

VD_OMNI AC.2018.0424 vom 27. August 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-08-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0424

FR: VD_OMNI AC.2018.0424 du 27 août 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0424 del 27 agosto 2019

Regeste

A. _____/Municipalité de Crassier, B. _____ | Autorisation de construire trois villas sur une parcelle sise dans la zone de faible densité de la commune de Crassier. Recours d'un propriétaire voisin. Le fait que, compte tenu de la période de l'enquête publique (été 2018) et des horaires d'ouverture du secrétariat municipal, le dossier n'a été accessible que durant 5 jours ne justifie pas l'annulation du permis de construire. Constat que le recourant a été en mesure de déposer une opposition motivée (consid. 2). Compte tenu du fait qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération la surface correspondant aux couverts d'entrée, le CUS est respecté (consid. 3). Le grief relatif à l'esthétique et à l'intégration n'est pas fondé. Constat que le projet est prévu dans un quartier sans intérêt particulier, en cours de densification, avec des propriétaires qui ont déjà utilisé la totalité des droits à bâtir (consid. 3). L'interprétation de la municipalité du terme "contenir" figurant à l'art. 1.1 du règlement communal ne prête pas le flanc à la critique (consid. 4). Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

Le constructeur met en cause la recevabilité du recours en soutenant que le recourant aurait retiré son opposition. Il se réfère à cet égard au courrier adressé par C. _____ à la municipalité le 10 octobre 2018. Lorsqu'il a informé la municipalité du retrait de l'opposition commune formulée par les propriétaires du Chemin ***** le 18 août 2018, C. _____ a indiqué agir en accord avec les propriétaires qu'il représentait. La question de savoir si le recourant avait effectivement donné son accord à C. _____ - ce qu'il conteste - souffre de demeurer indécise. On relève en effet que A. _____ a déposé une opposition individuelle le 24 août 2018, qu'il n'a jamais retiré. Interjeté en temps utile, le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79, 92, 95 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le recourant relève que, durant la période correspondant à la mise à l'enquête publique du projet, soit du 27 juillet (correspondant à un vendredi) au 27 août 2018, le secrétariat municipal a été fermé du 30 juillet compris au 14 août compris et que, pour le surplus, le greffe municipal n'était ouvert que trois jours par semaine (le mardi de 17 h à 19 h, le mercredi de 9 h à 11 h et le jeudi de 9 h à 11 h). Il relève par conséquent que le dossier n'a été accessible que du 15 août au 27 août, soit uniquement durant 5 jours compte tenu des horaires d'ouverture du greffe. Il soutient que, dans ces conditions, nouvelle enquête publique doit être mise en oeuvre. a) Selon l'art. 109 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.111), la demande de permis de construire est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant 30 jours. b)

aa) Le fait de mettre à l'enquête publique un projet de construction en plein été alors que le greffe municipal est fermé pendant 15 jours apparaît effectivement critiquable au regard de la durée légale d'enquête publique fixée à 30 jours. Cela étant, selon la jurisprudence, l'enquête publique n'est pas une fin en soi, l'essentiel étant de savoir si son absence gêne l'administré dans l'exercice de ses droits. La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire ne permet ainsi en principe pas d'ordonner la suppression des travaux qui, s'ils avaient fait l'objet d'une demande en bonne et due forme, auraient dû être autorisés (cf. arrêt AC.2006.0054, AC.2006.0288 du 21 mai consid. 2a et les arrêts cités). bb) En l'espèce, on relève que le mandataire du recourant a été en mesure de déposer une opposition motivée dans le délai d'enquête publique. Son droit d'être entendu a par conséquent été respecté et on ne saurait considérer que les restrictions temporelles d'accès au dossier qu'il invoque l'ont gêné dans l'exercice de ses droits. A cela s'ajoute que recourant a encore pu avoir accès au dossier dans le cadre de la procédure de recours et s'exprimer à deux reprises par écrit puis par oral lors de l'audience. c) Vu ce qui précède, l'informalité invoqués par le recourant en relation avec la procédure d'enquête publique ne saurait justifier l'annulation du permis de construire et la mise en oeuvre d'une nouvelle enquête publique.

E. 3

Le recourant soutient que le coefficient d'utilisation du sol (CUS) n'est pas respecté. a) aa) Aux termes de l'art. 3.1 RC, le coefficient d'utilisation du sol dans la zone de faible densité est de 0,30. bb) La surface de la parcelle étant 1'468 m², la surface brute maximum de plancher est de 440,40 m² (1468 x 0,30). Il n'est au surplus pas contesté que le projet peut bénéficier du bonus de 5% prévu par l'art. 97 al. 4 LATC pour les bâtiments neufs atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur, ce qui permet une surface brute de plancher maximale de 462,42 m². b) En l'espèce, les surfaces utilisables pour l'habitation ou le travail se situent au rez-de-chaussée et à l'étage. Les trois villas projetées comprennent une surface de 79,44 m² au rez-de-chaussée et une surface de 79,44 m² à l'étage (7,39 m x 10,75 m) soit un total de 158,88 m². Au rez-de-chaussée, on peut déduire la surface correspondant au couvert d'entrée, soit un espace couvert fermé sur trois côtés et ouvert sur le 4^{ème} côté (intitulé "Palier couvert" sur les plans d'enquête). C'est par conséquent une surface de 5,80 m² qui peut être déduite au niveau du rez-de-chaussée. A ce niveau, c'est ainsi une surface de 73,64 m² qui doit être prise en compte. Dans le calcul présenté dans sa réponse au recours, la municipalité semble également avoir déduit à l'étage la surface correspondant à la cage d'escalier. La question de savoir si cette surface a été déduite à juste titre souffre de demeurer indéterminée. En effet, même si on la prend en compte, on parvient à une surface brute du plancher utile de 459,24 m² (73,64 m x 3 + 79,44 m x 3) inférieure à la surface maximale de 462,42 m². Le CUS est par conséquent respecté. 4. Le recourant met en cause l'esthétique et

