

VD_OMNI AC.1998.0115 vom 12. Oktober 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0115

FR: VD_OMNI AC.1998.0115 du 12 octobre 1998

IT: VD_OMNI AC.1998.0115 del 12 ottobre 1998

Regeste

HAARI Werner et SCHNEITER Emile c/Municipalité de Montreux | Projet de bâtiment locatif prévoyant un attique sur deux étages alors que le RPA n'admet les attiques qu'en lieu et place de combles, sur un seul étage. Permis annulé par le TA. Définition de la corniche et de l'étage de combles.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 12.10.1998 AC.1998.0115

HAARI Werner et SCHNEITER Emile c/Municipalité de Montreux | Projet de bâtiment locatif prévoyant un attique sur deux étages alors que le RPA n'admet les attiques qu'en lieu et place de combles, sur un seul étage. Permis annulé par le TA. Définition de la corniche et de l'étage de combles.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 12 octobre 1998 sur le recours interjeté par Werner HAARI et Emile SCHNEITER, représentés par l'avocat Pierre Mathyer, à 1000 Lausanne 5, contre la décision de la Municipalité de Montreux du 17 juin 1998 (autorisation de construire un bâtiment locatif après démolition des bâtiments existants sur la propriété de Payot SA rue du Gramont 27 à Clarens) * * * * *

* * * Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Rolf Ernst et M. Renato Morandi, assesseurs. Vu les faits suivants: A. La société Charles Payot SA est propriétaire à Clarens, Commune de Montreux, d'un immeuble immatriculé au registre foncier sous no 957. Il s'agit d'une parcelle de forme rectangulaire, d'une surface totale de 1'338 m², occupée par deux vieux bâtiments (nos d'assurance incendie 3507 et 3881), et bordée au nord par l'avenue Mayor-Vautier, à l'ouest par l'avenue Rousseau, à l'est par la rue du Gramont et au sud par un chemin piétonnier appartenant au domaine public communal. Selon le plan d'affectation communal et le règlement y afférent (ci-après RPA) cette parcelle est en zone urbaine de l'ordre non contigu. Elle est en outre soumise à des alignements fixés par un plan d'alignement des constructions approuvé en 1928 par le Conseil d'Etat. B. Du 31 octobre au 20 novembre 1997 a été mis à l'enquête un projet de construction prévoyant la démolition des bâtiments existants et l'édification d'un immeuble d'habitation avec surface commerciale et garage souterrain. Ce projet a suscité plusieurs oppositions dont celle des recourants Schneiter et Haari (déposée après l'échéance du délai d'enquête). La Centrale des autorisations du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (actuellement Département des infrastructures) a établi un rapport de synthèse, daté du 5 novembre 1997, dont il résulte que les autorisations spéciales nécessaires en application des art. 113, 120 et 121 LATC ont été délivrées, avec des conditions en ce qui concerne le Service des eaux et de la protection de l'environnement (actuellement Service des eaux, sols et assainissement) et une observation relative à la restriction au droit de bâtir découlant du plan d'affectation approuvé par le Conseil d'Etat le

2 novembre 1928. Le projet a également fait l'objet d'une observation du Service communal de l'urbanisme, relative d'une part aux questions posées par l'évacuation des ordures ménagères, et d'autre part à la protection de sept arbres situés sur le domaine public. Le 2 avril 1998, la municipalité a avisé l'architecte de la société constructrice que le permis de construire serait délivré avec des réserves. Elle a admis que certains plans soient modifiés sans enquête publique et fixé le paiement d'une taxe compensatoire de 95'000 fr. pour le non-aménagement de 19 places de parc. Le 11 mai 1998, l'architecte a remis ses nouveaux plans, soit un plan de situation établi par un géomètre, une coupe transversale, un plan du parking, un plan du rez-de-chaussée, un plan des étages, un plan de l'attique deux et un plan de l'attique un. C.

