

VD_OMNI AC.1999.0199 vom 26. Mai 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0199

FR: VD_OMNI AC.1999.0199 du 26 mai 2000

IT: VD_OMNI AC.1999.0199 del 26 maggio 2000

Regeste

WARE Keith et crts c/Chéserey | Ouvrage découpé en corps présentant une unité architecturale et fonctionnelle : bâtiment unique et non pas ensemble de bâtiments accolés.

Erwägungen

E. 10

mètres au minimum entre bâtiments implantés sur la même propriété. a) Selon l'une des conditions posées par l'art. 5.2 RC, l'ensemble des bâtiments accolés doit être constitué d'entités séparées, tant par leur distribution intérieure que par leur configuration architecturale, étant toutefois admis que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun : pour les recourants, cette exigence ne serait pas respectée et, par voie de conséquence, l'art. 5.3 RC violé. Ils craignent par ailleurs que la disposition de certains locaux ne favorise "une activité tertiaire", plus précisément l'hébergement d'hôtes. A quoi la municipalité et la constructrice objectent que l'on se trouvera en présence d'un seul et unique bâtiment : ainsi ni l'art. 5.2 ni l'art. 5.3 RC ne sont-ils applicables selon eux. Pour le surplus, ils reprochent aux recourants de faire à la constructrice un procès d'intention. b) Lorsque comme en l'espèce la réglementation communale n'interdit pas l'édification d'un bâtiment unique d'un volume équivalant à celui de plusieurs constructions accolées, rien ne s'oppose à la construction d'un ensemble d'éléments comptant pour une unité au sens des règles de la zone. Peu importe que ces corps constituent des entités distinctes ou qu'au contraire ils se trouvent dans une relation d'interdépendance, pourvu qu'ils forment un tout homogène : il s'agit donc uniquement de déterminer si les divers éléments accolés constituent un ou plusieurs bâtiments, cette question étant à résoudre au vu de l'ensemble des caractéristiques tant intérieures qu'extérieures du projet (voir notamment RDAF 1993 195). Considérés depuis l'extérieur, les éléments prévus présenteront une très nette unité : cette impression résultera notamment de la conception architecturale générale, du bardage des façades ou encore des tuiles plates dont seront faites les toitures. L'homogénéité sera également fonctionnelle puisque, même si une ou deux chambres d'invités auront une certaine indépendance, les différents locaux et niveaux communiqueront entre eux; qui plus est, il n'y aura qu'une chaufferie et qu'un parking pour l'ensemble. c) Ainsi, c'est bien une seule et unique construction qui sera édifiée : les recourants invoquent donc en vain tant l'art. 5.2 RC (qui régit la possibilité d'accoler entre eux plusieurs bâtiments distincts) que l'art. 5.3 RC (fixant la distance minimum entre deux bâtiments implantés sur la même propriété). Pour le surplus, il n'existe aucune raison de présumer que la constructrice se livrera, comme le redoutent les recourants, à une forme de para-hôtellerie : la municipalité a d'ailleurs déclaré à l'audience de la façon la plus catégorique que, si tel devait être le cas, elle n'hésiterait pas à intervenir. 5. Il résulte des plans d'enquête comme aussi d'un plan complémentaire établi le 18 octobre 1999

par le géomètre officiel Bovard que la parcelle Labbé est frappée au nord par une limite des constructions de 7 mètres dès l'axe de la route de la Dôle, en application de l'art. 36 al. 1er lit. c de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LR) : les recourants dénoncent un débordement sur cette limite. L'art. 37 al. 1er LR prévoit toutefois que l'autorité compétente - en l'occurrence la municipalité - peut autoriser les constructions souterraines à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée : or, cette disposition sera respectée puisque seul le garage prévu au sous-sol empiètera sur la limite des constructions, sans pour autant s'implanter à moins de 3 mètres du bord de la voie publique. 6. Dans leur opposition puis dans leur pourvoi, les recourants ont invoqué les dispositions régissant l'esthétique des constructions (art. 86 LATC; art. 4.4 RC); à l'audience, ils n'ont pas expressément renoncé à ce moyen. Selon eux, l'ouvrage projeté ne respecterait pas le caractère spécifique du quartier et ne serait pas intégré aux constructions avoisinantes. a) Le soin de veiller à l'aspect architectural des constructions appartient en première ligne aux autorités locales, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d); cela ne prive toutefois pas le contrôle judiciaire de son sens, le tribunal devant être à même de vérifier si l'autorité intimée s'est fondée sur des critères pertinents et si l'application de ceux-ci à la situation concrète est correcte (v. notamment TA, arrêts AC 96/0188 du 17 mars 1998 et AC 98/156 du 9 juin 1999). Dans ce cadre, l'autorité doit notamment veiller à ne pas vider pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 114 Ia 345 consid. 4b; RDAF 1996 p. 103 consid. 3b et les références citées). Certes un projet peut-il être interdit sur la base de l'art. 86 LATC et de ses dérivés 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 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 233 ss.). b) Sans être dépourvu de charme, le secteur considéré ne présente pas d'homogénéité particulière : en parcourant ce quartier, on constate en effet que les villas existantes diffèrent sensiblement les unes des autres par leur volumétrie, leur conception architecturale ou encore les matériaux utilisés. Certes, avec 630 m² de surface bâtie, l'ouvrage critiqué présentera-t-il une occupation du sol sensiblement plus importante que celle des maisons voisines : l'effet de masse sera toutefois grandement atténué par son articulation en plusieurs corps comme aussi par les larges dégagements qu'offre la surface de la parcelle. c) En conclusion sur ce point, la réalisation du projet ne conduira à aucun résultat choquant; du moins les conditions d'une interdiction de construire, telles que rappelées plus haut, sont-elles loin d'être remplies ici. Le moyen pris par les recourants des dispositions régissant l'esthétique des constructions doit donc être écarté lui aussi.

7. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. Succombant au sens de l'art. 55 al. 1er LJPA, les recourants supporteront un émolument de justice, fixé à 2'500 fr.; par ailleurs, il y a lieu de fixer à 1'500 fr. le montant des dépens que les recourants devront verser d'une part à la municipalité et d'autre part à la constructrice, qui obtiennent gain de cause avec le concours d'hommes de loi.