

VD_OMNI AC.1999.0048 vom 20. September 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-09-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0048

FR: VD_OMNI AC.1999.0048 du 20 septembre 2000

IT: VD_OMNI AC.1999.0048 del 20 settembre 2000

Regeste

SUTER et crts et RAVESSOUD Georges c/ Montreux | But du COS. Une terrasse couverte par un balcon compte entièrement dans le calcul de la surface bâtie si la réglementation communale prévoit que seules les terrasses non couvertes ne sont pas prises en considération et même si la surface des balcons ne compte pas entièrement.

Erwägungen

E. 1

de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette règle correspond à celle de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ) et elle peut donc être interprétée à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant cette disposition (AC 98/005 du 30 avril 1999 et les arrêts cités). L'art. 37 al. 1 LJPA, comme l'art. 103 let. a OJ, n'exige pas que le recourant soit touché dans ses droits ou ses intérêts juridiquement protégés; un simple intérêt de fait suffit. Mais lorsque la décision favorise un tiers, il faut que le recourant soit touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et qu'il se trouve avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération (ATF 112 Ib 158 ss; 116 Ib 450); l'admission du recours doit lui procurer un avantage concret, de nature économique ou matérielle (ATF 121 II 39 spéc. 43). La qualité pour recourir est ainsi reconnue au voisin qui devrait tolérer une habitation nouvelle à proximité immédiate de sa propre maison (ATF 104 Ib 245 consid. 7d; v. aussi ATF 121 II 171 consid. 2b; 115 Ib 508 consid. 5c) ou qui serait menacé d'immissions telles que le bruit (ATF 119 Ib 179 consid. 1c), les odeurs (ATF 103 Ib 144 consid. 4c), les inconvénients causés par le trafic (ATF 112 Ib 170 consid. 5b), ou encore, qui subirait la perte d'un dégagement ou d'une vue sur un site (AC 98/005 du 30 avril 1999). b) En l'espèce, tous les recourants sont propriétaires de terrains situés à proximité directe des parcelles prévues pour la réalisation du projet. Le volume de ces bâtiments ainsi que le trafic généré par l'utilisation du parking entraîneraient pour les recourants la perte d'un dégagement ainsi que des nuisances provoquées par l'augmentation de la charge de trafic. Ils ont donc un intérêt digne de protection à demander l'annulation ou la modification de la décision communale et la qualité pour recourir peut leur être reconnue. Il convient de préciser encore que l'intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme dont la violation est invoquée. Le Tribunal fédéral a en effet renoncé dans son arrêt de principe ATF 104 Ib 245 à limiter la qualité pour recourir en fonction de l'exigence d'un rapport spécial entre la norme juridique invoquée par le recourant et l'intérêt digne de protection qu'il fait valoir (ATF 104 Ib 255 consid 7c; voir cependant l'ATF 125 II 10 ss qui

admet sous l'angle de l'arbitraire une solution contraire dans l'application du droit cantonal, mais ne concerne pas la portée de l'art. 103 let. a OJ et ne remet pas en cause l'ATF 104 Ib 245 ss sur ce point). 2.

