

VD_OMNI AC.2002.0251 vom 3. November 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-11-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0251

FR: VD_OMNI AC.2002.0251 du 3 novembre 2004

IT: VD_OMNI AC.2002.0251 del 3 novembre 2004

Regeste

CURCHOD, CURCHOD, BLUNIER, BLUNIER, CURCHOD, GAILLARD-VUILLERMINAZ, GAILLARD-VUILLERMINAZ, JEAN-PETIT-MATILE, JEAN-PETIT-MATILE, MIEVILLE, OBRIST, OBRIST, Association de défense des intérêts de Prilly | Des balcons de type tout à fait traditionnel, entièrement ouverts dans leur partie faisant saillie par rapport au plan extérieur des façades et ne débordant pas de plus de 1 m 50 hors des périmètres d'implantation, ne contreviennent pas à la réglementation, même s'ils présentent, sur une partie de leur longueur, une profondeur de 2 m 50, agrandissement obtenu par un retrait de la façade à l'intérieur du périmètre d'implantation. La création de ces sortes de loggias, de dimensions très réduites (1 m de profondeur), n'aggrave pas l'impact visuel des balcons en donnant l'impression d'un volume bâti plus important que celui que présenterait le bâtiment sans ces décrochements de façades (consid. 5). Les surfaces en question n'entrent pas dans le calcul de la surface brute de plancher utile (consid. 11).

Erwägungen

E. 11

décembre 2002. La Direction des travaux, de l'urbanisme et des constructions a également communiqué à la CAMAC le 17 décembre 2002 « une copie de la décision municipale adressée aux opposants concernant le projet [litigieux]. » Le dossier a été soumis, en plus des services qui avaient déjà été consultés, au Service des eaux, sols et assainissement (SESA), au Service des forêts, de la faune et de la nature (SFFN), au Laboratoire cantonal, Inspection des denrées alimentaires et des eaux, (LCI) et au Service de l'environnement et de l'énergie (SEVEN). La nouvelle « synthèse » des autorisations et préavis cantonaux a été communiquée à la municipalité le 18 février 2003. Cette dernière l'a à son tour transmise aux opposants, en attirant leur attention sur les voie et délai de recours mentionnés dans ce document. Aucun recours n'a été déposé à la suite de cette communication. c) Les recourants considèrent que la procédure du permis de construire est entachée d'irrégularité dans la mesure où la décision de délivrer le permis de construire et de rejeter les oppositions a été prise sur la base de la communication de la CAMAC du 23 août 2002, laquelle est intervenue alors que l'enquête publique n'était pas encore terminée et que les oppositions n'avaient pas été communiquées aux autorités cantonales comme le prescrit l'art. 113 al. 2 LATC. Sur le plan formel, ce grief est fondé. Les oppositions et observations qu'a suscitées le projet n'ont été transmises à la CAMAC que le 17 décembre 2002, soit après le rejet de ces oppositions par la municipalité. On observera toutefois qu'aucun des griefs soulevés dans les oppositions ne concernait des questions qui devaient en l'occurrence faire l'objet d'une autorisation cantonale (les seules autorisations requises étaient celles du Service de la sécurité civile et militaire pour la construction d'un abri PCI et du Laboratoire cantonal

