Urteilskopf

101 Ia 213

38. Extrait de l'arrêt du 21 mai 1975 dans la cause Cordey c. Commission de recours en matière de police des constructions du canton de Vaud.
Regeste (de):
Art. 22ter BV; Art. 57 des waadtländischen Gesetzes vom 5. Februar 1941 über Bauten und Landerschliessung (LCAT).

1. Tragweite der im waadtländischem Baurecht vorgesehenen vorgängigen Bebauungsbewilligung (E. 3).

2. Einschränkungen der Eigentumsgarantie: Voraussetzungen und Überprüfungsbefugnis des Bundesgerichts (E. 4).

3. Art. 57 LCAT strebt den Schutz von Landschaften, Örtlichkeiten, Stadtteilen und Strassen an. Er enthält eine besonders weit gefasste Regel mit dem doppelten Gesichtspunkt der geschützten Objekte und der den staatlichen Eingriff rechtfertigenden Beeinträchtigung (E. 5). Bei der Abwägung der in Frage stehenden Interessen und in der Prüfung der Verhältnismässigkeit des Eingriffs ist ein strenger Masstab anzulegen. Fehlen eines genügenden öffentlichen Interesses im beurteilten Fall (E. 6).

Regeste (fr):
Art. 22ter Cst.; art. 57 de la loi vaudoise du 5 février 1941 sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT).

1. Portée du permis d'implantation tel qu'il est prévu par le droit vaudois des constructions (consid. 3).

2. Limitations apportées à la garantie de la propriété: conditions et pouvoir d'examen du Tribunal fédéral (consid. 4).

3. L'art. 57 LCAT vise la protection des sites, localités, quartiers ou rues. Cette disposition contient une règle particulièrement large du double point de vue des objets protégés et de l'atteinte justifiant l'intervention du pouvoir étatique (consid. 5). Il convient de se montrer rigoureux lors de la pesée des intérêts en présence et dans l'examen de la proportionnalité de l'atteinte. Défaut en l'espèce d'un intérêt public suffisant (consid. 6).

Regesto (it):
Art. 22ter Cost.; art. 57 della legge vodese del 5 febbraio 1941 sulle costruzioni e la sistemazione del territorio (LCAT).

1. Portata della licenza preliminare prevista dal diritto edilizio vodese (consid. 3).

2. Restrizioni apportate alla garanzia della proprietà; presupposti e cognizione del Tribunale federale (consid. 4).

3. L'art. 57 LCAT mira alla protezione dei siti, delle località, dei quartieri o delle vie. Tale norma contiene una regola particolarmente ampia tanto dal punto di vista dell'oggetto della protezione, quanto da quello del pregiudizio suscettibile di dar luogo all'intervento dello Stato (consid. 5). Nella ponderazione degli opposti interessi e nell'esame della proporzionalità tra pregiudizio e intervento è d'uopo far uso di un criterio rigoroso. Assenza nella fattispecie di un interesse pubblico sufficiente (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 214

BGE 101 Ia 213 S. 214

Emile Cordey est propriétaire d'une parcelle sise à Morges en amont du chemin du Petit-Dézaley, entre cette voie publique et l'avenue de Beausobre. Cette parcelle est située en dehors du périmètre des plans des quartiers dits "Sus le Moulin" et "Petit Dézaley", mais dans la zone urbaine de l'ordre non contigu, au sens des art. 28 ss du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, du 20 novembre 1969 (RPE). La zone comprise entre le chemin du Petit-Dézaley et l'avenue de Beausobre comprend plusieurs bâtiments. A l'est, un petit bâtiment locatif à quatre niveaux; de là, vers l'ouest, cinq villas de faibles dimensions. Puis vient la parcelle non bâtie propriété d'Emile Cordey. Au-delà se trouvent deux petites villas d'un ou deux niveaux et d'un seul logement. Plus loin encore, l'avenue de Beausobre marque un angle vers le sud pour rejoindre le chemin du Petit-Dézaley; enfin, à l'ouest de cette avenue, il y a encore une petite villa et, implanté plus bas, étant donné la configuration du sol, un petit bâtiment à usage locatif de quatre niveaux. En avril 1972, Emile Cordey déposa, en vue de la mise à l'enquête préalable, un dossier de plans relatifs à l'implantation