Les recourants Suter et consorts estiment dans un premier grief que la modification du projet intervenue après l'enquête publique aurait dû faire l'objet d'une enquête complémentaire. La municipalité soutient de son côté qu'il s'agit d'une adaptation de minime importance, qu'elle peut imposer comme condition au permis de construire. Il convient donc de déterminer si cette modification pouvait faire l'objet d'une dispense d'enquête publique. a) Selon l'art. 109 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC), la demande de permis de construire est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant 20 jours. L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment, qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. D'autre part, elle doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés, d'associations à but idéal ou des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (RDAF 1994 p. 53-54, voir aussi TA AC 92/049, du 26 mars 1993; AC 91/198, du 7 septembre 1992; CCRC 6736, du 20 novembre 1990). L'art. 111 LATC, dans sa première version du 4 décembre 1985, permettait à la municipalité de dispenser de l'enquête publique les travaux intérieurs ainsi que ceux qui n'apportent pas de changement notable à l'aspect du sol et du bâtiment ou à sa destination et qui ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou à influencer sur le volume des eaux à traiter. Cette disposition a été modifiée le 4 février 1998; le nouveau texte précise que la municipalité peut dispenser de l'enquête publique les travaux de minime importance, notamment ceux mentionnés dans le règlement cantonal. Le règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 (RATC) n'a pas encore été adapté à cette nouvelle disposition et il ne comporte pas de liste des travaux de minime importance pouvant être dispensés de l'enquête publique; cette notion peut cependant être interprétée par rapport aux buts de l'enquête publique, rappelés ci-dessus, et par rapport à l'étendue du droit d'être entendu (voir Benoît Bovay, *De nouveaux instruments d'aménagement du territoire?* in RDAF 1998 p 349-350). Il est aussi possible de se référer à la procédure d'adoption des plans d'affectation; à cet égard, l'art. 58 al. 3 et 4 LATC prévoit que les modifications susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection ne peuvent être adoptées par le conseil de la commune sans une enquête publique complémentaire; il s'agit essentiellement des modifications pouvant porter préjudice au voisinage ou celles qui ont une influence accrue sur la destination de la zone, l'équipement ou l'environnement; de telles modifications ne peuvent faire l'objet d'une dispense d'enquête publique. b) En l'espèce, les modifications apportées au projet après l'enquête publique ont pour objet de réduire la surface habitable des logements du rez-inférieur pour les rendre conformes à la réglementation communale et de réduire les mouvements de terre sur le terrain en supprimant les ouvertures prévues sur les façades nord de ce niveau par un remblayage. Ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection. En particulier, elles ne sont pas susceptibles de porter préjudice au voisinage et elles n'ont pas d'incidence accrue sur l'affectation de la zone, l'équipement ou l'environnement; elles réduisent au contraire l'importance des surfaces habitables et des mouvements de terre en

améliorant dans cette mesure la situation par rapport aux propriétés voisines. Ainsi, c'est avec raison que la municipalité a dispensé cette modification d'une enquête publique en prévoyant de fixer seulement une condition au permis de construire en application de l'art. 117 LATC (sur les conditions d'application des art. 111 et 117 LATC, voir notamment les arrêts AC 96/126 du 7 novembre 1996 et AC 95/206 du 13 février 1996, consid. 2).

3. Les recourants estiment que le projet serait excessif et ils critiquent notamment l'utilisation de la parcelle communale 3488 pour augmenter les possibilités de construire sur le terrain de la société simple. A leur avis, les règles de la zone de faible densité nécessiteraient d'être revues et la commune aurait dû refuser le permis en invoquant une modification du plan d'affectation. a) Le secteur en cause est compris dans la zone de faible densité du plan d'affectation communal régie par les art. 33 et ss du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions du 15 décembre 1972, modifié successivement les 14 janvier 1976, 8 avril 1987, 24 octobre 1990 et 19 avril 1995 (ci-après RPA ou règlement communal). L'art 33 RPA définit la destination de la zone de faible densité de la manière suivante : "La zone de faible densité tend à permettre la création d'ensembles résidentiels selon des plans d'affectation ou de quartier, établis par secteurs au fur et à mesure des besoins, les dispositions ci-après étant applicables à défaut de tels plans." La municipalité n'a pas élaboré de plan partiel d'affectation ou de plan de quartier pour construire l'ensemble résidentiel contesté par les recourants. C'est donc les dispositions subsidiaires des art. 34 à 39 RPA qui sont applicables. A cet égard, l'art. 38 RPA précise que la surface bâtie ne peut excéder le 1/8^{ème} de la surface de la parcelle pour les bâtiments comportant deux étages sous la corniche. La proportion maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle (coefficient d'occupation du sol) est une règle destinée à préserver des espaces verts et à assurer l'aération et l'ensoleillement entre les bâtiments; elle contribue à la création d'un milieu bâti agréable pour l'habitat en limitant l'emprise des bâtiments sur chaque parcelle par une surface bâtie maximale. Le coefficient d'occupation du sol a une fonction importante dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme car il détermine la densité des constructions et influe sur la structure du quartier en fixant schématiquement l'importance des surfaces construites au sol et des espaces qui restent non bâtis, notamment les espaces verts (Jean-Luc Marti , Distance, coefficient et volume des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 151 et 152). L'art. 74 RPA prévoit que la surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, compte non tenu notamment des terrasses non couvertes et des balcons en saillie jusqu'à 1.50 m de largeur. b) En l'espèce, la parcelle 2872 a une surface en nature de pré-champs de 2'018 m² et la parcelle communale 3488 une surface totale de 2'592 m². Selon un document intitulé "Annexe à la proposition N° 21/1998", la commune a prévu de détacher de cette parcelle une surface de 1'100 m² pour la joindre à la parcelle 2872. Ce qui donne une surface totale à prendre en considération de 3'118 m². La surface bâtie maximum autorisée ne peut donc être supérieure à 389,75 m² (3'118 / 8). Or, le formulaire de la demande de permis de construire mentionne déjà une surface bâtie projetée de 392 m². En outre, la section du tribunal a procédé aux vérifications nécessaires et constate que les constructeurs ont compté la surface bâtie au niveau du rez-supérieur en prenant en considération les balcons avec la déduction de la marge de 1.50 m réservée par l'art. 74 RPA. Cependant, le niveau du rez inférieur est plus important car les terrasses prévues sont entièrement recouvertes par les balcons et doivent donc être prises en considération dans la surface bâtie dans leur totalité, comme terrasses couvertes. Ainsi, une surface supplémentaire de 18 m² doit être ajoutée à la surface bâtie, ce qui donne une