pour la piscine destinée à l'usage de plusieurs familles ; contrairement à ce qu'indique la « synthèse » de la CAMAC, les places de jeux [ch. 365 de l'actuel questionnaire général] n'exigent pas d'autorisation spéciale). Tout au plus certains opposants ont-ils prétendu que l'étang aménagé en 1997 dans l'angle nord de la parcelle constituait un biotope et qu'aucune atteinte ne pouvait lui être portée sans l'autorisation de la Conservation de la faune (v. art. 22 de la loi du 28 février 1989 sur la faune). Or, comme le tribunal a pu s'en rendre compte lors de la visite des lieux, l'étang récemment aménagé sur la parcelle n°240 et ses alentours immédiats ne constituent assurément pas un biotope digne de protection au sens de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN) ni de la loi cantonale sur la faune. Le Centre de conservation de la faune et de la nature a d'ailleurs confirmé qu'il ne présentait pas d'intérêt écologique particulier (v. « synthèse » CAMAC du 18 février 2003), décision qui a été communiquée aux opposants le 10 mars 2003 et n'a pas fait l'objet de recours. Dans ces conditions, il serait excessivement formaliste d'annuler la décision municipale levant les oppositions au seul motif que celles-ci n'avaient pas été préalablement communiquées aux services cantonaux dont les autorisations spéciales étaient requises. 3. a) Le 7 juillet 2002, une quarantaine de propriétaires de parcelles sises au chemin de la Cure, au chemin des Charmilles et à la route de la Broye ont requis des Municipalités de Prilly et de Jouxens-Mézery l'établissement d'un plan de quartier dont le périmètre correspondrait, au sud-ouest du chemin de la Cure, au secteur actuellement classé par la Commune de Prilly en zone de villas et, au nord-est dudit chemin, à la parcelle n°240, ainsi qu'à quelques parcelles voisines, classées en zone de villas A sur le territoire de la Commune de Jouxens-Mézery. La Direction des travaux, de l'urbanisme et des constructions de la Commune de Prilly a pris acte de cette demande, tout en rappelant à ses auteurs que la municipalité n'était pas liée par les propositions des propriétaires, qu'elle pouvait notamment étendre ou restreindre le périmètre d'un plan de quartier et que, à première vue, il n'y avait pas de motif de modifier les prescriptions du plan de quartier « Les Lauriers » auxquelles était soumise la parcelle n°240. Les recourants reprochent à la municipalité d'avoir accordé le permis de construire litigieux, ce qui reviendrait à exclure d'emblée la parcelle n°240 du périmètre du plan de quartier proposé, avant même d'avoir formellement statué sur cette demande de nouveau plan de quartier. Ils considèrent que l'art. 77 LATC (qui permet de refuser un projet de construction lorsqu'il est contraire à un plan ou un règlement d'affectation envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique) aurait dû être opposé au projet. b) L'art. 77 LATC aménage les conditions dans lesquelles l'autorité communale (ou cantonale) peut être amenée, dans le cadre d'un examen préjudiciel de la validité des dispositions d'affectation en vigueur, à en bloquer l'application pour mettre en chantier une modification de la planification existante (arrêt AC 1996/0128 du 9 octobre 1996, consid. 2a, in fine). Il s'agit d'une mesure provisionnelle qui doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière (pour une analyse plus détaillée de l'art. 77 LATC, v. RDAF 1996 p. 476). Comme d'autres restrictions au droit de propriété, une telle mesure doit reposer sur l'intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Sa mise en œuvre doit par conséquent se concilier avec le principe de la stabilité des plans, qui est un aspect du principe plus général de la sécurité du droit et qui doit permettre au propriétaire foncier, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 ; 120 I a 227 consid. 2b p. 232). Dès lors, pour répondre à l'intérêt public, l'application de l'art. 77 LATC suppose que les

