

## **VD\_OMNI AC.2004.0224 vom 9. März 2005**

VD Tribunal cantonal, 2005-03-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2004.0224](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0224)

FR: VD\_OMNI AC.2004.0224 du 9 mars 2005

IT: VD\_OMNI AC.2004.0224 del 9 marzo 2005

### **Regeste**

Rickli, Stalla, Stalla, Rodrigues, Rodrigues, Jayet/Municipalité de Chavannes-Renens, Pfaehler et Zein Architectes | Même si les recourants invoquent une atteinte à leur intimité ou une perte d'ensoleillement pour établir la recevabilité de leur recours (qualité pour recourir), ils ne peuvent pas, sur le fond, exiger plus que le respect des règles du règlement communal sur la hauteur des constructions ou leur distance à la limite. Le permis de construire constitue une autorisation de police à laquelle l'administré a droit pour autant qu'il remplisse les conditions posées par les textes applicables.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La commune conteste la qualité pour recourir du recourant Bernard Rickli. La qualité pour recourir des particuliers est subordonnée, en vertu du texte concordant des art. 37 LJPA (pour le recours au Tribunal administratif cantonal) et 103 OJF (pour le recours de droit administratif au Tribunal fédéral), à la condition que l'auteur du recours soit atteint par la décision attaquée et qu'il ait un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. S'agissant de la définition de l'un intérêt digne de protection, on rappellera que pour que sa qualité pour recourir soit reconnue, le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé (contrairement au principe régissant le recours de droit public au Tribunal fédéral), mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. S'agissant d'un voisin, ce dernier est habilité à recourir lorsque le projet a des effets sur son fonds et qu'il sera plus exposé que quiconque à des inconvénients en cas de réalisation. On ne saurait donc admettre d'emblée que tout voisin peut recourir contre une construction indépendamment de la question de savoir si elle lui cause un préjudice. Il résulte de l'instruction que le recourant Bernard Rickli partage l'habitation dont la recourante Marianne Jayet est propriétaire. La jurisprudence fédérale ne subordonne pas expressément la qualité pour agir à la condition que le voisin soit propriétaire de l'immeuble subissant les effets des projets litigieux. La qualité pour agir du locataire est donc admise pour autant qu'il soit toujours au bénéfice d'un bail et qu'il subisse personnellement une atteinte, ce qui n'est cependant plus le cas si les locaux sont sous-loués et que les sous-locataires ne prétendent pas subir une gêne (AC.2001.0006 du 13 février 2003, AC.2001.0128 du 12 mars 2002; AC.2001.0001 du 5 octobre 2002). La qualité pour recourir a cependant été déniée aux squatters car leur intérêt de fait n'est pas digne de protection puisque la situation a été créée de manière illégale (AC.2002.0085 du 20 décembre 2002). Ce qui compte en définitive, c'est que le recourant soit personnellement atteint, dans sa situation légitimement acquise, par le projet litigieux. Il n'a donc pas lieu de

distinguer, s'agissant de la qualité pour recourir, entre la situation des recourants qui sont propriétaires des maisons voisines et celles de Bernard Rickli qui habite dans l'une d'elles. La reconnaissance de la qualité pour recourir du voisin présuppose que le voisin allègue les éléments de fait précis permettant de juger si la construction litigieuse est susceptible de lui causer un réel préjudice (ATF 1A.105/2004 du 3 janvier 2005 dans la cause AC.2002.0245). A cet égard, le recours invoque simplement le respect de la vie privée, ce qui n'est pas particulièrement convaincant pour attester l'existence d'un préjudice possible, mais la lettre des recourants du 21 décembre 2004 ajoute qu'ils craignent une privation importante d'ensoleillement, du bruit, de la pollution, de l'insécurité routière, et ils y critiquent l'esthétique du projet. C'est donc la construction en elle-même du projet qui constitue l'atteinte dont ils se plaignent et il faut leur reconnaître, pour empêcher cette construction, un intérêt que la jurisprudence qualifie de digne de protection.