surface bâtie totale de 410 m² nécessitant une nouvelle parcelle de 3'280 m² au lieu des 3'118 m² prévus par le projet de fractionnement. c) En outre, le projet de fractionnement comprend la surface de terrain qui serait utilisée pour permettre la réalisation de la nouvelle voie entre la route de Sonzier et le chemin du Blanc. Le fractionnement envisagé a donc pour effet de rendre beaucoup plus difficile, sinon impossible la réalisation de cette voie. Par le fractionnement et la vente de ce terrain, la commune se dessaisit de la surface de terrain nécessaire à la construction de la nouvelle route; de plus, comme la surface réservée au tracé de la route est prise en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, un éventuel fractionnement ultérieur aurait pour effet de rendre les constructions non réglementaires (voir art. 83 LATC). d) Ainsi, l'octroi du permis de construire a des incidences directes sur la planification de l'ensemble du secteur compris entre la route de Sonzier et le chemin du Blanc, qui relève de la compétence de l'organe législatif communal. Il se pose donc la question de savoir si le projet ne devait pas faire l'objet d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier comme le prévoit l'art. 33 du règlement communal pour assurer un développement harmonieux de la zone. Le tribunal a d'ailleurs constaté lors de la visite des lieux que l'application des règles subsidiaires prévues aux art. 34 à 39 du règlement communal n'a pas permis une bonne intégration des constructions récentes réalisées à proximité dans la même zone. Mais le conseil communal sera de toute manière appelé à se prononcer sur la vente d'une fraction de la parcelle 3488 et il aura à cette occasion la possibilité d'examiner les incidences de cette vente sur l'aménagement de l'ensemble du secteur. La question essentielle est celle de savoir si la liaison entre la route de Sonzier et le chemin du Blanc doit être maintenue pour assurer l'équipement du secteur ou si l'utilisation du chemin du Blanc peut suffire. A cet égard, le tribunal relève qu'un léger réaménagement du chemin du Blanc permettrait certainement de desservir toutes les parcelles longeant cette voie sans qu'il soit nécessaire de réaliser le raccordement prévu avec la route de Sonzier (sur les conditions de largeur des accès desservant une zone résidentielle, voir notamment l'arrêt AC 98/0005 du 30 avril 1999). e) Le fractionnement impose aussi de déterminer si la place de stationnement publique existante, qui fait en quelque sorte partie de l'équipement du quartier, doit être maintenue, remplacée ou supprimée et d'examiner enfin s'il permet encore une utilisation rationnelle du sol de la parcelle communale 3488 pour la construction. En l'état, la municipalité envisage de vendre aux constructeurs une surface de 1'100 m² qui n'est pas suffisante pour assurer le respect du coefficient d'occupation du sol fixé à 1/8 ème et qui comprend les espaces qui seraient réservés à la construction de la desserte reliant la route de Sonzier au chemin du Blanc. Il apparaît essentiel que l'organe législatif se prononce sur les options d'aménagement du secteur avant que le permis de construire n'entre en force. A cet égard, la municipalité peut soit exposer à l'organe délibérant communal les enjeux de la planification du secteur lié à l'octroi du permis de construire et au projet de fractionnement, soit proposer d'emblée l'établissement d'un plan de quartier pour résoudre au mieux les problèmes posés par l'aménagement du secteur entre la route de Sonzier et le chemin du Blanc; notamment en ce concerne l'équipement en accès. 4. Les recourants estiment que l'art. 34 RPA, qui imposerait une distance de 14 m entre les deux bâtiments, ne serait pas respecté en raison du parking souterrain reliant les deux immeubles, et que ce parking ne pourrait être assimilé à une dépendance au sens des art. 73 et 74 RPA. a) L'art. 34 du règlement communal définit les distances à respecter entre bâtiments et limites de propriété de la manière suivante : "La distance entre un bâtiment et les limites de parcelles voisines est de 7 m au minimum." Cette disposition ne fixe aucune règle en ce qui concerne les distances à