BGE 101 Ia 213 S. 215

et au volume d'un bâtiment locatif qu'il se proposait de construire sur sa parcelle et qui devait comprendre quatre niveaux, de deux appartements chacun, ainsi que des combles sous le toit et des caves avec garage en sous-sol. L'enquête publique suscita de nombreuses oppositions. La Commission consultative du plan d'extension de la commune de Morges déclara que le projet, en principe conforme au RPE, ne s'intégrait pas à l'ensemble des constructions existantes. En juin 1972, la Municipalité de Morges décida d'admettre l'implantation du bâtiment projeté, sous certaines conditions qu'elle précisa dans le permis d'implantation notifié au requérant. Cordey fit alors déposer le dossier de plans dans le but d'obtenir le permis de construire. Au cours de l'enquête publique, plusieurs personnes firent opposition en alléguant que le projet ne répondait pas à l'implantation prescrite par la Municipalité dans sa décision de juin 1972, qu'il n'offrait pas un aspect architectural satisfaisant et que le bâtiment projeté ne s'intégrait pas aux alentours.
La Municipalité de Morges a délivré le permis de construire. Plusieurs opposants ont recouru contre cette décision auprès de la Commission cantonale de recours en matière de police des constructions (CCR). Par décision du 20 juin 1974, celle-ci a admis le recours et annulé l'autorisation de construire délivrée par la Municipalité. Agissant par la voie du recours de droit public, Cordey requiert le Tribunal fédéral d'annuler la décision de la CCR; il invoque essentiellement la violation des art. 4 et 22ter Cst. Le Tribunal fédéral a admis le recours et annulé la décision attaquée.

Erwägungen

Considérant en droit:

3. Le recourant soutient en premier lieu que l'autorité cantonale a violé l'art. 4 Cst. en remettant en cause le permis d'implantation délivré le 10 juillet 1972. a) En droit vaudois, le propriétaire peut, avant de déposer le dossier complet des plans nécessaire à l'obtention du permis de construire, former une demande préalable relative à l'implantation du bâtiment qu'il se propose de construire (art. 72 al. 2 LCAT). Il appartient alors à

l'autorité communale de trancher les questions de base (droit de construire, emplacement, type

BGE 101 Ia 213 S. 216

d'ouvrage, rapport de surfaces) et de délivrer un "permis d'implantation". Celui-ci est périmé s'il n'est pas suivi, dans les trois mois dès sa délivrance, d'une demande de permis de construire (art. 87 al. 2 LCAT). L'octroi du permis d'implantation a les mêmes effets juridiques, en ce qui concerne les éléments contenus dans cette autorisation, que celui du permis de construire. Ce dernier doit donc être délivré si la demande en est faite dans le délai de trois mois précité et si le projet de construction est conforme aux conditions fixées par le permis d'implantation (cf. PIERRE-ANDRE BOVARD, Le permis de construire, guide pratique élémentaire du droit vaudois, Morges 1966, p. 52/53). En revanche, si le propriétaire laisse son permis d'implantation se périmer ou s'il présente un projet qui ne respecte pas les conditions fixées par cette autorisation, l'autorité communale et, le cas échéant, l'autorité de recours examinent librement toutes les questions que soulève le projet, sans être liées par le permis d'implantation. b) En l'espèce, l'autorité cantonale de recours n'a pas ignoré les principes qui viennent d'être rappelés. Le recourant admet d'ailleurs lui-même que cette autorité a défini de manière parfaitement raisonnable la portée de l'institution du permis d'implantation. Mais il lui reproche d'avoir violé l'art. 4 Cst. en considérant qu'elle était en droit d'examiner le projet litigieux sous tous ses aspects, dès lors que le recourant n'avait pas respecté plusieurs des conditions auxquelles était subordonné l'octroi du permis d'implantation. Délivré le 10 juillet 1972, celui-ci stipulait en effet que:
"a) Les dimensions en plan du bâtiment ne pourront pas excéder 18,12 m pour la longueur et 11,00 pour la largeur. b) Les distances respectivement aux limites Est et Ouest ne seront pas inférieures à 7,72 m. c) Des places de jeux pour les enfants devront être prévues conformément à l'art. 85 RPE; leur surface ne pourra pas être inférieure à 12 m2 pour 65 m2 de plancher habitable. d) L'implantation du bâtiment projeté ne peut être qu'autorisée sous réserve toutefois que la construction, lors de l'enquête définitive, "présente le meilleur aspect architectural" (art. 67 RPE) afin de nuire le moins possible aux villas voisines." L'autorité cantonale a constaté que les conditions posées sous lettres a et b du permis d'implantation n'avaient pas été