## **E. 2**

Comme le Tribunal administratif le rappelle régulièrement (AC.2003.0076 du 06.05.2004; AC.2003.0134 du 18.12.2003; AC.1994.0277 du 28 avril 1995, RDAF 1995 p. 366; v. ég. AC.1996.0099 du 14 octobre 1997, RDAF 1998 I p. 211), le permis de construire, tout au moins s'il s'agit de l'autorisation ordinaire de l'art. 22 al. 2 LAT, constitue une autorisation de police à laquelle l'administré a droit pour autant qu'il remplisse les conditions posées par les textes applicables. Il n'appartient pas à l'autorité municipale d'élaborer des variantes destinées à s'imposer au constructeur, ni de subordonner l'octroi de l'autorisation à des conditions accessoires (cession de terrain, paiement préalable d'émolument ou d'acompte de taxe, etc.) non prévues par la loi (AC 96/099 précité, RDAF 1998 I p. 211). C'est donc en vain qu'en l'espèce, les recourants reviennent sur les circonstances qui ont précédé l'abandon du précédent projet et qu'ils pensent pouvoir tirer argument du respect de la vie privée (ils visent apparemment les fenêtres des bâtiments litigieux qui donneraient de leur côté) pour contester la décision autorisant le projet litigieux. De même, il importe peu de savoir, pour statuer sur la délivrance du permis de construire, si le projet litigieux risque réellement de les priver de manière sensible d'ensoleillement dès lors que de manière incontestée, la distance à la limite de 6 mètres exigée par le règlement communal est respectée, y compris par les garages que le projet prévoit d'implanter non pas en limite de propriété mais à l'intérieur de l'espace central qu'entourent les bâtiments projetés. Pour le surplus, il n'est pas contesté que le projet respecte la distance à la limite de 6 mètres que l'art. 75 du règlement communal impose en zone de faible densité. N'est pas contesté non plus le respect de la hauteur maximale de 8 m, mesurée sur la corniche dès le niveau moyen du terrain naturel, que l'art. 74 du règlement communal impose dans ladite zone. En effet, la corniche se trouve à 6,97 m au-dessus de l'altitude 0 des plans d'enquête, et cette altitude 0, même sur la façade nord-est, est à moins d'un mètre du terrain naturel sur toute sa longueur. On retiendra donc en conclusion que même si les recourants invoquent une atteinte à leur intimité ou une perte d'ensoleillement pour établir la recevabilité de leur recours (qualité pour recourir), ils ne peuvent pas, sur le fond, exiger plus que le respect des règles du règlement communal sur la hauteur des constructions ou leur distance à la limite.

## **E. 3**

S'agissant de l'esthétique, invoquée dans l'un des griefs des recourant, on rappellera tout d'abord que 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. Les règlements communaux, conformément à l'art. 86 al. 3 LATC, reprennent en général ces principes. Sur l'esthétique, la jurisprudence est abondante et constante. Le Tribunal administratif répète régulièrement (voir par exemple AC.2004.0208 du 23 novembre 2004; AC.1998.0181 du 16 mars 1999 ou AC1996.0188 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. 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 principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (RDAF 1976 p. 268; TA, arrêt AC 1995/268 du 1er mars 1996; AC 1993/257 du 18 mai 1994; AC 1993/240 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). En l'espèce, les recourants font valoir que les immeubles projetés ne correspondent par à l'environnement construit conformément au règlement communal, en raison de l'absence d'avant-toit, de la toiture asymétrique et des façades ajourées de manière irrégulière. Sur ce point, le Tribunal administratif peut adhérer sans autre à la motivation de la décision municipale reproduite dans l'état de fait du présent arrêt. Il a pu lui-même constater par l'inspection locale que l'environnement construit du projet litigieux est assez varié : on observe la présence de bâtiments locatifs le long de la rue Centrale et si les maisons des recourants sont d'assez petite dimension, on observe aux alentours de la parcelle litigieuse des constructions plus amples et probablement même supérieures aux bâtiments litigieux par leur taille. En outre, les règles de la zone de faible densité du règlement communal régissent les dimensions et l'implantation des constructions en laissant une grande liberté aux constructeurs, conformément aux caractéristiques que l'on retrouve habituellement en pratique dans les zones de villa. On ne se trouve pas en présence d'un plan de quartier fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation ou de constructions (art. 64 LATC) si bien que la municipalité n'avait guère à intervenir - elle s'en est effectivement abstenue - à l'encontre des quelques traits d'originalité que présente le projet litigieux. On ajoutera pour terminer que la municipalité pouvait à juste titre renoncer à exiger la pose de gabarits car il n'est pas

nécessaire, dans une configuration des lieux qui n'a rien d'exceptionnel, de procéder à une telle installation dans le seul but de mesurer l'impact, à 6 mètres de la limite de propriété, d'une façade dont la hauteur à la corniche est de l'ordre de 7 mètres, ceci dans un environnement dont on a déjà vu ci-dessus qu'il n'est pas particulièrement sensible.

#### **E. 4**

Les recourants invoquent le bruit et la pollution ainsi que la sécurité routière. Sur ce point également, on ne voit pas quelle disposition du règlement communal permettrait de refuser l'autorisation de construire en raison de telles craintes (à supposer que celles-ci soient fondées). On ne saurait soutenir qu'une parcelle accueillant 6 logements et disposant d'un accès direct sur la voie publique serait insuffisamment équipée au sens de l'art. 19 LAT. La décision attaquée observe avec bon sens que les usagers des bâtiments projetés n'engendreront proportionnellement pas plus de nuisances que les autres villas du quartier.

