

VD_OMNI AC.2002.0168 vom 17. Dezember 2002

VD Tribunal cantonal, 2002-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0168

FR: VD_OMNI AC.2002.0168 du 17 décembre 2002

IT: VD_OMNI AC.2002.0168 del 17 dicembre 2002

Regeste

SCHAFFNER Philippe c/Municipalité de Jouxens-Mézery | Bien que réglementaire, le projet de construction (comprenant deux triplex et un deux pièces ainsi que 19 places de parc et deux accès) n'est pas compatible avec la clause esthétique en tant qu'il exploite de manière déraisonnable et irrationnelle les possibilités constructives de la zone de villas I.

Erwägungen

E. 20

la surface bâtie, d'au minimum 80 m² et au maximum de 1/10^{ème} de la surface de la parcelle d'au moins 1'200 m² pour les villas A et d'au minimum 100 m² et au maximum de 1/12^{ème} de la surface de la parcelle d'au moins 1'500 m² pour les villas B, dont les hauteurs maximales au faîte et à la corniche sont de 8 et 4 mètres (villas A) et de 10,50 et 6, 50 mètres (villas B) (art. 22). b) L'art. 47 RAC stipule que la municipalité impose au propriétaire le nombre de places minimales de stationnement en fonction des caractéristiques des nouvelles constructions et en accord avec les normes professionnelles reconnues (norme SN 641-400 de l'Union des professionnels de la route). Il sied désormais de se référer à la norme SN 640'290 (anciennement 641'400) de l'Union suisse des professionnels de la route, à laquelle renvoie également l'art. 40a al. 2 RATC à défaut de réglementation communale. Cette norme prévoit, pour une maison d'habitation collective, un besoin limite en cases de stationnement pour bâtiments résidentiels, de une case pour 80 à 100 m² de surface brute de plancher (SPB), mais au minimum une case par logement plus 10 % pour visiteurs (Tableau 2). Quant au besoin limite en cases de stationnement pour entreprises industrielles ou artisanales, il est de 0,6 case par place de travail, mais au minimum une case par entreprise, plus 0,13 case par place de travail, mais au minimum une case par entreprise, pour visiteurs (Tableau 3). La notion de besoin limite correspond au besoin en cases de stationnement d'un objet ou d'un secteur desservi exclusivement au moyen de la voiture particulière. Il correspond donc à la limite supérieure de la demande en cases de stationnement. c) La question des accès, réglée en droit fédéral et cantonal par les art. 19 LAT et 49 LATC, est régie en droit communal par l'art. 68 RAC. Cette disposition prévoit en particulier l'obligation pour tout propriétaire qui possède une entrée pour véhicules de la raccorder à la chaussée (al. 1) et la possibilité, pour la municipalité, de limiter le nombre de sorties sur la voie publique et d'en fixer l'emplacement, pour des raisons de sécurité ou d'esthétique (al. 2). Cette disposition, tout comme du reste les art. 19 LAT et 49 LATC, ne prévoient pas de limitation du nombre d'accès, les conditions qu'elles posent visant plutôt à garantir des accès suffisants et adéquats, réservant expressément des motifs de sécurité ou d'esthétique. d) Il n'est pas contesté par la municipalité que le projet de construction est conforme aux dispositions réglementaires du RAC relatives à la zone de villa I, y compris s'agissant du nombre de places de stationnement et d'accès, les

dispositions topiques visant dans un cas comme dans l'autre à fixer un nombre et/ou les conditions maximaux mais plutôt minimaux. Le litige porte dès lors principalement sur la question de savoir si la municipalité est fondée à refuser le permis de construire en raison de la surexploitation des possibilités constructives, du nombre excessif de places de stationnement et des accès, cet examen devant être effectué en application de la clause d'esthétique contenue aux art. 86 LATC et 4 RAC. 3. a) L'art. 86 al. 1 LATC