BGE 101 Ia 213 S. 217

observées. Elle a par ailleurs retenu que le bâtiment projeté ne remplissait pas la condition mentionnée sous lettre d, en raison du contraste qu'il formerait avec les villas voisines. c) Ainsi que l'a relevé la décision entreprise, le permis d'implantation tend à procurer, après enquête publique, une autorisation réglant en principe non seulement les questions de l'implantation proprement dite, mais aussi celles de volume, de hauteur, voire d'affectation de l'ouvrage projeté. En l'espèce, le dossier d'enquête préalable portait sur la construction d'un bâtiment à usage locatif de trois étages sur rez. Dans sa décision accordant le permis d'implantation, la Municipalité s'est prononcée sur l'implantation, le volume, les dimensions et l'affectation de l'ouvrage. Elle relevait en particulier que l'implantation de cet immeuble à usage locatif posait un problème d'intégration à l'ensemble avoisinant; elle rappelait l'opinion émise à cet égard par la Commission consultative du plan d'extension, mais l'écartait "eu égard aux problèmes d'aménagement du quartier selon le périmètre défini par la Morges, l'avenue de Marcelin et le chemin de Grassey". Elle soulignait qu'elle ne disposait d'aucun moyen pour imposer la construction d'une villa plutôt que celle d'un bâtiment à usage locatif, et que seule une solution architecturale différente pouvait être envisagée, mais avec la même surface de plancher. Elle invitait en conséquence le requérant à présenter une architecture adaptée à la situation particulière de la parcelle, conformément à l'art. 67 RPE. Il résulte de ce qui précède qu'en réservant "un meilleur aspect architectural", l'autorité communale ne visait ni l'implantation du bâtiment, ni son volume, ni son affectation. Il s'agissait là de questions que

le permis d'implantation tranchait définitivement, et il eût appartenu aux opposants d'attaquer sur ces points l'autorisation délivrée, s'ils estimaient avoir les moyens de le faire. L'autorité cantonale de recours a considéré que le projet présenté en vue de l'obtention du permis de construire ne respectait pas la condition énoncée sous lettre d du permis d'implantation, en raison du contraste qu'il formerait par son volume, ses dimensions et son affectation, avec les villas voisines. Cette décision ne résiste pas au grief d'arbitraire. En réservant le "meilleur aspect architectural", le permis d'implantation ne visait pas les points précisément examinés

par la CCR. Il ne se rapportait qu'à l'aspect architectural du bâtiment, question sur laquelle l'autorité de recours ne s'est pas prononcée. d) Il est vrai toutefois que l'autorité cantonale de recours a retenu que le projet litigieux ne satisfaisait pas non plus aux conditions relatives aux distances, posées par le permis d'implantation (lettres a et b). Mais elle a relevé que les différences existantes, de quelques centimètres, étaient peu importantes. Elle a par ailleurs constaté que les exigences émises à cet égard par le permis d'implantation reposaient sur une interprétation erronée des textes applicables et que le projet tel que présenté était conforme au règlement. Elle ne pouvait dès lors, sans violer l'art. 4 Cst., alléguer l'inobservation de ces conditions pour revoir, dans son ensemble, le projet litigieux. Le recours doit donc être admis en tant qu'il se fonde sur une violation de l'art. 4 Cst. Mais son admission s'impose aussi en raison d'une violation de la garantie constitutionnelle de la propriété.

