisant, compte tenu de la pente de ce talus et de la présence d'un mur qui le soutient à son pied, pour atténuer l'impression que le bâtiment surplombe la route d'une manière écrasante. On peut d'ailleurs faire les mêmes observations si l'on considère, en contre-haut du bâtiment inférieur, la hauteur du bâtiment supérieur et la masse du talus, soutenu par un aménagement maçonné encore plus important, qui surplombe le bâtiment inférieur. Compte tenu du pouvoir d'appréciation du Tribunal administratif, et de la latitude que la jurisprudence impose de garantir à l'autorité communale dans ce domaine, le tribunal juge que la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant de délivrer le permis de construire pour des motifs esthétiques et liés à l'intégration du projet dans son site. 6.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté aux frais du recourant. Il convient toutefois de tenir compte du fait que celui-ci a été amené à recourir contre une décision non motivée et que les moyens développés en réponse par l'autorité intimée s'avèrent en partie mal fondés. Pour ce motif, l'émolument sera réduit et il ne sera pas alloué de dépens à la municipalité. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est rejeté. II. La décision de la Municipalité de Jongny du 3 octobre 1995 est maintenue. III. Un émolument de 800 (huit cents) francs sera mis à la charge du recourant. IV. Il n'est pas alloué de dépens.

fo/Lausanne, le 5 novembre 1996 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

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