respecter entre deux bâtiments sur une même propriété. La jurisprudence de l'ancienne commission cantonale de recours en matière de construction a précisé que l'absence de règle fixant la distance entre deux bâtiments constituait une lacune de la réglementation qui devait être comblée par la règle usuelle selon laquelle la distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est double entre deux bâtiments sis sur la même propriété (Jean-Luc Marti , op. cit., p. 102 et 103 ainsi que les prononcés CCR cités à la note 370). La justification de cette règle réside dans le fait que le fractionnement entre deux bâtiments distincts doit être possible sans avoir pour effet de rendre l'une des constructions non réglementaire (voir les art. 65 al. 1 RPA et 83 LATC). b) Il convient de déterminer préalablement si le projet litigieux constitue deux bâtiments distincts devant respecter la double distance de 14 m ou une seule et même construction composée de deux corps de bâtiment reliés par un parking souterrain. Selon la jurisprudence du tribunal, pour décider si l'on est en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments, les critères suivants sont à retenir : aa) la destination des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle; bb) les dimensions des constructions, leur surface de plancher, les matériaux des revêtements extérieurs et leur conception architecturale; cc) l'aspect extérieur, en particulier l'impression donnée à un observateur; dd) les objectifs de la planification communale et du plan directeur cantonal dans les domaines concernés ainsi que les impératifs de l'aménagement du territoire (arrêts AC 96/0126 du 7 novembre 1996 et AC 94/0288 du 1er novembre 1995). Selon les plans de la demande de permis de construire, les deux bâtiments d'habitation projetés ont la même destination et sont reliés entre eux par un parking souterrain, qui assure une liaison fonctionnelle. Les plans des façades montrent cependant deux bâtiments clairement séparés. Le concept architectural à la base du projet consiste d'ailleurs bien à créer deux immeubles résidentiels séparés qui correspondent mieux au but de la réglementation communale visant à créer des ensembles résidentiels (art. 33 RPA). On est donc bien en présence de deux bâtiments distincts, même si le traitement architectural des façades de chacun des bâtiments est identique. c) Les recourants soutiennent que la présence du parking souterrain entre les deux bâtiments aurait pour effet de créer un ordre contigu contraire à la réglementation de la zone. Cependant, le garage souterrain ne pourrait être considéré comme un troisième bâtiment contigu aux deux bâtiments d'habitation que si la réglementation communale ne traiterait pas de manière spécifique les constructions souterraines. A cet égard, l'art. 65 bis du règlement communal prévoit que les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments lorsque le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient majeur pour le voisinage. L'art. 74 RPA prévoit la même dérogation pour le calcul de la surface bâtie en précisant que les constructions sont considérées comme souterraines lorsque les 3/4 au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel et si une face au plus est visible une fois le terrain aménagé, la toiture devant être en principe recouverte d'une couche de terre végétale engazonnée ou aménagée en verdure. d) La section du tribunal constate que le projet de parking est conforme tant à l'art. 65 bis RPA qu'à l'art. 74 RPA; en particulier il ressort du plan de la façade sud-est du bâtiment B (plan no 9726-112) que le parking est entièrement situé en dessous du terrain naturel à l'exception de l'angle supérieur aval qui dépasse seulement de 50 cm le niveau du terrain naturel. Les plans des façades nord-ouest et sud-est du bâtiment A (plan no 9726-110) montrent également que le volume du parking se situe presque en totalité sous le niveau du terrain naturel avec une très faible proportion de l'angle supérieur aval dépassant ce niveau. En outre, la toiture du parking est aménagée en jardin, avec une

