

VD_OMNI AC.2004.0208 vom 23. November 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-11-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0208

FR: VD_OMNI AC.2004.0208 du 23 novembre 2004

IT: VD_OMNI AC.2004.0208 del 23 novembre 2004

Regeste

DEGALLIER, DEGALLIER, ZLOCZOWER/Municipalité d'Echandens, ZBINDEN, GAGLIARDI-BIANCHI, Gagliardi-Bianchi, Burnier-Patthey, Burnier-Patthey, Gentilini-Baldi, Gentilini-Baldi | Recours manifestement mal fondé rejeté par arrêt sommairement motivé. Il n'y a pas lieu d'interdire préventivement la création de combles pour le seul motif qu'ils seraient susceptibles d'être (plus ou moins commodément) rendus habitables. Le règlement communal renvoie à La norme ORL qui n'inclut dans la surface brute du plancher utile que les surfaces utilisables pour l'habitation ou le travail. Tel n'est pas le cas de garages enterrés ni d'un cabanon de jardin. Au milieu d'une zone villa ordinaire, il est audacieux de prétendre que le bâtiment projeté est de nature à compromettre le site.

Erwägungen

E. 1

La parcelle est en zone d'habitation individuelle selon le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions d'Echandens, approuvé par le Conseil d'Etat le 23 mars 1990 (ci-dessous : le règlement communal). L'art. 83 de ce règlement instaure un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.28 au maximum et un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0.15 au maximum. Appliqué à la surface de la parcelle qui est 1'538 m², le coefficient d'utilisation du sol permet une surface brute de plancher utile atteignant 430, 64 m². Les recourants, qui ne comptent pas la véranda (à juste titre parce qu'elle est isolée du séjour par un vitrage et non chauffée), admettent que la surface brute de plancher utile atteint 428,48 m² mais ils font valoir que les combles accessibles par un escalier peuvent être rendus aisément habitables. Ils joignent à leur recours une publicité faisant état de la possibilité d'aménager les combles moyennant une plus-value. Il n'est pas rare que les règles sur les dimensions des constructions permettent la création de volume dont d'autres règles de police des constructions empêchent l'utilisation. Il peut même arriver qu'un étage entier soit construit sans pouvoir être utilisé (AC.1999.0010 du 13 avril 2000). Ce n'est pas le lieu d'examiner l'opportunité d'une telle situation. Celle de la présente cause est d'ailleurs peut-être moins absurde dans la mesure où l'insuffisance de l'éclairage et de la hauteur du plafond paraît rendre malaisé l'aménagement de la surface en question. Quoi qu'il en soit, c'est de la surveillance de la municipalité que dépendra le respect de la règle limitant la surface de plancher habitable. En revanche, il n'y a pas lieu d'interdire préventivement la création de combles pour le seul motif qu'ils seraient susceptibles d'être (plus ou moins commodément) rendus habitables.

E. 2

Les recourants qualifient de lucarne le pignon secondaire prévu du côté sud du projet, ce qui est audacieux car il ne s'agit pas d'un percement en toiture, mais ils ne prétendent de toute

manière pas que les proportions fixées par l'art. 29 (33% de la largeur de la façade au maximum pour les lucarnes positives) seraient dépassées. L'argument est donc vain.

E. 3

Comme le relèvent les constructeurs, les recourants confondent le CUS et le COS quant ils prétendent que les trois garages au bas de la parcelle ne pourraient être construits parce que le coefficient d'utilisation du sol est épuisé. La norme ORL bien connue, applicable selon l'art. 13 du règlement communal, n'inclut dans la surface brute du plancher utile que les surfaces utilisables pour l'habitation ou le travail. Tel n'est pas le cas de garages enterrés. Il en va de même du cabanon de jardin également critiqué par les recourants.

E. 4

Les recourants, malgré la confusion évoquée ci-dessus, invoquent apparemment une violation du coefficient d'occupation du sol du fait de la présence des garages qui ne seraient pas souterrains selon eux. Les coupes des façade est et ouest figurant sur les plans de l'architecte montrent que les garages sont coupés en leur milieu par la ligne du terrain naturel. C'est selon l'art. 34 du règlement communal (la moitié du volume doit être en dessous de la ligne du terrain naturel) la condition pour qu'ils ne comptent pas dans la surface bâtie comme le prévoit l'art 12 al. 1 lit. e du règlement communal. Le moyen est mal fondé comme l'est aussi celui qui vise le cabanon de jardin, qui a moins de 36 m² et ne compte pas non plus dans la surface bâtie en vertu de l'art. 12 al. 1 lit. c du règlement communal qui fait abstraction de toute "dépendances hors terre accolée ou non au bâtiment principal et ne dépassant pas 36 m²".

E. 5

Enfin, les recourants invoquent la clause d'esthétique. L'art. 86 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (ci-après 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. Sur ces questions, la jurisprudence est abondante et constante. Le Tribunal administratif répète régulièrement (voir par exemple AC 98/181 du 16 mars 1999 ou AC 96/188 du 17 mars 1998) que 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. 1996.0160 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. 1995.0137 du 11 janvier 1996, AC.1995.0235 du 22 janvier 1996).

E. 6

En l'espèce, les recourants considèrent que la clause d'esthétique est manifestement violée parce que le bâtiment a une longueur de 20,70 m. Ce faisant, ils remettent en cause la réglementation même de la zone d'habitation individuelle et ils perdent de vue que même les zones désignées comme "zones villas" évoluent actuellement vers une plus grande densification (v. un exemple à Lausanne, AC.1998.0043 du 30 septembre 1998, s'agissant en zone "villa" d'une façade de 30 m comprenant quatre segments de trois logements). La zone d'habitation individuelle d'Echandens admet expressément l'habitat groupé puisque elle fixe un minimum de "500 m² de terrain par unité d'habitation groupé (dès 3 unités)" à l'art. 84 du règlement communal. C'est donc en vain que les recourants invoquent le fait que le quartier comporte essentiellement des villas individuelles. Pour le surplus, l'examen du plan d'affectation d'Echandens montre qu'on se trouve en plein milieu d'une zone villa ordinaire et il est audacieux de la part des recourants de prétendre que le bâtiment projeté est de nature à compromettre le site. On constate au contraire, comme par exemple dans la cause AC.2000.0195 du 16 février 2001 à Aigle ou dans la décision sur effet suspensif du 4 octobre 2004 dans la cause AC.2004.0029 à Lonay, qu'on est en présence d'un règlement communal qui laisse une grande liberté aux constructeurs, ce qui est conforme aux caractéristiques que l'on retrouve habituellement en pratique dans les zones de villas. On ne se trouve pas en présence d'un plan de quartier fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation ou de construction (art. 64 LATC). C'est donc sans espoir de succès également que les recourants invoquent la clause d'esthétique.

E. 7

Les considérants qui précèdent montrent que le recours est manifestement mal fondé. Cela justifie son rejet selon la procédure simplifiée de l'art. 35a LJPA, qui prévoit que le Tribunal rejette le recours dans les meilleurs délais par un arrêt sommairement motivé. L'arrêt sera rendu aux frais des recourants, qui doivent des dépens aux constructeurs.