

VD_OMNI AC.2006.0020 vom 2. Juli 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-07-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0020

FR: VD_OMNI AC.2006.0020 du 2 juillet 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0020 del 2 luglio 2007

Regeste

BEURET, BEURET/Municipalité de Borex, COSTACURTA | La clause d'esthétique n'est pas opposable à la construction de deux villas individuelles symétriques dans un quartier occupé par une vingtaine de villas bâties sur une période de 50 ans selon les styles à la mode à l'époque de leur construction, donc sans homogénéité digne d'être protégée.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de vingt jours fixé par l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le recours a été interjeté en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme.

E. 2

Les recourants se plaignent en premier lieu de la violation du droit d'être entendu et de la loi sur l'information, pour n'avoir pas pu consulter l'entier du dossier auprès de la municipalité dans le cadre de la mise à l'enquête publique. Ils admettent toutefois y avoir eu accès par la suite sans préjudice pour leurs droits. Ainsi, le vice ayant été réparé avant le dépôt du présent recours, il n'y a pas lieu d'examiner plus loin ce point.

E. 3

Les recourants font valoir que la hauteur au faîte, les mouvements de terre et le nombre d'étages ne sont pas réglementaires. a) Les projets litigieux se situent en zone de faible densité selon le plan général d'affectation de la Commune de Borex approuvé par le Département des infrastructures le 20 août 2002. Selon le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RPGA), la hauteur maximum au faîte dans cette zone est de 7 mètres 50 (art. 6.1 al. 3 RPGA). Les hauteurs se calculent au milieu du bâtiment par rapport au terrain naturel (art. 6.1. al. 4 RPGA). Ce point zéro correspond à l'altitude moyenne du terrain naturel au centre du bâtiment, calculée par la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction (Tribunal administratif, arrêt AC.2000.0178 du 25 avril 2001). Dans cet arrêt, le Tribunal administratif était amené à évaluer la hauteur au faîte d'une villa rectangulaire dans la Commune de Vufflens-le-Château, où le règlement communal était lacunaire sur ce point. En l'espèce toutefois, la situation diverge dans le sens où la villa litigieuse comporte un avant-corps muni d'un toit dont le faîte est orienté perpendiculairement au faîte du bâtiment principal. Comme l'ont relevé les recourants, si l'on prend les huit angles de la construction, le faîte du toit principal présenterait une hauteur de 8,02 m pour la villa A. Tel n'est pas le cas si l'on distingue le corps principal (faîte à 7,22 m) de l'avant-corps (faîte à 6,97 m). C'est cette dernière méthode que l'architecte et le Service intercommunal ont appliquée, en se fondant sur l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la

construction (ci-après: les normes AIHC), qui à son chiffre 3.4 précise que lors de la détermination de la hauteur de faîtes, une différenciation n'a de sens dans le cas de constructions décalées ou de hauteurs inégales ou dans le cas d'étages décalés que si les parties de la construction correspondent à la structure de la toiture. Le service précité a également précisé qu'il avait interprété l'art. 6.1 RPGA de la même façon depuis son entrée en vigueur. En l'occurrence, l'avant-corps est bien distinct et il est suffisamment important (1/5 du bâtiment) pour être considéré comme une partie de la villa. Ainsi, dans la mesure où chaque partie du bâtiment possède une toiture propre, il apparaît justifié de calculer la hauteur au faîte pour chacune d'elles en prenant la moyenne du terrain naturel selon leurs angles respectifs. La méthode préconisée par les recourants conduit par ailleurs à un résultat peu cohérent. En effet, calculée séparément, chaque partie du bâtiment est conforme, tandis que mises ensemble, elles ne le seraient plus. C'est d'autant plus choquant que le faîte de l'avant-corps est de 1,25 m inférieur à celui du bâtiment principal et que, depuis la propriété des recourants, il ne serait même pas visible. Dès lors, le tribunal de céans considère que, à défaut de règles communales explicites sur le calcul de la hauteur d'un bâtiment à plusieurs faîtes, il y a lieu de s'en tenir à l'interprétation constante de la Municipalité qui est au demeurant conforme aux normes AIHC. b) Selon l'art. 8.2 RPGA, sauf cas exceptionnels, les mouvements de terre ne doivent pas dépasser 1,50 m en remblai et en déblai par rapport au terrain naturel. La cour intérieure entre les deux villas litigieuses serait aménagée par des déblais supérieurs à 1,5 m. En l'occurrence, la municipalité exige des nouveaux propriétaires l'aménagement d'un certain nombre de places de parc et d'une surface suffisante pour effectuer des mouvements de véhicules sans empiéter sur la voie publique. En cours d'audience, la municipalité a justifié ses exigences par le fait que la route de Grens est une allée rectiligne bordée de chaque côté de haies relativement hautes où il est interdit de parquer et sur laquelle les manœuvres de véhicules, réalisées à l'aveugle en sortant des parcelles à cause des haies, sont particulièrement dangereuses. Le tribunal considère que ces motifs sont suffisants pour accorder une dérogation au mouvement de terre en déblai, ce d'autant plus qu'ils ont été concentrés sur la partie centrale des deux parcelles de façon à ne pas être visibles des voisins et en particulier des recourants. Cette dérogation ne porte ainsi pas atteinte à un intérêt public ni à un intérêt privé prépondérant. Dans la mesure où elle ressort des plans, le fait qu'elle n'a pas été mise à l'enquête n'entraîne pas l'annulation de la décision (RDAF 1978 p.53) c) Les recourants soutiennent également que le sous-sol doit être considéré comme un étage habitable, au vu de ses dimensions et des ouvertures sur l'extérieur. Pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective du propriétaire ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si objectivement, les aménagements au niveau considéré, permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (ATF 108 I b 130). Le règlement communal ne donne pas une définition du niveau du sous-sol. Pour qualifier un niveau de sous-sol, la jurisprudence de la commission a renoncé à se lier à une définition stricte qui ne tiendrait pas compte de la grande variété des terrains et de la diversité des prescriptions réglementaires ; il convenait plutôt de tenir compte de toutes les caractéristiques de chaque cas particulier et notamment des buts de la réglementation communale; il était ainsi préférable de se référer à un faisceau de critères, assurant la prise en considération de l'ensemble des circonstances déterminantes (prononcé non publié no 2'528 du 30 juin 1971). Par exemple, lorsque la façade du niveau considéré est entièrement dégagée et les façades latérales partiellement dégagées, il y a lieu d'examiner si ce niveau comprend l'entrée principale du bâtiment, car il s'agit alors d'un élément qui inciterait à ne pas le qualifier de sous-sol. Mais lorsque ce niveau n'est pas