4. L'autorité cantonale de recours s'est fondée sur l'art. 5 LCAT pour annuler le permis de construire accordé par la Municipalité. Elle a ainsi limité le recourant dans l'exercice de ses droits de propriétaire. Selon la jurisprudence, une telle limitation est compatible avec la garantie constitutionnelle de la propriété (art. 22ter Cst.) en tant qu'elle repose sur une base légale, qu'elle est justifiée par l'intérêt public et qu'elle est accompagnée d'une indemnité si elle équivaut à une expropriation (RO 98 Ia 32 consid. 3; 98 Ia 376 consid. 4 et les arrêts cités). Le recourant ne prétend pas que le refus de permis de construire équivaudrait à une expropriation; la question d'une indemnité ne se pose donc pas. Par ailleurs, il ne conteste pas la constitutionnalité de l'art. 57 LCAT, question que le Tribunal fédéral a déjà tranchée par l'affirmative (cf. notamment RO 97 I 642 consid. 6b et l'arrêt Zosso, du 17 février 1971, partiellement publié in RDAF 1972, 336 ss). En outre, s'il qualifie de grave l'atteinte portée à son droit de propriété, il ne prétend pas, avec raison, qu'elle soit "particulièrement grave". Le recourant reproche en revanche à l'autorité cantonale de recours d'avoir violé l'art. 57 LCAT en assimilant à une rue, au sens de cet article, une simple rangée de quelques villas,

isolées dans un quartier destiné aux habitations collectives et, de surcroît, toutes situées d'un seul côté d'un chemin privé. Outre cette violation de l'art. 22ter Cst. pour défaut de base légale, le recourant allègue également le défaut d'un intérêt public suffisant pour justifier, au regard de cette disposition constitutionnelle, la décision entreprise. Selon la jurisprudence, le Tribunal fédéral examine librement si la base légale invoquée par l'autorité cantonale est suffisante lorsque l'atteinte à la propriété est "particulièrement grave". Dans les autres cas, il ne se livre à cet examen que sous l'angle restreint de l'arbitraire (RO 99 Ia 250 consid. 2 et les arrêts cités), même lorsque la garantie de la propriété est invoquée à côté de l'art. 4 Cst. (RO 99 Ia 119 consid. 2). La question de l'intérêt public et de la proportionnalité de l'atteinte est soumise en principe au libre examen du tribunal de céans, qui use toutefois d'une certaine retenue lorsqu'il s'agit d'apprécier des circonstances locales, mieux connues des autorités cantonales et communales (RO 99 Ia 583 consid. 2 et les arrêts cités).

5. a) L'art. 57 LCAT dispose que "sont interdites toutes constructions de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque". Dans son arrêt publié au RO 97 I 642 consid. 6b, le Tribunal fédéral a relevé que cette disposition contenait une règle particulièrement large du double point de vue des objets protégés et de l'atteinte justifiant l'intervention du pouvoir étatique. Il a admis, en ce qui concerne les objets protégés, que cet article ne visait pas seulement les "sites" comme tels, c'est-à-dire des portions limitées du territoire d'une valeur esthétique manifeste, mais qu'il étendait la protection à des aspects du paysage auxquels on n'attribuait dans le passé qu'une importance relative. Il a d'autre part relevé que, tout en désignant une intervention préjudiciable, le terme "compromettre" ne supposait pas une atteinte particulièrement grave, étant plus large que les rédactions adoptées dans d'autres législations cantonales qui exigent un sérieux enlaidissement (cf. également l'arrêt non publié Confédération suisse, Entreprise des PTT, du 27 mars 1974). b) Ni l'autorité cantonale, ni les opposants au projet litigieux n'ont soutenu que la zone de villas, située entre le chemin