Le projet litigieux prévoit la construction d'un bâtiment de sept niveaux, comprenant 37 logements, une surface commerciale et un parking souterrain de 40 places. Selon les plans modifiés, le rez-de-chaussée, affecté à l'usage commercial, a une hauteur de 4,55 m, les quatre étages suivants ayant chacun une hauteur de 2,70 m et une surface de 779,6 m². Le sixième niveau a une hauteur identique, mais sa surface est réduite (648,3 m²) les murs nord et sud étant en retrait de la façade principale. Il est surmonté par un septième niveau, d'une surface de 600,9 m². La dalle du septième niveau atteint une hauteur de 18,05 m (calculée depuis le niveau moyen d'altitude aux angles du bâtiment, soit depuis la cote 393.6 m). D.

Par lettre du 17 juin 1998, la municipalité a avisé les recourants d'une part que leur opposition, tardive, n'était pas recevable, et d'autre part qu'elle avait décidé de délivrer le permis de construire moyennant la production de nouveaux plans rectifiant certains éléments (définition de la hauteur de la corniche, implantation du garage souterrain, distance du bâtiment principal par rapport à l'axe du passage piétons; suppression des parties habitables en anticipation sur le domaine public). La municipalité a précisé que les modifications requises, conduisant à des réductions du projet, étaient dispensées d'une enquête publique complémentaire. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé par acte du 30 juin 1998. La municipalité et la société constructrice se sont déterminées, respectivement les 30 et 31 juillet 1998. Les arguments des parties seront repris ci-après pour autant que de besoin. Le tribunal a en outre procédé à une visite des lieux en présence des parties et de leur conseil le 3 septembre 1998.

Considérant en droit: 1. Déposé en temps utile et selon les formes légales par des propriétaires d'immeubles sis dans le voisinage immédiat de la construction projetée, le recours est recevable à la forme, le fait que l'opposition des recourants soit intervenue après l'échéance du délai d'enquête ne jouant pas de rôle à cet égard (v. Droit vaudois de la construction, 2e éd., remarque 1.1 lit. c ad art. 37 LJPA). Le Tribunal administratif entrera donc en matière. 2.

Ces derniers font tout d'abord valoir un motif d'ordre formel, soit l'absence de mise à l'enquête des modifications apportées aux plans au printemps 1998. Ils contestent qu'il s'agisse de modifications de minime importance au sens de l'art. 111 LATC et indiquent que l'absence d'une nouvelle enquête publique nécessaire doit conduire à l'annulation de la décision attaquée. La municipalité intimée et la société constructrice font valoir à cet égard que les modifications vont toutes dans le sens d'une diminution des dimensions du projet, conformément aux souhaits des opposants s'étant manifestés durant l'enquête, et que de toute manière les recourants ont pu prendre connaissance des plans modifiés. Le Tribunal administratif peut toutefois se dispenser d'examiner ce grief dans la mesure où, le projet n'étant de toute manière pas réglementaire, l'autorisation attaquée doit être annulée pour des motifs de fond. 3.

L'argument principal sur lequel est fondée l'opposition des recourants tient au non-respect de la hauteur maximum de 19 m (art. 8 RPA), au fait que le projet prévoit deux attiques superposées (ce

