

VD_OMNI AC.2000.0036 vom 10. Juli 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-07-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0036

FR: VD_OMNI AC.2000.0036 du 10 juillet 2000

IT: VD_OMNI AC.2000.0036 del 10 luglio 2000

Regeste

MORET Philippe c/ Chésereux | Lorsque le droit communal est modifié dans le sens d'une augmentation de la densité des constructions, la municipalité ne peut pas refuser le permis de construire d'un projet pour le motif que ses dimensions dépasseraient celles des constructions préexistantes.

Erwägungen

E. 2

et 3 p. 398 s.) qui place la corniche à l'extrémité supérieure du bord inférieur du toit (le conseil du recourant considère, lui, que la hauteur à la corniche se mesure sous le chéneau, voir le recours, p. 9). L'acception du terme "corniche" n'est d'ailleurs pas généralisée car on trouve aussi des règlements qui désignent de ce terme le sommet de la façade à son intersection avec la face inférieure du toit (voir par exemple le plan de quartier L'Agreny à St-Cierges, dossier AC 99/0160, où la "hauteur à la corniche" correspond à la hauteur des étages additionnée d'une embouchature de 150 cm au maximum). Apparemment consciente des difficultés d'interprétation que suscite le croquis de l'art. 6 du règlement communal, la municipalité a précisé en audience qu'après avoir interpellé verbalement le Service cantonal de l'aménagement du territoire et s'être renseignée auprès des communes avoisinantes connaissant une réglementation semblable, elle a résolu d'admettre la manière de voir de l'architecte du constructeur: elle a d'ailleurs délivré, postérieurement à la décision attaquée, deux permis de construire pour des projets du même architecte présentant les mêmes caractéristiques. Le tribunal constate ainsi que lorsque le règlement communal fixe à l'aide d'un croquis une hauteur maximale qui paraît s'appliquer soit au sommet de la façade, soit au bord supérieur du chéneau, la municipalité dispose d'une marge d'appréciation qui lui permet de considérer que le maximum fixé s'applique au bord supérieur du chéneau (souvent désigné comme "corniche") et non pas au sommet de la façade ni aux éléments de maçonnerie qui sont comme en l'occurrence rapportés devant le chéneau pour dissimuler ce dernier. Il n'y a pas lieu d'imposer une autre interprétation que celle à laquelle la commune s'est finalement ralliée en l'espèce. Le grief relatif à la hauteur "h", abandonné par la municipalité, ne justifie donc pas le refus du permis de construire. 3. Pour ce qui concerne les dimensions de la construction projetée, l'autorité intimée a considéré en bref qu'elles contrastaient excessivement avec celles des constructions alentours en raison des murs décoratifs implantés à quelque distance de la façade à chacun des angles de la construction. On observera d'emblée que le règlement communal ne limite pas la longueur des façades, ni d'ailleurs le nombre d'étages (art. 6.2). Quant au récent amendement qu'a subi l'art. 5.8 du règlement communal, il a fait passer le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de la zone de faible densité de 0,15 à 0,20. Il ne faut pas perdre de vue que pour des parcelles de l'ordre de 2'000 m² comme celles que l'on trouve dans le quartier considéré,

cette modification fait passer la surface habitable autorisée de 300 à 400 m². Il en résulte inmanquablement une augmentation du volume construit et il est donc normal que les nouveaux bâtiments surpassent ceux qui ont été construits conformément à l'ancienne réglementation. A cet égard, le tribunal considère que lorsque le droit communal est modifié dans le sens d'une augmentation de la densité des constructions, la municipalité ne saurait refuser le permis de construire d'un projet pour le motif que ses dimensions dépasseraient celles des constructions préexistantes. En l'absence de disposition limitant la longueur des façades, l'autorité intimée se prévaut encore, à l'encontre des murs qui entourent les angles de la construction projetée, de l'art. 8.1 du règlement communal qui prévoit ce qui suit : "La plantation de haies, la pose de clôtures ou d'enseignes, la construction de murs et la réalisation de tous aménagements extérieurs doivent être au préalable autorisées par la Municipalité qui peut imposer l'implantation, le dimensionnement, les matériaux et les couleurs de ces aménagements." Le recourant conteste que la municipalité puisse décider à sa guise la hauteur des différents aménagements situés sur une propriété. Pour lui, l'art. 8.1 du règlement communal viserait seulement les haies, clôtures et murs en limite de propriété et, en général du domaine public. Quant à l'architecte du recourant, il a expliqué en audience que les murs litigieux sont construits dans le prolongement de l'avant-toit et forment une promenade couverte autour de la maison; ils s'agit d'aménagements "ponctuant le rapport avec le sol". En outre, l'architecte a produit en audience un plan de situation montrant que la longueur totale du bâtiment, depuis l'angle du mur d'enceinte sud-ouest jusqu'au mur nord-est, atteint 27,65 mètres tandis que dans projet Kuffer, qui a été autorisé, cette longueur est de 27,70 mètres. Il est vrai qu'on peut se demander si l'art. 8.1 du règlement communal s'applique sans autre aux éléments architecturaux qui font partie d'une construction et non des aménagements extérieurs. D'un autre côté, il est vrai qu'étant séparés, ne serait-ce que de quelques décimètres, de la construction principale, les murs litigieux pourraient être rapprochés d'aménagements extérieurs. Quoi qu'il en soit, l'art. 8.1 laisse un large pouvoir d'appréciation à la municipalité, mais comme le relève à juste titre le recourant, il ne permet pas à la municipalité de fixer à sa guise la hauteur des aménagements litigieux. Au contraire, une telle disposition requiert que l'autorité qui l'applique motive sa décision de manière circonstanciée, ceci sous peine d'empêcher le contrôle de son pouvoir d'appréciation. Or à cet égard, la municipalité invoque essentiellement la clause d'esthétique pour s'opposer aux murs litigieux, si bien qu'en définitive, c'est sous cet angle que le litige doit être résolu. 4.