circonstances se soient sensiblement modifiées depuis l'adoption de la planification en vigueur pour qu'une adaptation de celle-ci apparaisse nécessaire, conformément à l'art. 21 al. 2 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT). Pour justifier l'application de l'art. 77 LATC, l'intention de réviser la réglementation en vigueur doit avoir fait l'objet d'un début de concrétisation et reposer sur des motifs objectifs ; il faut que l'autorité compétente ait procédé au moins à quelques études préliminaires mettant en évidence des problèmes d'affectation et les solutions envisageables pour les résoudre (v. arrêt AC 2003/0256 du 7 septembre 2004, consid. 9 a ; AC 1996/0128 du 9 octobre 1996, consid. 2 b). En l'occurrence la municipalité a clairement fait savoir qu'elle n'avait pas l'intention de modifier le plan de quartier « Les Lauriers » en incluant la parcelle n°240 dans le nouveau plan de quartier dont l'élaboration lui a été demandée. Elle estime qu'il n'y a aucune raison de modifier l'affectation de ce bien-fonds, comprise dans un plan de quartier conforme aux objectifs du plan directeur communal et qui représente une entité bien définie, dont la transition est assurée par deux voies publiques, la route de la Broye au sud-est et le chemin de la Cure au nord-ouest, « démarquées de surcroît par des différences de niveaux et par un cordon boisé très dense ». De leur côté, les recourants n'expliquent pas quelles seraient les circonstances nouvelles qui justifieraient la révision du plan de quartier « Les Lauriers ». La demande d'un nouveau plan incluant la parcelle n°240 n'est guère plus explicite. On peut en déduire que ses auteurs mettent en cause les caractéristiques (volume, nombre de niveaux, orientation, implantation, etc.) des bâtiments que le plan de quartier « Les Lauriers » permet de construire sur la parcelle n°240, mais ils ne démontrent pas en quoi ces caractéristiques ne seraient « plus adaptées au développement des constructions dans ce secteur », ni quelles circonstances nouvelles exigeraient que l'on renonce à achever le programme de construction prévu par le plan de quartier, dont près des deux tiers sont déjà réalisés. Leurs critiques auraient pu être formulées contre le plan lui-même, au moment de son adoption. Que les conceptions des habitants du quartier aient pu changer depuis lors ne constitue pas une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT (ATF 128 I 190 consid. 42 p. 199 ; 109 I 113 consid. 3 p. 115 et la jurisprudence citée). c) Peu importe que la demande d'un nouveau plan de quartier ait été présentée par plus de la moitié des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentent également plus de la moitié de l'estimation fiscale totale. En effet, même en pareil cas, la municipalité n'est tenue d'établir un plan de quartier qu'à condition que celui-ci respecte les objectifs d'aménagement de la commune (v. art. 66 et 67 LATC). Au demeurant, la municipalité n'est pas liée par les propositions des propriétaires ; elle peut notamment étendre ou restreindre le périmètre (art. 67 al. 2, 2^{ème} phrase, LATC). Dans le cas particulier, il est évident que la proposition de nouveau plan de quartier a pour but essentiel (les recourants le soulignent eux-mêmes) de réduire considérablement les possibilités de bâtir sur la parcelle n°240, ce qui va à l'encontre de l'objectif de densification – conforme au plan directeur de la Commune de Prilly – qui a présidé à l'adoption du plan de quartier « Les Lauriers ». Dans son préavis du 21 février 1994 à l'appui de ce dernier, la municipalité relevait que les terrains concernés étaient alors colloqués en zone villas, et qu'une telle destination n'avait plus sa raison d'être et ne répondait plus aux critères de développement de la localité ni au besoin de sa population. Les recourants n'avancent aucun élément qui donnerait à penser que cette constatation n'est plus d'actualité. Il est de surcroît frappant de constater qu'hormis la parcelle n°240, les terrains inclus dans le périmètre du plan de quartier proposé se trouvent en zone villas, sont déjà bâtis pour la majeure partie d'entre eux et qu'aucune modification de cette affectation