du Petit-Dézaley et l'avenue de Beausobre, fût un site au sens de l'art. 57 LCAT. En revanche, Marthe Conod et consorts relèvent, dans leurs observations au recours, que la zone ainsi délimitée par deux voies publiques répond à la définition d'un "quartier" pouvant faire l'objet d'un plan de quartier au sens de l'art. 42 al. 2 LCAT, ce que conteste le recourant. La CCR ne s'est pas formellement prononcée sur cette question; dans ses observations au recours, elle n'exclut pas que l'on puisse qualifier de "quartier" la zone où est située la parcelle du recourant. Dans la décision entreprise, elle a considéré qu'il s'agissait en l'espèce "d'une rangée de sept ou huit villas de dimensions modestes et de volumes homogènes, qui confèrent à ce côté de la rue une unité bien nette" et que le "bâtiment projeté serait de nature à compromettre l'aspect et le caractère typiques de la rue". c) A l'avis du recourant, l'autorité cantonale de recours ne pouvait admettre sans arbitraire que l'avenue de Beausobre constitue une rue au sens de l'art. 57 LCAT. Il s'agit en effet d'un chemin privé, dont le transfert au domaine public avait certes été prévu, mais n'a pas été réalisé et ne se réalisera probablement pas, en raison de l'opposition de plusieurs propriétaires. Cet argument n'est pas fondé. L'avenue de Beausobre est une voie ouverte à la libre circulation du public. Selon la doctrine et la jurisprudence, c'est là un élément caractéristique non seulement de la notion de "route" au sens de la LCR (RO 92 IV 11/12), mais aussi de la notion plus générale, en droit public et administratif, de voie publique (RO 94 I 574 consid. 2a et la doctrine citée). Dans ce cas, il n'y a pas lieu de tenir compte du régime de la propriété, publique ou privée, auquel cette voie est soumise. Il faut donc reconnaître à l'avenue de Beausobre la qualité de voie publique, située dans l'agglomération morgienne.
Le recourant relève par ailleurs la différence sensible existant entre les deux côtés de l'avenue de Beausobre, bordée au sud par quelques villas, au nord par plusieurs bâtiments à usage locatif. Il en conclut que l'autorité cantonale ne pouvait pas faire application de l'art. 57 LCAT pour protéger l'aspect ou le caractère d'un seul côté de la rue. Certes, à cet égard, la décision attaquée est discutable. Le Tribunal fédéral peut

toutefois s'abstenir de se prononcer sur ce point, car l'autorité de recours pouvait admettre sans arbitraire que l'ensemble de villas qu'elle a entendu protéger formait un quartier au sens de l'art. 57 LCAT. L'art. 42 al. 2 LCAT précise en effet que "le quartier doit être limité sur deux de ses côtés par une voie publique existante ou à projeter"; il ne prévoit aucune condition relative à la dimension du territoire pouvant faire l'objet d'un plan de quartier.

6. Il faut encore examiner si l'interdiction faite au recourant de réaliser son projet repose sur un intérêt public qui l'emporte sur l'intérêt des propriétaires touchés. a) Ainsi que l'a relevé le Tribunal fédéral dans son arrêt publié au RO 97 I 642, l'étendue de la base légale que constitue l'art. 57 LCAT et le large éventail des possibilités d'intervention des pouvoirs publics ne peuvent justifier à priori n'importe quelle mesure. Une base légale large exige en effet que l'on se montre particulièrement rigoureux dans la phase successive de la pesée des intérêts en présence et dans l'examen de la proportionnalité de la limitation par rapport au but poursuivi et à l'objet de la protection. A ces conditions, une norme qui étend la protection à des aspects du paysage auxquels on n'attribuait dans le passé qu'une importance relative, peut néanmoins se justifier aujourd'hui, même s'imposer, par rapport au déferlement des atteintes portées à l'environnement sous la pression du développement technique. Une telle formule obéit d'ailleurs aux tendances actuelles en matière de protection des paysages et des monuments, conçue non seulement comme protection d'objets isolés de grande valeur, mais comme protection d'ensembles. b) Avec l'autorité cantonale de recours, il convient par ailleurs de rappeler que l'art. 57 LCAT constitue une disposition à caractère et à but publics. En revanche, il n'est pas destiné à la protection d'intérêts privés, car le propriétaire qui tient à se prémunir contre un préjudice résultant de constructions voisines peut arriver à ses fins par des voies privées (achat de terrains, servitudes, par exemple). Il peut aussi acquérir la protection désirée par la voie d'un plan de quartier; celui-ci le soumettra certes à des restrictions, mais il le protégera en imposant des limitations identiques aux propriétaires voisins. Le propriétaire ne bénéficiera donc de la protection de l'art. 57 LCAT que dans la mesure où ses intérêts privés coïncident

