

VD_OMNI AC.1997.0072 vom 11. November 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1997.0072

FR: VD_OMNI AC.1997.0072 du 11 novembre 1997

IT: VD_OMNI AC.1997.0072 del 11 novembre 1997

Regeste

LEHNER René-Pierre et crt c/DTPAT/Montreux | PPA réduisant de 7 à 6 le nombre d'étages sous la corniche : cette mesure n'est arbitraire ni dans sa motivation ni dans ses conséquences. RR.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 11.11.1997 AC.1997.0072

LEHNER René-Pierre et crt c/DTPAT/Montreux | PPA réduisant de 7 à 6 le nombre d'étages sous la corniche : cette mesure n'est arbitraire ni dans sa motivation ni dans ses conséquences. RR.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 11 novembre 1997 sur le recours interjeté par les hoirs René-Pierre et Christian LEHNER , représentés par l'avocat Maurice von der Mühl, à Lausanne contre la décision rendue le 15 avril 1997 par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (DTPAT), rejetant la requête en réexamen déposée contre la décision du Conseil communal de Montreux , du 13 décembre 1995, écartant leur opposition au projet de plan partiel d'affectation "A Bon Port".
* * * * * Composition de la section: M. J.-A. Wyss, président; M. R. Morandi et M. J.-D. Rickli, assesseurs. Greffier: M. J.-C. Weill. Vu les faits suivants:

A. Sur le territoire communal de Montreux, l'avenue du Casino, l'avenue Nestlé et la rue du Théâtre délimitent un compartiment de terrain évoquant, grosso modo, un rectangle; cet îlot est entièrement bâti sauf en sa partie centrale, où l'emprise des constructions définit une cour intérieure. Au nombre des propriétés comprises dans le périmètre considéré figurent les parcelles nos 5214 et 5216, appartenant en mains communes aux hoirs René-Pierre et Christian Lehner. B. Le territoire

communal est régi par un plan d'affectation et une réglementation (RPA) légalisés le 15 décembre 1972. Les lieux font partie de la zone urbaine; sont plus particulièrement applicables les art. 11 à 16 RPA, régissant l'ordre contigu dans la zone urbaine.

C. En avril 1993, la municipalité a approuvé un cahier des charges fixant les lignes directrices d'aménagement d'un plan de quartier, auquel les propriétaires concernés ont toutefois renoncé par la suite. La municipalité a alors décidé d'engager l'étude d'un plan partiel d'affectation, destiné lui aussi à restructurer l'îlot considéré. Successivement ouvertes du 2 novembre 1994 au 11 janvier 1995 et du 22 septembre au 23 octobre 1995, l'enquête publique puis l'enquête complémentaire ont toutes deux suscité, notamment, l'intervention des hoirs Lehner; le 13 décembre 1995, le conseil communal a levé les oppositions et adopté le plan partiel d'affectation "A Bon Port" (PPA) et son règlement spécial (RS). Il s'agit d'un schéma directeur de quartier définissant les principes d'aménagement de l'îlot, lesquels postulent notamment la réduction du nombre de niveaux autorisé par le RPA; quant au PPA proprement dit, il fixe de nouvelles limites des constructions. D. Les

hoirs Lehner ont formé un recours au DTPAT. Le 15 avril 1997, le DTPAT a rejeté le recours, avec suite de frais et dépens; cette décision a été notifiée aux recourants le 29 avril 1997. E.

Par acte du 7 mai 1997, les hoirs Lehner ont saisi le Tribunal administratif : ils concluent à l'annulation de la décision attaquée et de celle du conseil communal, et au maintien des actuelles dispositions permettant de construire dans le cadre du périmètre du PPA. Le DTPAT s'en remet à sa décision; la municipalité propose le rejet du pourvoi. Le tribunal a tenu séance le 24 septembre 1997, en présence des recourants et de leur conseil, du chef du Service de l'aménagement du territoire et d'un adjoint, ainsi que d'un délégué et du conseil de la municipalité; il a procédé à une visite des lieux. Considérant en droit: 1.