ne paraît être envisagée. Dans ces conditions, la municipalité n'a manifestement pas abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant de faire application de l'art. 77 LATC. 4. Les trois bâtiments projetés comportent chacun quatre niveaux, soit un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages. La majeure partie du volume des sous-sols se trouve au-dessus du niveau du terrain naturel. Les sous-sols des bâtiments G et H seraient partiellement enterrés et affectés au stationnement des véhicules ou à des locaux communs (cave, chauffage, buanderie, etc.). Le sous-sol du bâtiment F serait entièrement dégagé et partiellement affecté à l'habitation. Les recourants considèrent que des bâtiments ainsi conçus ne correspondent pas aux exigences du plan de quartier, qui limiterait à trois le nombre de niveaux constructibles ; ils mettent également en cause l'affectation à l'habitation d'une partie du sous-sol du bâtiment F. La municipalité a répondu à ces arguments en ces termes : « Le plan de quartier « Les Lauriers » comprend le plan proprement dit, des élévations (profils 1, 2 et 3) et une légende. Ces éléments constituent, avec le règlement spécial, un ensemble parfaitement cohérent. Il en résulte notamment que les bâtiments F, G et H sont destinés à l'habitation (art. 3.1 du règlement) ; et que le nombre de niveaux constructibles est fixé par le plan (art. 4.2.1). A cet égard, le profil 2 indique sans ambiguïté que les bâtiments F, G et H comptent chacun quatre niveaux constructibles. En outre, contrairement à ce qu'insinuent les recourants, le plan de quartier distingue les niveaux constructibles des niveaux habitables. En effet, le nombre de niveaux habitables est indiqué, sur le plan proprement dit, par un chiffre romain qui, selon la légende du plan, correspond au nombre de niveaux habitables, rez-de-chaussée inclus. Pour chacun des bâtiments F, G et H, le plan prévoit trois niveaux habitables, ce qui concorde parfaitement avec les indications figurant sur les élévations du profil 2. C'est dire que le nombre de niveaux constructibles et habitables correspond rigoureusement aux données du plan de quartier et de son règlement. Cela précisé, et contrairement à ce que suggèrent les recourants, on ne saurait discerner la moindre incohérence entre l'art. 4.1.1, 1^{ère} ligne, selon lequel les bâtiments sont représentés à titre indicatif sur le plan et l'art. 4.2.1, 1^{ère} phrase, selon lequel le nombre de niveaux constructibles est fixé par le plan. Bridé par le nombre de niveaux constructibles, le constructeur ne l'est pas par l'enveloppe schématique représentée sur les profils. Les recourants incriminent enfin, sans conviction, l'aménagement d'un niveau partiellement habitable au sous-sol du bâtiment F. Or, cet aménagement, dicté par la configuration et la topographie du terrain, est rigoureusement conforme à l'art. 4.2.1, 2^{ème} alinéa du règlement spécial. En particulier, ces surfaces habitables supplémentaires sont incluses dans la surface brute du plancher utile du bâtiment, de 1'980 m² (voir note de calcul ad sous-dossier 2), ce qu'à juste titre les recourants ne contestent pas. » Ces explications sont parfaitement convaincantes, et le tribunal y adhère. Tout au plus pourrait-on ajouter que si le nombre de niveaux indiqués sur le plan par des chiffres romains et dont la légende précise qu'il s'agit « de niveaux habitables, rez-de-chaussée inclus » se confondrait avec le nombre de niveaux constructibles, l'alinéa 2 de l'art. 4.2.1 du règlement du plan de quartier (ci-après : RPQ) qui permet d'affecter partiellement à l'habitation « les sous-sols des bâtiments A–F–E », n'aurait aucun sens. A noter également que le projet fixe le niveau supérieur des sous-sols des bâtiments F, G et H au-dessous de la quote d'altitude indicative pour les toitures des constructions enterrées ou semi-enterrées (v. art. 7.3 RPQ) comme le prévoit le profil 2 du plan. 5. a) Sur une partie des façades nord-ouest et sud-est du bâtiment H (petites façades) sont prévus, au rez-de-chaussée et à chaque étage, des balcons qui se retournent à l'angle du bâtiment et se poursuivent en façade sud-ouest (façade principale) sur une longueur de 3 m 50. Leur