Comme on l'a vu, l'art. 7.1 du règlement communal formule une clause générale d'esthétique analogue à celle de l'art. 86 LATC. A cet égard, on reproduira ci-dessous un extrait de l'arrêt AC 96/188 du 17 mars 1998, repris dans l'arrêt AC 98/181 du 16 mars 1999: "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 vide 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 (arrêt AC 96/0160 du 22 avril 1997 et les références citées). 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 114 Ia 345 consid. 4b; RDAF 1996 p. 103 consid. 3b et les références citées). 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 constructions.

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; 385; 114 Ia 345; 101 Ia 233 ss.). D'autre part 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 principe éprouvé et par référence à des notions communément admises (RDAF 1976 p. 268; TA, arrêt AC 95/268 du 1er mars 1996; AC 93/257 du 18 mai 1994; AC 93/240 du 19 avril 1994). Une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC et ses dispositions d'application 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; arrêts AC 95/0137 du 11 janvier 1996, AC 95/0235 du 22 janvier 1996)". En l'espèce, il ressort clairement de l'inspection locale effectuée par le tribunal que le quartier dans lequel prendrait place le projet ne présente pas d'homogénéité dans les constructions existantes, ni d'harmonie particulière qui justifierait une protection spéciale. Les photographies des bâtiments voisins produites avec le recours le montrent également. La vue sur le quartier de villa ne peut donc pas être considérée comme un site qu'il s'agirait de protéger. Quant à la question de savoir si le projet présente un "aspect architectural satisfaisant", elle est délicate mais il faut rappeler que selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 97 I 642), l'étendue de la base légale que constitue l'art. 57 LCAT (auquel correspond l'actuel art. 86 LATC) et le large éventail des possibilités d'intervention des pouvoirs publics ne peuvent justifier a priori n'importe quelle mesure: une base légale large exige en effet que l'on se montre particulièrement rigoureux dans la phase successive de la pesée des intérêts en présence et dans l'examen de la proportionnalité de la limitation par rapport au but poursuivi et à l'objet de la protection. Quoiqu'il en soit, on peut se dispenser d'examiner la question plus avant, dès lors que, pour des motifs relevant du respect du principe de l'égalité de traitement, la municipalité ne saurait refuser le permis de construire au recourant en invoquant la clause d'esthétique, alors qu'elle a accordé le permis de construire aux deux autres projets décrits précédemment: en effet, si la forme de la villa Flückiger est un peu moins inhabituelle que celle des villas Moret et Küpper, les trois projets (qui prendront place dans le même quartier de villas, à peu de distance les uns des autres) présentent des dimensions et des caractéristiques architecturales identiques (bandeau, murs décoratifs dans les angles) qui commandent de ne pas les apprécier différemment. Le fait que, contrairement au projet litigieux, les deux projets subséquents n'aient pas suscité d'opposition lors de la mise à l'enquête ne saurait en aucun cas justifier une telle inégalité de traitement. 5.

Le garage situé à l'est de la villa projetée, non critiqué dans la décision attaquée du 1er mars 2000, est mis en cause dans la réponse au recours déposée par la commune le 19 avril 2000, qui fait valoir que cette construction dépasse la superficie maximale de 40 m² que l'art. 5.5 du règlement communal assigne aux dépendances. D'après les explications fournies en audience, ce grief vise le réduit ouvert qui occupe la face sud de cette construction qui, si on y inclut la surface de ce réduit, dépasserait effectivement 40 m². On trouverait de bons motifs de considérer que le maximum de 40 m² ne vise que les surfaces fermées : l'art. 5.6 du règlement communal

prévoit en effet que les parties de bâtiment non fermées (marquises, balcons, terrasses, etc.) peuvent empiéter sur les espaces non constructibles de la parcelle, ce qui permettrait par analogie d'admettre un réduit ouvert accolé à une dépendance de 40 m². Or le réduit en question est non seulement ouvert à son extrémité ouest, mais encore ses murs sont ouverts à leur sommet puisqu'ils ne touchent pas l'avant-toit qui les couvre. Quoi qu'il en soit, le grief doit être rejeté pour des motifs d'égalité de traitement également. En effet, force est de constater que le garage autorisé par la commune dans le cadre du projet Flückiger (qui épuise déjà quasiment la surface maximale autorisée) prévoit également un réduit couvert présentant les mêmes caractéristiques. Cela étant, l'autorité intimée ne saurait admettre le garage du projet Flückiger, alors qu'elle refuse celui présenté par le recourant, sans violer le principe de l'égalité de traitement. 6.

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être admis et la décision attaquée être réformée en ce sens que le permis de construire est délivré au recourant. Il appartiendra à la municipalité d'y statuer sur la question de la couleur des tuiles ou de renvoyer à une décision ultérieure selon la pratique invoquée par le recourant, qui s'est d'ailleurs déclaré prêt à modifier son projet sur ce point. Conformément à l'art. 55 LJPA, la commune qui succombe supportera les frais de procédure et versera des dépens au recourant, qui a procédé avec le concours d'un mandataire rémunéré.

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