

VD_OMNI AC.2000.0137 vom 28. September 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0137

FR: VD_OMNI AC.2000.0137 du 28 septembre 2001

IT: VD_OMNI AC.2000.0137 del 28 settembre 2001

Regeste

AMIGUET/F. MANAGEMENT SA, HOIRIE MOURON, Municipalité de Blonay | Une construction, aux dimensions comparables à celles du quartier, ne peut être qualifiée de démesurée. L'atteinte à la vue sur le château de Blonay est déjà réalisée. La pose de gabarits n'est pas nécessaire lorsqu'il est possible, sur place, de se faire aisément une idée de la hauteur de la construction par comparaison avec un immeuble existant.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans les formes et délai prescrits par l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives, le recours est recevable; il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le recourant reproche au projet son impact lourd de conséquences sur le village de Blonay. Il déplore la défiguration irréversible du site par le volume des constructions en cause, ainsi que par le choix architectural qu'il juge d'une laideur exceptionnelle. Pour l'autorité intimée, comme pour la constructrice, le recourant n'a pas contesté le PPA et se trouve à tard pour le faire dans le cadre de la procédure du permis de construire. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la légalité des plans d'affectation, notamment un plan de zones, ne peut en principe être contestée que dans un recours formé dans la procédure d'adoption du plan. Un tel plan ne peut être attaqué ultérieurement, à l'occasion d'un cas d'application, que si le propriétaire en cause ne pouvait pas percevoir clairement, lors de l'adoption du plan, les restrictions de propriété qui lui étaient imposées, ou s'il ne disposait d'aucun moyen de défense, ou si, depuis l'adoption du plan, les circonstances se sont modifiées à un point tel que l'intérêt public au maintien de ces restrictions pourrait avoir disparu. A part ces cas exceptionnels, le juge ne peut pas examiner à titre préjudiciel, dans une procédure d'autorisation de bâtir, la constitutionnalité du plan de zone (ATF 106 Ia 316 consid. 3; 387 consid. 3c, ATF 116 Ia 211, consid. 3b). b) En reprochant à la construction projetée son impact sur le site villageois, le recourant met en cause un PPA entré en vigueur le 3 avril 2000. Aussi son moyen doit-il être considéré comme tardif. Il convient d'examiner toutefois si les circonstances justifiant un réexamen du plan dûment légalisé sont réalisées en l'espèce. Tel n'est pas le cas. D'une part, le recourant pouvait se rendre compte des incidences du plan sur sa propriété; il avait en effet déjà soulevé le grief lié à l'impact de la construction projetée lors de la procédure de mise à l'enquête du PPA proprement dit. D'autre part, les circonstances ne se sont pas modifiées entre le 3 avril 2000, date de l'approbation du PPA, et le 15 juin 2000, date de la fin de la procédure du permis de construire. Enfin, le recourant disposait d'un moyen de défense (la procédure de recours); or, il a renoncé à contester la décision levant sa première opposition. Il n'y a dès lors pas

matière à remettre en cause le PPA. Par conséquent, les griefs ayant trait à l'atteinte portée par le PPA au site villageois de Blonay doivent être rejetés.

E. 3

Le recourant se plaint d'une violation de la réglementation communale relative à l'esthétique dans l'ordre contigu (art. 9 RPE). L'art. 9 RPE prévoit : "Sur les plans d'enquête, dans l'ordre contigu, les bâtiments voisins de celui projeté, ou pour lequel une modification est prévue, seront indiqués en élévation de façon à illustrer clairement l'intégration de la nouvelle construction." b) Le projet s'inscrit dans le cadre d'un PPA; par conséquent, ce projet échappe à la réglementation relative à l'ordre des constructions dans la zone du village et des hameaux. Il y a lieu de relever néanmoins que l'image de réalisation qui figure sur le PPA présente bel et bien en élévation les bâtiments voisins des constructions projetées. Le plan en question est du reste suffisamment détaillé pour que les propriétaires voisins aient effectivement eu la possibilité de se représenter avec une relative précision l'impact du projet litigieux. Ainsi, non seulement l'art 9 RPE n'était pas applicable, mais le grief tiré de cette disposition se révèle en l'espèce sans fondement.