profondeur par rapport au nu de la façade serait de 1 m 50, hormis sur une partie des petites façades, où les balcons présentent un enfoncement de 1 m, sur une longueur de 3 m 10, formant une petite loggia en face de la cuisine. Ces balcons débordent du périmètre d'implantation de 1 m 50 en façade sud-est et de moins de 1 m en façade nord-ouest. Une situation analogue se présente en façade sud-est du bâtiment G, où la partie des balcons formant loggias, également profonde de 1 m, présente une longueur d'un peu plus de 5 m et ouvre sur le séjour. En ce qui concerne le bâtiment F, il serait également doté de balcons aux angles ouest et sud, formant une saillie de 1 m 50 par rapport au nu des façades nord-ouest et sud-est (petites façades) et de 2 m 50 en façade sud-ouest (grande façade, ceci en raison d'un décrochement de cette dernière à chacune de ses extrémités. Le bâtiment F présenterait également dans la partie centrale de sa façade sud-ouest deux rangées de balcons, longs de 6 m et profonds de 2 m 50 (dont 1 m par enfoncement dans la façade sous forme de loggias). En façade sud-ouest et nord-ouest, ces balcons débordent de 1 m 50 le périmètre d'implantation du bâtiment F. Les recourants contestent ces dépassements ; selon eux « certains prétendus balcons sont en fait des avants corps qui ne sauraient être dispensés du respect des périmètres ». b) L'alinéa de l'art. 4.1.1. RPQ dispose : « Les périmètres d'implantation figurant sur le plan doivent être respectés – toutefois, les balcons ouverts, porches d'entrée, corniches d'avants-toits, marquises, réseaux de canalisations souterraines, regards de contrôles, sorties de secours, etc... ainsi que les éléments de modénature, pourront déborder. » Le Tribunal administratif et, avant lui, la Commission cantonale de recours en matière de police des constructions (CCRC) se sont efforcés de définir la notion de balcons lorsque, comme en l'espèce, la réglementation communale l'utilise sans autres précisions. Leurs arrêts fournissent une abondante casuistique (v. notamment à ce sujet l'arrêt AC 2003/0256 du 7 septembre 2004, consid. 6, p. 20 ss), dont le dénominateur commun pourrait s'exprimer en ces termes : « Peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition contraire de 1,5 m en profondeur), qui se recouvrent l'un l'autre et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment. En revanche, leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des avants-corps (v. A. Bonnard et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, Lausanne 2002, glossaire, sous la rubrique balcons, p. 454). En l'occurrence la partie des balcons formant saillie par rapport au volume simple dans lequel s'inscrivent les trois bâtiments litigieux (c'est-à-dire sans tenir compte des enfoncements ou décrochements de façades) ne dépasse pas 1 m 50 de profondeur. Les empiétements hors des périmètres d'implantation n'excèdent pas non plus cette distance. Sans doute ces balcons présentent-ils, sur une partie de leur longueur, une profondeur de 2 m 50, mais cet agrandissement est obtenu par un retrait de la façade à l'intérieur du périmètre d'implantation. La création de ces sortes de loggias, de dimensions très réduites (1 m de profondeur), n'aggrave pas l'impact visuel des balcons en donnant l'impression d'un volume bâti plus important que celui que présenterait le bâtiment sans ces décrochements de façades. En cela, la présente cause se distingue nettement de celle jugée dans l'affaire AC 2003/0256 (précitée) où les balcons terrasses entourant les angles des bâtiments litigieux étaient de surcroît reliés les uns aux autres par des éléments verticaux. On a au contraire affaire dans la présente cause à des balcons de type tout à fait traditionnel, entièrement ouverts dans leur partie faisant saillie par rapport au plan extérieur des façades et ne débordant pas de plus de 1 m 50 hors des périmètres d'implantation. L'art. 4.1.1 RPQ est par conséquent respecté. 6. Selon les recourants, les superstructures des bâtiments ne sont pas réduites au minimum comme l'impose l'art. 4.2.3 RPQ. Ce grief est