l'intégration des constructions prévues par rapport au bâti environnant en soutenant que le projet litigieux porte atteinte à l'harmonie du quartier. Il invoque à cet égard les art. 5.2 RC et 6.1 al. 2 et 3 RC. a) aa) L'art. 86 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 (al. 1). 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 (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités

et de leurs abords (al. 3). Au plan communal, l'art. 6.1 RC prévoit que, de façon générale, la municipalité s'applique à promouvoir une architecture réputée de bonne qualité (al. 1). Lors d'une construction nouvelle ou lors de transformations, la forme du bâtiment ou la nature de l'ouvrage est conçue de manière à inscrire de façon harmonieuse la réalisation dans le quartier ou le paysage dans lesquels elle s'insère (al. 2). Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés ou, d'une façon générale, leur architecture compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admises (al. 3). L'art. 5.2 al. 1 RC prévoit pour sa part que, pour sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier ou d'un groupe de bâtiments, une hauteur maximum inférieure à celle de la réglementation peut être imposée au propriétaire d'une construction projetée lorsque la hauteur des locaux est supérieure à une dimension courante pour l'habitation. bb) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. 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 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; AC.2017.0226, 2017.0229 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b; AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a). 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 consid. 3d; TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. 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, 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 213 consid. 6c; TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). 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 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; arrêt précité AC.2017.0226, 2017.0229 consid. 7b; AC.2016.0151 du 28 novembre 2017 consid. 14b). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; arrêt précité AC.2016.0052). Ainsi, le tribunal 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 (arrêts précités AC.2016.0052 consid. 2b et AC.2014.0208 consid. 4a; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a). La jurisprudence du Tribunal fédéral (depuis 2015) accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral a confirmé que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances

locales dans le cadre d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue. Ainsi, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter et elle ne peut intervenir, le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales, que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contraire au droit supérieur (TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1; AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 6b). b) En l'occurrence, la vision locale a permis de constater que le quartier dans lequel se trouve la parcelle n° 141 est composé de constructions sans intérêt particulier avec des dimensions, des caractéristiques architecturale et des époques de construction très diverses. Certaines constructions ont ainsi des toits à pans et d'autres des toits plats et les toitures présentent des différences significatives en ce qui concerne les matériaux, les pentes et les orientations. La vision locale a également permis de relever la présence de constructions avec des volumes comparables à celles projetées. De manière générale, il a pu être constaté que le quartier est en cours de densification et que le CUS maximal a déjà été utilisé par plusieurs propriétaires. Dans ces conditions, le projet litigieux ne pose pas de problème particulier d'intégration par rapport à l'environnement bâti. L'appréciation de la municipalité selon laquelle l'exigence relative à l'inscription harmonieuse de la construction dans le quartier (art. 6.1 al. 2 RC) est respectée ne prête ainsi pas le flanc à la critique. De même, on ne saurait considérer que les constructions projetées posent problème au regard de l'exigence selon laquelle elles ne doivent pas compromettre l'harmonie des lieux en raison de leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés ou, d'une façon générale, leur architecture (art. 6.1 al. 3 RC). Le recourant se contente d'ailleurs d'affirmations très générales à ce sujet. On relève au surplus qu'on ne se trouve pas dans l'hypothèse où le permis de construire aurait dû être refusé afin 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. Enfin, on ne voit pas pour quelle raison une hauteur maximum inférieure à celle de la réglementation aurait dû être imposée au constructeur en application de l'art. 5.2 RC. En l'espèce, vu les constructions environnantes, une telle mesure ne se justifie pas. En tous les cas, la municipalité n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère cette disposition en renonçant à exiger une réduction de la hauteur des bâtiments projetés. c) Vu ce qui précède, les griefs relatifs à l'esthétique et à l'intégration des constructions projetées ne sont pas fondés.

E. 4

Le recourant invoque une violation de l'art. 1.1 RC, en tant que cette disposition prévoit que le règlement tend à contenir l'urbanisation en priorité dans les prolongements du bourg et dans les quartiers de Montelly, Les Pralies-Lévrioux et les Vuattes. a) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b; AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b; AC.2016.0310 du 2 mai 2017 consid. 5d et la réf. cit.). Dans un arrêt relativement récent (1C_340/2015 du 16 mars 2016),

le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b; AC.2018.0091 du 5 décembre 2018 consid. 2b; AC.2018.0123 du 3 décembre 2018 consid. 3b/bb). a) Lors de l'audience, les représentants de la municipalité ont confirmé que l'objectif fixé à l'art. 1.1 RC visant à "contenir" l'urbanisation dans certain quartier (dont celui du Lévrier où se trouve la parcelle n° 141) doit être compris en ce sens que l'urbanisation doit se faire en priorité dans ces quartiers. Le tribunal n'a pas de raison de mettre en question cette interprétation, qui s'avère cohérente avec les textes de la disposition et notamment avec la compréhension que l'on peut avoir du terme "contenir". b) Vu ce qui précède, le grief relatif à l'interprétation faite par la municipalité de l'art. 1.1 RC doit également être écarté.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision litigieuse confirmée. Succombant, le recourant supportera les frais de la cause et n'a pas droit à des dépens. Il versera en outre des dépens à la Commune de Crassier et au constructeur, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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