E. 4

Le recourant reproche essentiellement à l'autorité intimée de ne pas avoir pris les mesures propres à mesurer l'impact architectural et environnemental du projet sur les bâtiments avoisinants et sur le caractère des lieux. De ce fait, le projet - inadapté - porterait "atteinte à l'essence même du charme qui caractérise le village de Blonay". a) Sous l'intitulé "Esthétique générale", l'article 14 RPE précise : "Les transformations ou constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions, les matériaux et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction. La Municipalité pourra refuser toutes transformations extérieures apportées à des bâtiments existants ou des constructions nouvelles qui porteraient atteinte aux bâtiments avoisinants ou au caractère des lieux." Cette disposition ne semble pas avoir de portée indépendante par rapport à l'art. 86 LATC, de sorte que la jurisprudence rendue en cette matière s'applique mutatis mutandis. Au demeurant, le règlement du PPA contient à son art. 9 une disposition relative à l'esthétique et au caractère architectural des constructions nouvelles : "L'ensemble des corps du bâtiment projeté à l'intérieur du périmètre B du présent plan partiel d'affectation sera traité comme une seule unité architecturale. La structure des façades et des matériaux et couleurs forment un tout cohérent. Les décrochements sont mentionnés à titre indicatif. Les bâtiments projetés à l'intérieur du périmètre A du présent plan partiel d'affectation seront traités de façon à ce que la structure des façades, les matériaux et les couleurs forment un tout cohérent." b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales 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; 115 Ia 114, consid. 3d; 101 Ia 213, consid. 6a; RDAF 1987, p. 155; voir aussi Droit vaudois de la construction, Lausanne 1994, n. 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. 4b). 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, une intervention de l'autorité communale sur la base de l'art. 86 LATC ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux. Ce sont en effet

ces textes qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités (ATF 101 Ia 213, spéc. p. 223). L'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale - par exemple pour tout un quartier ou tout un secteur de constructions - la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Si cette réglementation tolère un nombre de niveaux déterminé, il n'est pas admissible de n'autoriser systématiquement que les projets prévoyant un étage de moins, au motif que cela serait le seul moyen d'arriver à un bon effet d'ensemble (ATF 114 Ia 346 consid. b). Ainsi, lorsqu'un plan de zones 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 comme étant déraisonnable et irrationnelle. Tel sera par exemple le cas 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213, spéc. p. 222-223). Comme 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 lettre a LJPA; 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 (AC 93/240 du 19 avril 1994; AC 93/257 du 10 mai 1994; AC 95/268 du 1er mars 1996). c) Le recourant ne formule aucun grief concernant la réglementarité du projet litigieux. Il en critique la démesure, la laideur exceptionnelle et l'absence de recherche d'harmonisation. Il relève notamment que la hauteur des bâtiments projetés coupe la vue sur le château (l'effet d'écran sera particulièrement sensible au haut de la rue de Cojonnex et à l'est du périmètre, au haut de la route de Prélaz). Aussi le recourant demande-t-il, à tout le moins, que le corps du bâtiment B1 situé en face de sa maison soit abaissé d'un étage. Au cours de l'inspection des lieux, le tribunal a cependant pu constater que la vue sur le château depuis le bâtiment du recourant est actuellement déjà limitée. La vision locale a permis en outre de constater aux alentours la présence de bâtiments aux volumes importants. En premier lieu, on observera que l'immeuble rose situé au bas de la ruelle du Cojonnex dispose de trois niveaux. A l'ouest, au bas des parcelles qui constituent le périmètre du plan, de l'autre côté de la route de Prélaz, est implanté un immeuble (d'une architecture sans recherche, aux façades blanches), qui présente une hauteur et un volume comparables à celui des bâtiments projetés B1 à B4 le long de la ruelle de Cojonnex (il faut relever que cet important bâtiment coupe malheureusement déjà une partie de la vue sur le château). Le quartier dans lequel va s'implanter le projet comporte ainsi des habitations aux dimensions comparables à celles des constructions litigieuses. A cela s'ajoute le fait que le bâtiment du recourant lui-même présente une certaine hauteur, à l'instar des maisons vigneronnes. L'autorité intimée et la constructrice ont rappelé qu'en septembre 1996, un premier projet de PPA avait été soumis de manière informelle au SAT, qui l'avait jugé trop ambitieux (au regard notamment d'un CUS de l'ordre de 1,2). Le second projet (actuellement en force) a été préalablement