manifestement mal fondé. Les superstructures en question se résument à des cheminées dépassant de 1 m le niveau supérieur du toit plat et à une surélévation d'environ 80 cm pour la cage d'ascenseur de chaque bâtiment. Ces superstructures sont ainsi conformes au règlement qui exige qu'elles soient limitées au minimum et réduites à ce qui est techniquement possible. De surcroît, elles demeurent à un niveau inférieur aux cotes d'altitude maximum des corniches et bâtiments projetés. 7. Selon les recourants la position des immeubles et des aménagements extérieurs vont à l'évidence porter atteinte à des arbres protégés, dont rien ne justifie l'abattage, qui n'a d'ailleurs pas été requis et ne fait pas l'objet de la décision municipale. La Commune de Prilly est dotée d'un règlement de protection des arbres (ci-après : RPA), approuvé par le Conseil d'Etat le 20 novembre 1981, dont l'art. 3 déclare protégés « tous les arbres d'essence majeure, dont la circonférence mesurée à 1 m. du sol est supérieure à 1 m. », ainsi que « les cordons boisés, haies, boqueteaux mentionnés sur le plan annexé au règlement ». L'art. 4 RPA dispose en outre : « Lors de l'adoption ou modification de plans d'extension ou de quartier, des dispositions particulières relatives à la plantation et protection des arbres pourront être édictées tenant compte des fonctions biologiques que ceux-ci devront assurer et de leur valeur esthétique. » En l'occurrence le plan de quartier « Les Lauriers » figure les arbres qui peuvent être maintenus, ceux qui devront être plantés, ainsi les arbres à abattre. Par définition, ces derniers échappent à la protection générale instituée par le RPA ; une autorisation d'abattage (art. 8 RPA) n'est pas requise en ce qui les concerne. Le projet litigieux implique la disparition de quatre bouleaux dont l'abattage est prévu par le plan de quartier et pouvait donc être admis sans autre dans le cadre de la demande de permis de construire. Pour le reste, la décision municipale exposait de façon convaincante que le bâtiment projeté et les garages semi-enterrés étant très peu excavés, la pérennité des arbres à maintenir à proximité de ces constructions était assurée et qu'en outre des mesures avaient été prises, sur la base d'un rapport de spécialiste, le tracé des canalisations ayant été modifié de manière à préserver les plantations. Le recours, à peine motivé sur ce point, ne mérite pas qu'on s'y attarde. 8. L'art. 7.6 RPQ dispose : «Rétention et infiltration des eaux claires : les projets de constructions ainsi que les aménagements extérieurs devront être conçus par des mesures constructives pour opérer la rétention des eaux de surface afin de réaliser les débits de pointe rejetés à l'exutoire (toits plats aménagés de manière ad hoc, places inondables, etc). » Les recourants considèrent que le projet ne satisfait pas à ces exigences. Ce grief, auquel la municipalité avait déjà répondu à ceux des opposants qui l'avaient invoqué, est sans consistance. On peut sur ce point renvoyer à la réponse à la municipalité : « Les toitures des constructions semi-enterrées à l'usage de parkings seront végétalisées. Toutes les places extérieures seront en grille-gazon. Il sera tenu compte, dans le choix du revêtement du chemin d'accès, de la nécessité de permettre une infiltration efficace de l'eau de pluie ainsi qu'un bon déneigement. Sont en outre prévues des naissances surélevées par rapport au plan d'écoulement de l'eau sur la toiture. On se réfère à cet égard au ch. 11 de la lettre de l'atelier d'architectures V. Sgarzi SA du 19 novembre 2002 (sous-dossier 4). Enfin, les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum. » (mémoire de réponse, p. 11, cf. 7). 9. Les recourants considèrent que la « banalité des constructions et leur gabarit excessif, même s'il paraît légèrement inférieur au niveau maximal qui serait admis par le plan de quartier, devaient conduire la municipalité à les refuser en application de l'art. 86 LATC et des dispositions communales sur le développement harmonieux des constructions. » Ici encore, le grief est à peine motivé. L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller « 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 » (al. 1). Elle doit refuser 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 » (al. 2). 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 c; 115 Ia 114, consid. 3d; ATF 101 Ia 213, consid. 6a, RDAF 1987, 155; voir aussi Droit vaudois de la construction, note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas 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 - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, 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). 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 1993/0125 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 substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC 1993/0034 du 29 décembre 1993). En effet, l'autorité de recours ne revoit que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, dans la mesure où il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des circonstances locales (art. 36 let. a LJPA; TA, arrêt AC 1992/0101, 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 1993/0240 du 19 avril 1994; AC 1993/0257 du 10 mai 1994; AC 1995/0268 du 1er mars 1996; AC 1999/0228 du 18 juillet 2000; AC 1998/0166 du 20 avril 2001). Dans le cas particulier le projet correspond exactement à ce que prévoit le plan de quartier. Invoquer le « gabarit excessif » des constructions projetées revient à mettre en cause l'opportunité de la réglementation à laquelle ces constructions sont soumises. Or les griefs formulés dans le cadre de la procédure de permis de construire à l'encontre des dispositions d'un plan d'affectation en vigueur sont irrecevables, sous réserve des cas où les personnes touchées n'avaient pas pu, au moment de l'adoption du plan, se rendre pleinement compte des restrictions qui leur étaient imposées, ou si elles n'ont pas eu, au cours de la procédure, la possibilité de défendre leurs droits de façon adéquate (ATF 116 Ia 211, consid. 3b) ou encore lorsque les circonstances ou les dispositions légales se sont modifiées, depuis l'adoption du plan, dans une mesure telle que l'intérêt public au maintien des restrictions imposées aux propriétaires concernés pourrait avoir disparu (ATF 121 II 346 consid. 12c; 120 Ia 232 consid. 2c; 120 Ib 452 consid. 2d et les arrêts cités; v. aussi