couche de terre végétale de 50 cm et la façade aval est recouverte par un talus qui rejoint le terrain naturel. Dans ces conditions, le parking souterrain doit être considéré comme une dépendance souterraine qui n'entre pas en considération dans le calcul de la distance entre bâtiments et que la municipalité peut autoriser à juste titre sans contrevenir à l'ordre non contigu, qui se déduit implicitement de l'art. 34 RPA dans la zone de faible densité.

5. Les recourants soutiennent que le projet ne respecterait pas la disposition communale qui fixe le nombre de niveaux à deux sous la corniche. Ils relèvent que le projet présente trois niveaux sous la corniche et ils estiment que les conditions fixées à l'art. 71 RPA pour autoriser un étage supplémentaire sur la façade aval dans les terrains en forte pente ne seraient pas respectées. Ils prétendent aussi que la surface habitable du rez-inférieur dépasserait la proportion de 80 % fixée par la réglementation communale et que la pente du terrain en cause ne pourrait être qualifiée de "forte". Les recourants estiment encore que la façade aval ne serait pas entièrement dégagée. a) L'art. 35 RPA fixe le nombre de niveaux autorisé dans la zone de faible densité de la manière suivante : "Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche." Par ailleurs, l'art. 71 RPA, qui régit le cas de l'étage habitable supplémentaire sur la façade aval, est formulé comme suit : "Dans les terrains en forte pente, la municipalité peut autoriser l'aménagement d'un étage supplémentaire sur la façade aval, partiellement habitable, pour autant que celui-ci bénéficie d'une insolation suffisante et qu'il soit entièrement dégagé du terrain naturel aménagé sur la façade aval. Sous réserve des dispositions de l'art. 87, cette surface habitable n'excède pas 80 % de la surface habitable de l'étage supérieur. Cet étage supplémentaire n'est pris en considération ni pour le calcul du nombre d'étages autorisé ni pour l'application des dispositions qui en dépendent." b) Il convient donc d'examiner si les conditions requises par l'art. 71 RPA pour autoriser un niveau supplémentaire sur la façade aval sont remplies par le projet litigieux. Le plan des façades sud-ouest des bâtiments A et B (plan no 9726-111) montre que le rez-inférieur, qui constitue le 3^{ème} niveau habitable, présente une façade aval entièrement dégagée, le niveau du terrain naturel sur la façade aval étant même inférieur au niveau du sol du logement et nécessite un comblement pour l'aménagement de la terrasse. Par ailleurs, le plan des étages (plan no 9726-109) indique au niveau du rez-de-chaussée supérieur une surface habitable de 172 m² et une surface aménagée de 137,6 m² au rez-inférieur. La réglementation communale ne précise cependant pas comment mesurer la surface habitable qui sert de référence pour le calcul de la proportion de 80%. A cet égard, il ne paraît pas judicieux de se référer à la détermination de la surface utile brute de plancher telle qu'elle est définie par les normes ORL pour la définition du coefficient d'utilisation du sol. Il y a lieu de considérer plutôt la surface des logements effectivement habitable pour déterminer si la proportion du 80 % prévue à l'art. 71 RPA est respectée. La section du tribunal constate que la surface du logement au rez-supérieur s'élève à 162,5m² (dont le 80 % correspond à une surface de 130 m²); la surface habitable du logement au rez-inférieur s'élève à 124 m²; le réduit de ce logement, éclairé seulement par un saut de loup, ne peut être assimilé à une surface habitable de l'appartement et ne serait pas conforme à l'art. 87 RPA, qui interdit l'habitation dans les sous-sols. Enfin, la pente du terrain naturel mesurée tant sur les plans des coupes BB et B'B' que sur les plans des façades nord-ouest et sud-ouest (plan no 9726-112) s'élève à 45 % environ. Une telle pente peut être qualifiée de forte; sur la profondeur habituelle des bâtiments de 10 m, elle permet de dégager une hauteur supérieure à celle d'un niveau entier (4.5 m). Ainsi les conditions de l'art. 71 RPA qui permettent la construction d'un troisième logement dans la partie dégagée de la façade aval sont clairement réunies. 6. a) Les recourants soutiennent aussi que la