affecté à l'habitation et que plus de la moitié de son volume se situe en dessous du terrain naturel, il peut être qualifié de sous-sol, pour autant qu'il ne donne pas l'apparence à un observateur d'un étage supplémentaire et que la hauteur maximale de la construction reste sensiblement inférieure au maximum réglementaire et si en amont du bâtiment, le terrain naturel se situe sensiblement au-dessus du niveau du rez-de-chaussée afin que la qualification du sous-sol ne serve pas à détourner les dispositions fixant le nombre de niveaux admissibles dans la zone (voir prononcé no 2'611 du 1er mai 1972 publié à la RDAF 1974 p. 224). En l'espèce, le sous-sol de la villa A présente un saut-de-loup au nord et deux portes d'accès vitrées à l'est donnant sur la montée d'escalier conduisant à l'entrée principale. La hauteur de l'étage est de 2,35 m. Bien que l'usage de ces locaux ne soit pas déterminé, hormis une buanderie, il n'apparaît pas qu'ils puissent être qualifiés d'habitables. En effet, outre le nombre restreint d'ouvertures sur l'extérieur, seule une petite partie de la façade est dégagée en raison du mouvement de terre en déblai. De ce même côté, hormis les deux portes vitrées donnant sur le coin d'escalier, aucune fenêtre n'est prévue alors que la façade dégagée par le remblai le permettrait. Le sous-sol ne sert enfin pas d'accès principal à la maison, lequel se trouve au sommet d'un escalier extérieur. Quant à la villa B, son sous-sol présente les mêmes caractéristiques, à l'exception du saut de loup qui fait défaut. C'est donc à juste titre que les niveaux inférieurs ont été qualifiés de sous-sols.

E. 4

a) La clause d'esthétique de l'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) a la teneur suivante : "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. Elle refuse 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. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." Disposition d'application, l'art. 10.1 RPGA dispose ce qui suit: "Dans les limites de ses prérogatives, la municipalité prend toutes mesures pour éviter l'altération du paysage et les atteintes portées à l'environnement. Les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur destination ou leur apparence, sont de nature à nuire à l'aspect d'un site ou à altérer le paysage en général, ne sont pas admis. Il en est de même pour les réalisations dont l'exploitation pourrait avoir un effet négatif sur l'environnement. La municipalité peut notamment, sur une propriété, subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation de travaux ou d'aménagements ayant pour effet de remédier à un état existant qui n'est pas satisfaisant." 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 (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; Droit vaudois de la construction, note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant 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 ou ses dérivés quand bien même il satisferait 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 ou ses dérivés – par exemple 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 (ATF 101 Ia 223 consid. 6). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet -, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître 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; Tribunal administratif, arrêts AC.2004.0102 du 6 avril 2005 et AC.1993.0125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal administratif observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 36 let. a LJPA ; Tribunal administratif, arrêts AC.2004.0049 du 11 octobre 2004, AC.1993.0034 du 29 décembre 1993, AC.1992.0101 du 7 avril 1993). Ainsi, le Tribunal administratif s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée 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 (arrêts AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1998.0166 du 20 avril 2001; AC.1995.0268 du 1er mars 1996; AC.1993.0257 du 10 mai 1994; AC.1993.0240 du 19 avril 1994). c) En soi, l'architecture des projets litigieux ne porte pas flanc à la critique. Les recourants soutiennent toutefois qu'elles ne s'intègrent pas dans le quartier. Comme l'a relevé l'autorité intimée, ce quartier contient une vingtaine de villas qui ont été bâties sur une longue période, c'est-à-dire depuis 1959, souvent selon les styles à la mode à l'époque de leur construction. Lors de l'inspection locale, le tribunal de céans a eu l'occasion de constater qu'effectivement il ne se dégageait pas, dans ce quartier, une homogénéité des constructions qui justifie une protection particulière au niveau de l'esthétique. Quant aux autres quartiers cités par les recourants, outre qu'ils sont trop éloignés pour être déterminants, la municipalité a relevé de manière pertinente que l'un d'eux était soumis à un plan spécial et que l'autre avait été bâti en une seule fois par le même architecte, à l'exception d'une villa. En conséquence, ce moyen doit aussi être rejeté.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. Conformément aux art. 38 et 55 LJPA, le frais et dépens seront mis à la charge de la partie déboutée.

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