Walter Haller/Peter Karlen Raumplanungs und Baurecht, 2ème éd., Zürich 1992, p. 246). Ces hypothèses ne sont pas réalisées en l'espèce, comme on l'a vu plus haut (v. consid. 3 b p. 8). Quant à la qualité architecturale du projet, elle apparaît à tout le moins conforme aux standards actuels. 10. Lors de la visite des lieux du 18 novembre 2003, les recourants ont encore soulevés le problème du passage des canalisations sur la parcelle voisine no 1'781, propriété de la Commune de Prilly, suggérant que ce passage ne serait pas au bénéfice d'un titre juridique, comme l'exige l'art. 104 al. 3 LATC. Vérification faite, la parcelle no 240 est bien au bénéfice d'une servitude de canalisation sur les parcelles nos 1'780 et 1'781 (no R.F. 316'295 bis). 11. Le plan de quartier limite la surface brute de plancher utile constructible, à 1'980 m² pour le bâtiment F et à 1'030 m² chacun pour les bâtiments G et H. Ces surfaces peuvent varier pour chaque bâtiment dans une fourchette de plus au moins 5%, mais la surface totale ne peut dépasser 4'040 m² pour les trois bâtiments (v. art. 4.1.2 RPQ). Selon les plans et les calculs fournis par les constructrices, la surface brute de plancher utile serait de 2'057,485 m² pour le bâtiment F, de 987,3342 m² pour le bâtiment G et de 987,7482 m² pour le bâtiment H, soit au total 4'032,5 m² (arrondi). Selon une note de calcul manuscrite émanant - semble-t-il - des services communaux, ces chiffres seraient très légèrement inférieurs, pour aboutir à un total de 4'031,8 m². La différence est infime et provient vraisemblablement de la méthode utilisée (calcul informatisé dans un cas, manuel, sur la base des plans cotés, dans l'autre). A l'issue de la visite des lieux du 18 novembre 2003, les recourants ont prétendu que des locaux de concierge, un local « fitness, sauna » et des halls d'entrée avaient été à tort exclus du calcul de la surface de plancher utile. En ce qui concerne les locaux de concierge et le local « fitness,sauna », cette critique n'est pas fondée. Conformément à l'art. 4.1.3 RPQ, les surfaces brutes de plancher utile doivent être calculées conformément aux directives de l'Institut für Orts, Regional, und Landesplanung (ORL) de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (norme no 514'420, éd. 1966). Selon ces directives, n'entrent pas en considération pour déterminer la surface brute de plancher utile : « toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements ; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout ; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation ; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples ; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail ; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles ; les portiques d'entrée ouverts ; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes ; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive. » Les locaux réservés au concierge dans les sous-sols des bâtiments F,G et H sont manifestement des locaux de dépôt pour le matériel de nettoyage et d'entretien, inutilisables pour l'habitation ou le travail. Quant au local « fitness,sauna » il s'agit d'un local commun, également inutilisable pour l'habitation et le travail, qui peut être exclu du calcul de la surface brute de plancher utile, au même titre qu'une buanderie ou un local commun de bricolage. En revanche c'est à tort que les halls d'entrée des bâtiments n'ont pas été pris en compte. Il ne s'agit en effet pas de « portiques d'entrée ouverts », comme le prétend la municipalité, mais bien de halls d'entrée fermés, auxquels ont accès de l'extérieur par une porte, et qu'une seconde porte sépare de la cage d'escalier. C'est ainsi une surface brute de plancher utile de 12,64 m² (2 x 6,32) pour le bâtiment F et de 8,06m² pour chacun des bâtiments G et H, soit au total 28,76 m², qui doivent être ajoutés à la surface brute de plancher utile figurant dans la demande de permis de construire. On observera toutefois que cette dernière inclut à tort la partie des

balcons aménagés en loggias sur les façades sud-est et nord-ouest des bâtiments G et H, ainsi qu'en façade sud-ouest du bâtiment F, ce qui conduit à une surestimation de la surface brute de plancher utile de 35,16 m pour le bâtiment G (6 x 5,86), 30,3 m² pour le bâtiment H (6 x 3,1 et 3 x 3,9) et 74,85 m² pour le bâtiment F (3 x 13,75 et 6 x 5,10). La norme ORL 514'420 exclut en effet du calcul les « balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive » (v. aussi RDAF 1974 p. 304). Il s'ensuit que les bâtiments litigieux ne dépassent pas la surface brute maximum de plancher utile fixée par le plan de quartier et son règlement. 12. Conformément aux art. 38 et 55 LJPA un émolument de justice sera mis à la charge des recourants déboutés, de même que les dépens auxquels peuvent prétendre la municipalité et les constructrices, qui ont procédé par l'intermédiaire d'avocats et obtiennent gain de cause. L'émolument dépassera le montant ordinaire fixé par l'art. 4 du règlement du 24 juin 1998 sur les émoluments et les frais perçus par le Tribunal administratif, pour tenir compte de l'importance et de la complexité de la cause (art. 5 du règlement).

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