La loi du 20 février 1996 (qui depuis le 30 avril 1996 a succédé à l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 1994 auquel fait référence la décision attaquée) a notamment modifié la procédure de légalisation des plans d'affectation. L'art. 60a al. 2 LATC habilite le DTPAT à statuer tant en légalité qu'en opportunité, et lui confère un libre pouvoir d'examen. La situation se présente différemment devant le tribunal puisque, aux termes de l'art. 36 LJPA, ne peuvent être invoquées devant lui que la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (lit. a), la constatation inexacte ou incomplète de faits pertinents (lit. b) ou encore l'inopportunité si la loi spéciale le prévoit (lit. c) : or, sur ce dernier point, l'art. 60a al. 3 LATC, qui désigne le tribunal comme deuxième instance de recours, ne contient aucune disposition prévoyant un examen en opportunité. Les recourants estiment la décision attaquée "inopportune et arbitraire". Pour les raisons qui viennent d'être exposées, le premier grief apparaît irrecevable, ce que la municipalité souligne à juste titre; il reste en revanche à vérifier si le second se révèle ou non fondé. 2.

a) Les restrictions à la propriété ne sont compatibles avec l'art. 22ter Cst. que si elles reposent sur une base légale, sont justifiées par un intérêt public suffisant et respectent le principe de la proportionnalité (ATF 121 I 120 consid. 3a, 120 Ia 142 consid. 5a, 119 Ia 353 consid. 2a, 118 Ia 387 consid. 4a, 117 Ia 39, 419 consid. 4b) : la décision attaquée considère que ces trois conditions sont respectées, ce qui n'est d'ailleurs pas sérieusement contesté par les recourants. En revanche, ils qualifient d'arbitraire la réduction du nombre de niveaux prescrite par la nouvelle réglementation. Celle-ci leur paraît en soi superflue, parce que risquant de rester lettre morte pendant longtemps pour toute construction - dont celle édifiée sur leur parcelle no 5216 - dépassant aujourd'hui la hauteur maximum désormais autorisée; mais surtout, ils contestent l'importante pénalisation dont selon eux ils seraient victimes au moment de la rénovation ou de la reconstruction du bâtiment, en mauvais état, implanté sur leur parcelle no 5214. b) La démarche suivie par les autorités communales présente en vérité un caractère inhabituel, au demeurant relevé par le Service de l'aménagement du territoire au stade de son examen préalable : on se trouve en effet en présence d'un régime quelque peu hybride, combinant un schéma directeur de quartier sans portée juridique et un PPA fixant de nouvelles limites des constructions. Quoi qu'il en soit, comme on va le voir, la restriction dont se plaignent les recourants découle expressément du règlement spécial lié au PPA : or ce texte a été légalisé dans le strict respect de la procédure instituée par la loi, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. c) Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; la solution retenue doit apparaître insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En matière d'aménagement du territoire, il découle de la nature des choses que les zones doivent être délimitées avec un certain schématisme, de telle sorte que des biens-fonds se