approuvé, non seulement par le SAT, mais par la Commission communale consultative d'urbanisme; dans son rapport du 21 janvier 1997, la commission a jugé - sous quelques réserves - le projet satisfaisant et effectivement délivré un préavis favorable. Il a été précisé au demeurant que le CUS avait été réduit à 1 dans le PPA définitif. La municipalité a souligné dans ses écritures, comme à l'audience, que lors de l'élaboration de ce plan, elle avait cherché à concilier le développement démographique de la commune et la sauvegarde du caractère villageois du secteur. Le PPA - cela a également été relevé - est (en dépit de son appellation) relativement précis. Etabli par le même bureau d'architectes, le PPA présente une image de réalisation dont les plans litigieux ne constituent qu'une transcription. Compte tenu de la marge d'appréciation qui lui est laissée, le tribunal ne saurait ici s'écarter du préavis favorable de la Commission communale consultative d'urbanisme sur le PPA, pas plus que des conclusions de la municipalité sur le projet en cause. On ne voit pas en effet que le projet - conforme par ailleurs au PPA - fasse un usage des possibilités réglementaires de construire déraisonnable au point que l'autorité municipale ait abusé de son propre pouvoir d'appréciation. Le grief fondé sur une prétendue violation des art. 86 LATC et 14 RPE doit dès lors être rejeté. 5.

Le recourant reproche encore à la municipalité d'avoir enfreint les exigences de l'art. 95 RPE concernant la pose de gabarits.

a) Selon l'art. 69 al. 3 LATC, la municipalité peut exiger une maquette, un montage photographique ou la pose de gabarits en vue de l'enquête publique. Cette disposition a été reprise dans la réglementation communale à l'art. 95 RPE, qui précise : "La Municipalité peut exiger la pose de gabarits, la production de photomontages, de maquettes de la construction projetée, aux frais du constructeur et sous la responsabilité de ce dernier." b) Lors de l'audience, l'autorité intimée a rappelé qu'elle n'était pas tenue d'exiger la pose de gabarits. Elle a toutefois demandé aux constructeurs d'y procéder à deux reprises au moins (sinon trois) dans le cadre de l'enquête relative au PPA. A l'une de ces reprises, la pose de gabarits était d'ailleurs intervenue à la demande du recourant. De son côté, celui-ci estime que l'information reçue était lacunaire puisque l'on a simplement indiqué la hauteur de la façade du corps du bâtiment situé devant sa maison par un ballon fixé dans un arbre. L'art. 69 al. 3 LATC, comme l'art. 95 RPE confèrent à l'autorité communale une faculté laissée à son appréciation. Au demeurant, l'image de réalisation figurant sur le PPA et les gabarits posés en cours d'enquête ont permis au recourant de se représenter de manière concrète la construction projetée. Lors de l'inspection locale, il était relativement aisé de se faire une idée de la hauteur des bâtiments prévus par référence à l'immeuble existant; le grief, en réalité, ne porte pas tant sur l'insuffisance des informations fournies aux opposants que sur la hauteur des ouvrages projetés. Le premier moyen se révèle mal fondé et le second doit être écarté pour les motifs déjà exposés.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté aux frais de son auteur. Conformément à l'art. 55 LJPA, un émolument de justice de 2'000 fr. sera mis à la charge du recourant. La commune et la constructrice, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens, arrêtés à 1'500 fr. pour chacun des conseils.