surface du logement de l'étage des combles dépasserait la proportion de 3/5ème fixée par la réglementation communale. Ils estiment que certains locaux mentionnés dans le plan de l'étage des combles seront utilisés pour l'habitation après l'octroi du permis d'habiter, ce qui reviendrait à considérer que ce niveau devrait être interdit. b) L'art. 72 RPA prévoit que l'aménagement de locaux habitables dans les combles est autorisé sur un seul étage (al. 2). La surface aménagée, escaliers et dégagement compris, ne pouvant excéder les 3/5ème de la surface de l'étage inférieur, mesurée à 1,50 m sous rampant (al. 5). c) Les plans mentionnent une surface aménagée de 102,90 m² dans les combles et de 172 m² pour le rez-supérieur. Les recourants ne critiquent pas les calculs de ces surfaces; ils estiment en revanche que les locaux désignés comme "réduits" dans l'étage des combles, pourraient facilement être utilisés comme surface habitable. Il est vrai que le plan comporte un réduit d'une surface de l'ordre de 18 m² entre le séjour et les chambres à coucher, surface qui pourrait effectivement être aménagée en pièce habitable si elle bénéficiait d'un éclairage suffisant. Cependant, seules des ouvertures en toiture restreintes de 50 cm x 50 cm sont prévues et ne permettent pas un éclairage suffisant pour rendre cette surface habitable en respectant les conditions de l'art. 28 RATC. Cette dernière disposition prévoit en effet une proportion minimale de 1/15 de surface ouverte par rapport à la surface de plancher pour les tabatières et lucarnes dans les combles, ce qui imposerait une ouverture de 1,2 m² alors que le projet prévoit seulement deux tabatières de 0,25 m² chacune. Il en va de même pour le réduit prévu au nord à côté de la cuisine. Dans ces conditions, et pour autant que les ouvertures en toiture respectent les dimensions indiquées sur les plans, force est de constater que le projet présente les dispositions constructives suffisantes pour empêcher l'utilisation de ces surfaces à l'habitation. Il appartiendra au demeurant à la municipalité de fixer des conditions précises à cet égard dans le permis de construire et de procéder aux contrôles nécessaires lors de l'octroi du permis d'habiter. 7. a) Les recourants soutiennent aussi que le niveau du terrain naturel apparaissant sur les plans serait erroné, car il serait identique pour les deux bâtiments; à leur avis, de nouveaux calculs et de nouveaux plans devraient être établis pour être soumis à une nouvelle enquête publique. b) Il est vrai que les plans des coupes AA et BB (plans n° 9726-110 et 9726-112) indiquent pour les deux bâtiments la même cote du niveau moyen du terrain naturel de 614.91 m. Après vérification, la section constate que le niveau moyen du terrain naturel du bâtiment B s'élève à 614.945 m et à 614.913 m. pour le bâtiment A. La différence de 32 mm qui en résulte peut aisément être corrigée par la municipalité dans le cadre d'une condition à fixer dans le permis de construire conformément à l'art. 117 LATC. Cette différence de 32 mm n'impose nullement une nouvelle enquête publique (voir les explications déjà données au consid. 2 concernant la dispense de l'enquête publique). 8. a) Les recourants soutiennent aussi que la hauteur à la corniche ne respecterait pas l'art. 68 RPA en raison de la longueur des façades car l'ensemble devrait être considéré comme un seul bâtiment avec un parking souterrain reliant deux corps de bâtiment d'une seule et même construction. b) L'art. 68 RPA fixe la hauteur des façades par rapport à leur longueur. Cette disposition est formulée de la manière suivante : "Sauf dans l'ordre contigu, la hauteur sous la corniche des façades frontales (art. 21 al. 5) mesurées dès le niveau moyen du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitude aux angles de la façade considérée) ne peut excéder 3/5ème de la longueur de celle-ci." L'art. 21 al. 5 RPA précise encore que les façades frontales au sens du règlement sont celles qui présentent la plus grande longueur. En l'espèce, le projet ne forme pas un seul bâtiment mais il est constitué de deux bâtiments séparés (voir consid. 4b ci-dessus) de sorte que la longueur de chacun des bâtiments doit être prise en considération pour fixer la hauteur à la