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. L'alinéa 2 de cette disposition précise que le permis de construire doit être refusé pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect ou 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. L'art. 4 RAC prévoit que la municipalité prend toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Cette disposition ne prévoyant pas une protection plus étendue que l'art. 86 LATC, le litige doit être examiné à la lumière de cette dernière disposition. b) Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, 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 consid. 3d; arrêts AC 99/0148 du 20 mars 2000; AC 96/0160 du 22 avril 1997). 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 (arrêt AC 00/0195 du 3 décembre 2002; ATF 114 Ia 345 consid. 4b; RDAF 1996 p. 103 consid. 3b et les références citées), mais dans le respect du principe de la proportionnalité à l'instar de toute restriction à la garantie de la propriété (ATF 1P. 581/1998 du 1er février 1998, consid. 3c, in RDAF 2000 I 288, sp. p. 292). 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 (arrêts AC 00/0044 du 26 octobre 2000; AC 00/0036 du 10 juillet 2000). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (voir les arrêts AC 00/0195 du 3 décembre 2002; AC 00/0179 du 21 novembre 2001; AC 00/0119 du 10 octobre 2001, p. 7 citant les ATF 115 Ia 114; 385; ATF 114 Ia 345; ATF 101 Ia 233 ss. et l'arrêt AC 93/0125 du 2 mai 1994). 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, arrêts AC 93/240 du 19 avril 1994; AC 93/257 du 18 mai 1994; AC 95/268 du 1er mars 1996; AC 99/0228 du 18 juillet 2000; AC 00/0119 du 10 octobre 2001). Enfin, 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; AC 96/0188 du 17 mars 1998; AC 97/0084 du 2 décembre 1997; AC 98/0181 du 16 mars 1999; AC 99/0228 du 18 juillet 2000). c) Sur la question de l'esthétique, la pesée des intérêts met en balance, d'une part, l'intérêt que présente pour le recourant la possibilité de conclure la vente de la parcelle no 848, de construire l'immeuble projeté, ce eu égard à l'importance du projet, de ses coûts de construction, estimés à 2'887'000 francs et, par voie de conséquence, des répercussions financières découlant du refus de délivrer le permis de construire et, d'autre part, l'intérêt public à sauvegarder l'environnement qui, quand bien même le projet de construction serait réglementaire, peut être prépondérant. Il résulte de l'instruction et de la vision locale effectuée par le tribunal de céans lors de l'audience du 4 décembre 2002, que le projet litigieux, bien que réglementaire, exploite néanmoins à l'excès les possibilités constructives du RAC de la zone de villas I : l'immeuble est trop imposant et volumineux; les triplex et l'appartement de deux pièces et demie ont une surface brute de plancher utile totale de l'ordre de 1'300 m² (ce qui, dans la norme, correspond à un locatif de cinq ou six logements ou villas rangées), soit de 500, voire 600 m² par triplex, ce qui donnerait, au prix de 5'000 fr. le m² par exemple, un prix de vente total de 6'500'000 francs, ou un prix de 3'000'000 francs pour chaque triplex de sept pièces, disposant de trois places de parc intérieures et deux places de parc extérieures. Tant les surfaces que les prix apparaissent totalement incompatibles avec l'affectation mixte principalement vouée à l'habitation de la zone de villas I - et s'apparentent davantage à une affectation principalement axée sur le service du secteur tertiaire. Ces constatations s'imposent également au vu de la conception des triplex, dont les surfaces des pièces sont manifestement hors de proportion avec des surfaces d'habitation "normale", même de haut standing (chambre d'amis/bureau/disponible/jeux/bricolage de 68 m², deux chambres à coucher de 34 m², séjour de 69 m², cuisine et salle à manger d'au total 41,6 m², etc.). On peut signaler encore, dans ce registre, l'escalier menant à l'étage de combles qui est lui aussi un élément de construction presque "monumental" pour un étage de combles. Tous ces éléments laissent plutôt transparaitre des objectifs dirigés vers des activités du secteur tertiaire. Le recourant n'a du reste pas du tout exclu cette hypothèse, en citant l'exemple de la présence d'un directeur de fiduciaire avec une vingtaine de collaborateurs, ce qui explique vraisemblablement le nombre élevé de places de stationnement et le double accès prévu. Un tel usage rendrait le projet contraire à l'art. 17 RAC qui prévoit une utilisation principale d'habitation, de même qu'il engendrerait une augmentation du trafic et des nuisances qui y sont liées. Quant à l'intérêt financier du recourant, il est vrai que la vente conditionnelle subordonne l'exécution du contrat à l'obtention d'un permis de construire d'ici au 23 décembre 2002 et que vu l'issue de la cause, le recourant ne peut acquérir la propriété de la parcelle ce qu'il l'empêcherait, cas échéant, de présenter un nouveau projet de moindre envergure et compatible avec le milieu déjà bâti. Son intérêt personnel doit néanmoins céder le pas, en l'espèce, à l'intérêt public, dès lors que le projet litigieux fait une utilisation déraisonnable et irrationnelle des normes constructives, qui ne peut s'intégrer, en amont et à l'ouest, avec la zone occupée de villas, ce quand bien même le projet litigieux représenterait une surface de transition entre la zone de villas I et la zone industrielle de Crissier au sud. Partant, le tribunal de céans considère que la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que la construction projetée, bien que réglementaire, n'est pas compatible avec la clause d'esthétique en tant qu'elle exploite de manière déraisonnable et irrationnelle, au sens de la jurisprudence précitées, les possibilités constructives de la zone

de villas I. La décision dont est recours doit ainsi être confirmée. 4. Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté aux frais du recourant débouté qui supportera le paiement de l'émolument de 2'500 francs. Vu le sort de la cause, il n'y a pas lieu à allocation d'une indemnité de dépens (art. 55 LJPA).

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