qui serait contraire à l'art. 72 RPA), enfin à la surface des attiques, qui ne respecterait pas la règle des 3/5e de la surface de l'étage inférieur (art. 72bis RPA). 3.1 Les parties s'accordent sur la hauteur maximale autorisée pour le bâtiment prévu, qui est de 19 m. Il n'est pas davantage contesté que cette hauteur doit être calculée depuis le niveau moyen du terrain naturel, soit in casu depuis la cote 393.6 m. Elles divergent en revanche d'avis sur le point de savoir où doit être située la corniche, que les recourants placent au sommet de la façade du deuxième attique, alors que la constructrice, suivie par la commune intimée, se fonde sur le niveau de la dernière dalle. Dans le premier cas, la façade a une hauteur de 22,2 m, alors que dans le second cas, la hauteur correspond exactement au maximum autorisé de 19 m (selon le plan complémentaire établi au printemps 1998). Conformément à l'art. 66 al. 3 RPA, lorsque le dernier étage est en attique, c'est-à-dire qu'il est aménagé en retrait des murs de façade, la corniche correspond à l'altitude du décrochement mesurée sur l'acrotère ou, cas échéant sur le parapet. Appliquée strictement au projet litigieux, cette règle conduit à admettre que l'altitude maximum doit être mesurée à la dalle du premier attique, éventuellement au parapet de ce niveau (c'est du reste ce que prévoyaient les plans mis à l'enquête en automne 1997). Ce point est incontestablement situé en dessous de la limite maximum de 19 m, le tribunal ne pouvant suivre l'opinion des recourants, qui placent la corniche tout au sommet de la façade, en opposition directe avec le texte de la disposition réglementaire applicable. Cela ne suffit toutefois pas à conclure à la régularité du projet parce que, comme le relève à juste titre les recourants, les deux niveaux supérieurs du bâtiment projeté ne sont pas conformes aux art. 72 et 72bis RPA. 3.2 L'art. 72 RPA autorise l'aménagement de locaux habitables dans les combles sur un seul étage, en admettant le cas échéant un demi niveau mais sans qu'il résulte un étage supplémentaire utilisable à des fins d'habitation. L'aménagement d'un surcomble est possible, à certaines conditions, mais seulement pour les bâtiments existants (al. 3). L'étage de combles est défini comme celui qui est compris dans la toiture du bâtiment, l'embouchature maximum autorisée étant de un mètre. En l'espèce, les concepteurs du projet ont choisi de réaliser les deux derniers niveaux sous forme d'attique, puisque le décrochement des façades correspond à la dalle du sixième niveau. Or l'art. 72bis RPA n'admet la création d'une attique qu'en lieu et place de combles, ce qui signifie que les locaux habitables créés sous cette forme ne peuvent avoir qu'un seul niveau. La société constructrice fait certes valoir qu'en réalité seul le dernier niveau doit être considéré comme attique, le niveau six étant en fait un étage "ordinaire" dont la surface a été diminuée. Cette interprétation des plans se heurte tant à leur intitulé (attique 1 et attique 2) qu'à leur conception même. Les sixième et septième niveaux du bâtiment litigieux comprennent en effet des logements aménagés sur deux étages avec liaison interne, de sorte qu'on a une situation qui correspond assez exactement à celle qu'autorise exceptionnellement l'art. 72 al. 3 RPA (combles plus surcombles formant une seule unité d'utilisation) mais seulement pour les bâtiments existants. S'agissant d'un bâtiment nouveau, une telle conception est exclue par le règlement. 3.3 A cela s'ajoute que, même si on suivait l'opinion de la société constructrice selon laquelle le sixième niveau est un étage ordinaire de surface réduite, seul le septième devant être considéré comme une attique réalisée en lieu et place de combles, le projet ne serait pas conforme à la règle de l'art. 72bis al. 1, 2ème phrase RPA, qui limite la surface de l'étage de combles à 3/5e de la surface de l'étage intérieur. Selon les plans, la surface au plancher du sixième niveau est d'environ 650 m², ce qui signifie que la surface du 2ème étage en attique est largement excessive (600 m² au lieu d'un maximum de 390 m²). Le tribunal ne peut à cet égard pas suivre le calcul de la constructrice, qui établit la

proportion exigée par le règlement en fonction de la moyenne des surfaces des étages un à quatre et en prenant en compte globalement les surfaces des deux étages d'attique. Cette manière de faire ne correspond pas à la règle imposée par l'art. 72bis, qui est claire. Même si le 6e niveau a une surface réduite par rapport aux niveaux 1 à 5, c'est cette surface qui est déterminante pour le calcul de la surface de l'attique. Il résulte de ce qui précède que le bâtiment projeté n'est pas conforme au règlement en raison de la conception de ces deux niveaux supérieurs, le permis de construire délivré devant dès lors être annulé pour cette raison déjà. Le Tribunal administratif pourrait dans ces conditions se dispenser d'examiner les autres moyens, mais il le fera malgré tout de manière sommaire, étant rappelé que les considérants émis à ce sujet n'ont pas force de chose jugée et ne sauraient lier une section du Tribunal administratif examinant, par hypothèse, ultérieurement un projet remanié.