corniche. Selon le plan des étages (plan 9216-109) la longueur de la façade frontale s'élève à 18,50 m pour les deux bâtiments. Ainsi, selon l'art. 68 RPA, la hauteur à la corniche ne peut excéder 11,10 m. Cependant, l'art. 39 RPA contient une règle spéciale qui déroge à la règle générale de l'art. 68 RPA en limitant la hauteur à 7 m pour les bâtiments de deux étages sous la corniche dans la zone de faible densité. L'art. 66 RPA précise le mode de calcul de la hauteur sous la corniche, qui doit être mesurée dès le niveau moyen du terrain naturel, correspondant à la moyenne des cotes d'altitude prises aux angles sortant de la construction. c) En l'espèce, il ressort des coupes AA et BB des deux bâtiments (plans 9726-112 et 9726-110) que la hauteur de 7 m est respectée depuis la moyenne du terrain naturel jusqu'à l'altitude de la corniche fixée à 621.91 m. Il va de soi cependant que la municipalité devra faire rectifier l'altitude moyenne du terrain naturel du bâtiment B qui s'élève à 614.94 m de sorte que l'altitude à la corniche de ce bâtiment ne pourra dépasser la cote de 621.94 m au lieu de 921.91 m. 9. Le recourant Ravessoud s'est aussi plaint des conditions d'accès pour la sortie des véhicules sur la route de Sonzier et en particulier du manque de visibilité. a) La jurisprudence a précisé que les conditions relatives à l'équipement en accès devaient être appréciées selon les critères posés par les normes de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS); le tribunal a cependant relevé que ces normes ne sont pas des règles de droit qui le lient; mais elles sont l'expression de la science et de l'expérience de professionnels éprouvés et peuvent donc être prises en considération dans cette mesure, comme un avis d'expert (voir notamment les arrêts AC 98/0005 du 30 avril 1999, AC 99/071 du 6 septembre 2000 et AC 95/050 du 8 août 1996, ainsi que les arrêts arrêt AC 7519, du 6 janvier 1993, AC 92/133 du 22 mars 1993 publié à la RDAF 1993 p. 190 et l'arrêt AC 92/379, du 24 juin 1994). b) Pour déterminer si le débouché d'un accès privé sur une route cantonale est suffisant, il convient de se référer à la norme VSS SN 640'273 : carrefour, visibilité (voir arrêt AC 96/0116 du 29 octobre 1997). Cette norme fixe les distances minimales de visibilité aux carrefours en fonction de la vitesse d'approche déterminante des véhicules prioritaires; cette distance s'élève entre 120 et 140 m lorsque les véhicules arrivent à 80 km/h et entre 70 et 90 m avec une vitesse de 60 km/h. c) En l'espèce, le recourant Ravessoud relève avec raison que la visibilité au débouché de l'accès sur la route de Sonzier est restreinte en ce qui concerne les véhicules venant du village de Chernex en raison du virage que forme la voie à cet emplacement. Les premières vérifications faites par le tribunal montrent que la distance de visibilité de 120 à 140 m ne peut être respectée en raison de l'obstacle créé par le talus du terrain des constructeurs dans le virage que forme la route de Sonzier et que la distance de 70 m semble non plus pas atteinte, sous réserve d'un examen sur place. Il appartiendra donc à la municipalité d'étudier de manière détaillée comment les exigences de la norme VSS SN 640'273 pourront être respectées et, le cas échéant, poser les conditions de construction et d'aménagement de l'accès qui permettent de respecter cette distance de visibilité; ou, au besoin, réduire la vitesse des véhicules à cet emplacement. 10. Lors de l'audience sur place du 30 août 1999, le conseil des recourants Suter et consorts a encore estimé que l'abattage des arbres protégés nécessaire à la réalisation du projet ne se justifiait pas. Il a demandé la production des autorisations d'abattage. La municipalité a précisé dans une lettre du 5 novembre 1999 que tous les arbres protégés touchés par le projet étaient mentionnés dans le plan de situation établi par le géomètre H. Schoeneich, et que les conditions d'abattage avec les mesures conservatoires requises feraient l'objet d'une clause accessoire au permis de construire obligeant les maîtres de l'ouvrage à remplacer les arbres jusqu'à l'équivalence d'un arbre par tranche de 500 m² de surface cadastrale. a) La loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des