avec les buts d'intérêt public recherchés par cette institution (RDAF 1957, 332). c) Un projet de construction peut être interdit sur la base de l'art. 57 LCAT, quand bien même il satisferait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. Au considérant 7, non publié, de l'arrêt Commune de Pully, du 17 mars 1971, le Tribunal fédéral avait soulevé la question de savoir si l'art. 57 LCAT pouvait mettre obstacle à la construction d'un immeuble réglementaire qui, par son volume, ne serait pas en harmonie avec les constructions déjà édifiées. Constatant que la réglementation en vigueur permettait la construction de bâtiments plus importants, par leur volume, que ceux qui avaient été construits jusqu'alors, il relevait "qu'il serait manifestement difficile, sinon exclu, d'empêcher leur édification en invoquant l'art. 57 LCAT". C'est précisément la question qui doit être tranchée en l'espèce. Il s'agit de savoir si l'autorité communale ou cantonale peut interdire la construction d'un bâtiment conforme au règlement en vigueur, pour le motif qu'il ne serait pas en harmonie, par son volume, avec les constructions avoisinantes, de dimensions plus modestes. Le but d'un règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, tel celui de Morges, est de fixer les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la commune. Celui-ci est divisé en différentes zones dont l'affectation est définie. A chacune correspond ainsi un type de construction, dont les caractéristiques essentielles sont fixées par le règlement. La LCAT poursuit des buts semblables. Selon son art. 1er, cette loi fixe les règles destinées à assurer notamment le développement des localités et de leurs voies de communication, l'aménagement du territoire, la sauvegarde des beautés et des curiosités naturelles du pays, l'esthétique, la sécurité et la salubrité des localités et des constructions. Une intervention de l'autorité communale ou cantonale sur la base de l'art. 57 LCAT ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux. Ce sont en effet ces textes qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. Il faut certes admettre que les plans de zones ont un caractère de généralité qui met obstacle à ce qu'ils prennent en considération la situation

particulière de telle ou telle portion restreinte du territoire. Mais les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations de fait particulières. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire basée sur l'art. 57 LCAT, en raison du contraste que formerait par son volume le 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 comme étant déraisonnable et irrationnelle. Tel sera par exemple le cas 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction. d) En l'espèce, l'autorité cantonale de recours a constaté que la construction litigieuse formerait avec les petites maisons dans la rangée desquelles elle devait s'insérer un contraste frappant. Ce bâtiment romprait l'équilibre de cette suite de modestes bâtisses, heureuse transition entre les secteurs où les constructions ont une densité très supérieure. Cette autorité a relevé en outre qu'il y avait d'autant plus de raisons de sauvegarder cette harmonie que les propriétaires avaient délibérément limité les dimensions de leurs habitations pour ménager ce caractère et que seule la parcelle du recourant était encore disponible. L'aspect de la rue serait ainsi marqué et défini; une seule construction différente ne pouvait être l'amorce d'une orientation nouvelle de ce secteur, car elle occuperait le dernier fonds bâti. L'autorité cantonale de recours n'a en revanche pas soutenu que l'ensemble qu'elle entend sauvegarder présenterait une valeur esthétique particulière. Elle admet par ailleurs que la rue qu'elle veut protéger est bordée, au nord, d'immeubles à usage locatif importants et d'une architecture banale. Des habitations massives sont prévues tant au nord-est qu'au sud. La portion du territoire de la commune de Morges comprise entre la rive gauche de la Morges et l'avenue Marcelin est destinée à la construction d'habitations collectives. La rangée de maisons sise au sud de l'avenue de Beausobre comprend d'ailleurs, à chacune de ses extrémités, un bâtiment à usage locatif. L'affirmation de l'autorité cantonale, selon laquelle

une seule construction différente ne pourrait pas être l'amorce d'une orientation nouvelle de ce secteur, paraît dès lors fort discutable. Peu importe toutefois. Les quelques éléments d'appréciation qui viennent d'être rappelés permettent dans tous les cas d'admettre que l'on on ne saurait considérer comme déraisonnable ou irrationnelle la construction, sur la parcelle du recourant, d'un bâtiment à usage locatif réglementaire. Le refus du permis de construire apparaît donc en l'espèce comme une restriction à la propriété que ne justifie pas un intérêt public suffisant.