4. Les recourants font valoir une violation des règles fixant les limites des constructions résultant tant du plan du 2 novembre 1928 que de l'art. 36 LR. En réalité, le bâtiment projeté n'empiète pas sur ces limites. Seul le garage souterrain réalise un tel empiètement, ce qui n'est pas contraire au plan de 1928, dans la mesure où celui-ci ne réglemente pas les constructions souterraines. En revanche, et dans la mesure où la municipalité indique avoir fait usage de la faculté que lui reconnaît l'art. 37 LR de délivrer des autorisations en dérogation aux limites prévues, la légalité de l'autorisation accordée est extrêmement douteuse: d'une part, les deux rampes d'accès au garage sont prévues à l'intérieur de l'alignement, et il est difficile de les considérer comme des "dépendances de peu d'importance"; d'autre part, l'art. 37 impose le respect d'une distance de 3 m au moins du bord de la chaussée, règle qui n'est pas observée par le projet litigieux. Le fait que la voie communale longeant la propriété de la constructrice au sud de la parcelle ne soit qu'un chemin piétonnier, dont la transformation ultérieure en voie de circulation plus importante apparaît très peu vraisemblable (selon les déclarations faites à l'audience par le représentant de la municipalité), n'y change rien. Enfin le règlement d'application de la loi sur les routes, du 19 janvier 1994, auquel l'art. 37 al. 3 LR renvoie expressément, prévoit le respect d'une distance de 5 m. Or, l'art. 65bis RPA, qui admet l'implantation en limite de parcelle, réserve expressément la législation routière. 5.

Les autres griefs formulés par les recourants ne sont en revanche pas fondés. S'agissant du nombre des places de stationnement, la municipalité n'a certes pas abusé du très large pouvoir d'appréciation que lui reconnaît l'art. 89 RPA en se bornant à exiger une place de stationnement par logement prévu et en imposant une taxe compensatoire correspondant à 19 places manquantes, ni en renonçant à exiger la création de places de parc pour les usages commerciaux, l'objectif étant, selon la municipalité, de limiter dans le quartier la circulation et les nuisances que pourrait générer un parking commercial d'une capacité excessive. L'insuffisance alléguée de l'isolation phonique entre appartements est une pure affirmation : cette question dépend de manière essentielle des matériaux utilisés, que l'on ne connaît pas en l'état du projet et de toute manière cela ne met pas en cause les intérêts propres des recourants qui ne sont pas des utilisateurs futurs du bâtiment. Quant à l'argument tiré de la violation de la clause d'esthétique (art. 86 LATC), la vision des lieux à laquelle le Tribunal administratif a procédé démontre à l'évidence que le bâtiment projeté, tout à fait comparable aux bâtiments réalisés dans le voisinage immédiat, y compris par les recourants, ne portera aucunement atteinte à l'aspect du quartier. La référence à une éventuelle perte d'ensoleillement pour les immeubles voisins est dépourvue de toute pertinence parce que, de même qu'il n'existe aucun droit à la vue, selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif (AC 96/226, du 11.11.96; AC 96/087 du 07.04.97; AC 97/198 du 07.05.98), aucun propriétaire ne peut

prétendre à un "droit au soleil" . Pour le surplus, les critères retenus par l'art. 86 LATC concernent l'aspect architectural et l'intégration à l'environnement, d'une part, ainsi que la protection qu'il convient d'accorder à un site, une localité, un quartier ou une rue, ou encore un édifice de valeur historique, artistique ou culturel. De telles circonstances n'existent pas dans le quartier de Clarens où doit s'édifier la construction litigieuse. 6. Le recours doit dans ces conditions être admis. L'émolument judiciaire doit être mis à la charge de la société constructrice, qui versera en outre des dépens aux recourants, qui ont procédé avec l'aide d'un conseil (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est admis. II. La décision de la Municipalité de Montreux du 17 juin 1998 autorisant la construction d'un bâtiment locatif après démolition d'ouvrages existants sur la parcelle appartenant à Charles Payot SA est annulée.

III. L'émolument judiciaire de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis à la charge de Charles Payot SA. IV. Charles Payot SA versera à Werner Haari et Emile Schneider, solidairement, une indemnité de 2'000 (deux mille) francs à titre de dépens. ft/mp/Lausanne, le 12 octobre 1998 Le président: 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.