trouvant dans une situation comparable et présentant les mêmes caractéristiques peuvent être traités de manière différente; la délimitation des périmètres doit toutefois être objectivement justifiée par des considérations d'urbanisme bien étudiées et une planification raisonnable (notamment ATF 107 Ib 334, cons. 4a; v. aussi TA, arrêt AC 94/138 du 10 mai 1995). En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables; encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 121 I 114 consid. 3a, 120 Ia 373 consid. 3a, 119 Ia 439 consid. 4, 118 Ia 499 consid. 2a et les arrêts cités). Alors que l'art. 14 bis RPA autorise sept étages sous la corniche en zone urbaine (ordre contigu), l'art. 3 al. 1er RS réduit ce maximum à six à l'intérieur du périmètre du PPA. Estimant sommaire sur ce point la décision attaquée, les recourants en tirent l'extrait suivant (considérant VII) : "Toutefois, force est d'admettre que les autorités doivent fixer une limite à la hauteur des bâtiments et qu'en l'occurrence la limite posée par le PPA n'est pas arbitraire" . Les recourants paraissent cependant perdre de vue que, à propos de l'existence d'un intérêt public (considérant VI lit. b), la décision attaquée comporte une motivation circonstanciée qui, fût-elle relative au principe même du PPA, est pleinement applicable aux diverses restrictions que celui-ci postule : en substance, le DTPAT donne raison aux autorités communales de chercher - par le biais d'une réduction de la hauteur notamment - à assurer une bonne échelle des constructions par rapport à la rue, à l'espace public et aux bâtiments environnants comme aussi à mettre de l'ordre dans le développement des constructions et à garantir un urbanisme cohérent. A elles seules, ces préoccupations - dont la visite des lieux a corroboré la pertinence - suffisent à justifier objectivement la restriction critiquée. A cela s'ajoute l'avantage supplémentaire d'une amélioration de la qualité de l'habitat dans l'ensemble du périmètre : l'actuelle cour intérieure étant appelée à subsister, l'éclairage naturel de tous les locaux qui s'y ouvrent ne pourra que bénéficier d'une limitation de la hauteur des bâtiments implantés autour d'elle. Il reste à examiner si, même objectivement fondée en soi, la décision attaquée ne serait pas arbitraire dans ses conséquences; mais, là encore, une réponse négative s'impose. Sur la base d'indications fournies par la municipalité, le DTPAT constate que l'entrée en vigueur du PPA réduirait de 4'800 mètres carrés à 4'410 mètres carrés le potentiel en surfaces brutes de plancher, soit une diminution de 8,1 % (voir ch. 19; voir aussi consid. VI lit. b et c) : avec l'autorité intimée, il faut admettre que cette atteinte aux possibilités de bâtir serait relativement faible. Qui plus est, l'économie générale du PPA est indiscutablement de nature à compenser - et même au-delà - la diminution purement arithmétique de la constructibilité en ce sens que les parcelles comprises dans le périmètre pourraient en réalité bénéficier d'une certaine plus-value. En effet, les limites des constructions seront déplacées en faveur des propriétaires au nord et au sud, l'art. 11 RPA (fixant à 16 mètres dès la limite des constructions la profondeur de la zone constructible) ne sera pas applicable en dessous du niveau moyen de l'avenue du Casino au droit du secteur considéré, et enfin la distance minimale prescrite par l'art. 13 al. 1er RPA (soit celle exigée entre les façades non contiguës ou non mitoyennes et les limites des parcelles voisines) se verra réduite de 7 à 5 mètres : or, la conjugaison de ces différentes mesures est a priori de nature à permettre d'envisager de façon plus judicieuse que jusqu'ici la mise en valeur du sol. d) En résumé, le grief d'arbitraire se révèle mal fondé. Le recours doit dès lors être rejeté et, par voie de conséquence, la décision attaquée confirmée. 3. Vu le sort du pourvoi, il y a lieu de mettre à la charge des recourants, qui succombent, un émolument de justice arrêté à 3'000 fr. Si le DTPAT n'était pas assisté, c'est en revanche avec le concours d'un homme de loi que l'autorité communale obtient gain de cause : il se justifie donc d'astreindre les

recourants à lui verser des dépens, par 1'800 fr. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté. II. La décision attaquée est confirmée. III. Un émolument de justice de 3'000 (trois mille) francs est mis à la charge des hoirs René-Pierre et Christian Lehner, solidairement entre eux. IV. Un montant de 1'800 (mille huit cents) francs est alloué à titre de dépens à la Commune de Montreux, à la charge des hoirs René-Pierre et Christian Lehner, solidairement entre eux. ft/Lausanne, le 11 novembre 1997 Le président: Le greffier: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

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