#### **E. 5**

Enfin, les recourants incriminent le non respect de la surface des chambres requises par le règlement communal, soit 11 m<sup>2</sup>. L'art. 56 du règlement communal a la teneur suivante : "Article 56 - Surface minimale des pièces Dans les appartements de trois pièces et plus, la surface de la cuisine doit être de 6 m<sup>2</sup> au moins. La surface de chaque chambre destinée à l'habitation doit être de 11 m<sup>2</sup> au moins." Il est exact que l'une des pièces située dans le niveau des combles des bâtiments litigieux a une surface de 9 m<sup>2</sup>. Dans la décision du 14 septembre 2004 notifiée à un autre opposant, la municipalité exposait : "L'art. 56 RPA préconise une superficie minimale de 11 m<sup>2</sup> par pièces dans les appartements, le législateur communal ayant voulu prévenir la construction d'immeubles locatifs comportant des logements excessivement exigus. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de villas, type de logement où les dimensions sont en général plus généreuses que dans des appartement et où le propriétaire du logement doit avoir plus de liberté dans la manière d'aménager ce qui lui appartient." A l'audience, le conseil de la municipalité a exposé que l'art. 56 RPA avait été adopté à l'époque pour empêcher que ne soient à nouveau construits des immeubles dans lesquelles certaines pièces s'apparentent plutôt à des cellules, comme ce fut le cas dans les immeubles-tours locatifs visibles à proximité du projet litigieux. Les explications de la municipalité sont assez convaincantes mais on peut se demander dans ces conditions pourquoi le législateur a intégré l'art. 56 du règlement communal dans le chapitre II de ce dernier intitulé "règles générales de construction". On peut cependant renoncer à résoudre cette question car à bien y regarder, le grief des recourants paraît irrecevable. En effet, l'intérêt pratique qui fonde la qualité pour recourir des recourants consisterait à obtenir que le permis de construire le projet litigieux soit refusé. Or à supposer même que le grief relatif à la surface de l'une des chambres de certains des logements projetés soit fondé, il n'en résulterait nullement que le permis de construire devrait être refusé. Le conseil des constructrice a exposé en audience que celle-ci était prête à s'engager à supprimer l'une des cloisons de la chambre litigieuse pour l'intégrer soit à la pièce voisine, soit au hall où aboutit l'escalier. L'architecte du projet a précisé que c'est le souhait de l'acquéreur du logement qui sera déterminant et l'on conçoit effectivement qu'un acquéreur puisse préférer bénéficier d'un petit bureau séparé à côté de la chambre à coucher (comme se présente le plan figurant dans la plaquette publicitaire produite à l'audience) ou au contraire préférer intégrer ce volume à la chambre à coucher ou au dégagement situé au sommet de l'escalier. On ne voit pas quel intérêt public justifierait que la commune impose un choix plutôt qu'un autre. En tous les cas, même si on devait parvenir à une interprétation du règlement communal selon

laquelle la règle communale sur la dimension minimale des "chambres destinées à l'habitation" s'imposerait également aux projets de villas, cela ne pourrait conduire qu'à réformer la décision de la municipalité en ce sens qu'une charge serait introduite dans le permis de construire afin de contraindre les constructrices à supprimer l'une des cloisons décrites ci-dessus. Force est cependant de constater que cette solution, qui maintiendrait le principe de la délivrance du permis de construire, ne correspondrait à aucune conclusion prise par les recourants et constituerait une modification de la décision attaquée qui ne changerait rien à l'atteinte dont se plaignent les recourants. On se trouverait donc en présence d'un arrêt du Tribunal administratif dont le dispositif ne correspondrait à un aucun intérêt digne de protection pour les recourants, qui n'ont d'ailleurs rien demandé à ce sujet. Ainsi, les conclusions qu'ils auraient peut-être pu formuler dans ce sens seraient probablement irrecevables faute de correspondre pour ce qui les concerne à un intérêt digne de protection.

#### **E. 6**

On observera de plus que supposée contraire au règlement, la cloison en question pourrait probablement être construite sans difficulté. En effet, il n'est tout d'abord pas certain que, suivant qu'elle est réalisée par le déplacement d'un meuble, par l'effet d'un élément de menuiserie ou par le montage d'un mur, la création d'une telle cloison soit toujours à considérer comme un travail de construction ou de démolition soumis à un permis de construire au sens de l'art. 103 al. 1 LATC. Dans tous les cas, un tel aménagement pourrait être dispensé d'enquête publique en application des art. 111 LATC et 72d RATC qui permettent une telle dispense pour les travaux de rénovation, d'agrandissement et de reconstruction, même lorsqu'ils ont des effets visibles à l'extérieur comme la création d'un avant-toit, d'un balcon, d'une saillie ou d'une rampe d'accès. La condition selon laquelle l'objet dispensé d'enquête publique ne doit pas être susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins, est à l'évidence remplie s'agissant d'une cloison intérieure. Il en résulte finalement que les voisins ne peuvent de toute manière pas intervenir dans un tel cas, si bien qu'il n'y a pas lieu de donner suite à leur intervention même lorsqu'elle survient au stade de la délivrance initiale du permis de construire. On peut ainsi se dispenser d'examiner si le règlement proscribit réellement les pièces inférieures à 11 m<sup>2</sup> dans les villas car imposer une modification du projet dans ce sens ne correspondrait à aucun intérêt digne de protection des recourants.

#### **E. 7**

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté aux frais des recourants, qui doivent des dépens aux deux autres parties qui ont consulté un mandataire rémunéré.