sites du 10 décembre 1969 (LPNMS) ainsi que son règlement d'application du 22 mars 1989 (RPNMS) instaurent une protection des arbres qui mérite d'être sauvegardés en raison de l'intérêt qu'ils présentent (art. 4 LPNMS). Selon l'art. 5 LPNMS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement au sens de l'art. 20 LPNMS (lettre a), ou encore de ceux que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent (lettre b). En application de ces dispositions, la Commune de Montreux a adopté un règlement sur la protection des arbres approuvé par le Conseil d'Etat le 4 avril 1995. L'art. 2 de ce règlement précise que les arbres de 30 cm et plus de diamètre de tronc, mesurés à 1,30 m du sol, ainsi que les cordons boisés, boqueteaux, haies vives, arbrisseaux et arbustes présentant un aspect dendrologique reconnu sont protégés. L'art. 5 mentionne les conditions d'abattage des arbres protégés et l'art. 7 précise que tout abattage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite adressée à la municipalité; les demandes entraînant des mesures de compensation étant affichées au pilier public pendant 20 jours. L'art. 8 du règlement prévoit que toute autorisation d'abattage sera assortie de l'obligation de procéder à des plantations de compensation aux frais du requérant selon les directives arrêtées de cas en cas par la municipalité. L'art. 9 permet de prélever une taxe compensatoire lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de procéder à une plantation de remplacement. b) L'art. 6 al. 1 LPNMS, prévoit que l'autorisation d'abattre les arbres ou arbustes protégés devra être accordée notamment pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque les impératifs techniques ou économiques l'imposent; l'alinéa 3 de cette même disposition précise que le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage. Selon l'art. 15 RPNMS, l'abattage est autorisé lorsque la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive (chiffre 1); lorsqu'elle nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricole (chiffre 2), lorsque le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation (chiffre 3) ou encore si des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau (chiffre 4). L'autorité peut également ordonner l'abattage ou l'écimage de plantations protégées qui ne respectent pas les distances prescrites par la législation sur les routes si elles présentent un danger pour la circulation (art. 99 al. 2 LPNMS). Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, ainsi que sur les oppositions éventuelles (art. 21 RPNMS), l'autorité communale doit procéder à une pesée des intérêts en présence et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre classé l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés (voir arrêt AC 96/0209 du 17 août 2000). Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en particulier être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux objectifs de développement des plans directeurs, concrétisés par les plans d'affectation (voir par analogie ATF 116 Ib 213/214 consid. 5g; voir aussi AC 91/210 du 26 janvier 1994 et AC 95/051 du 8 août 1996). En l'espèce, le plan de situation du dossier de la demande de permis de construire comporte l'indication de tous les arbres protégés qui nécessiteront une

autorisation d'abattage. Compte tenu du principe de coordination, inscrit à l'art. 25a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT), il est judicieux de mettre simultanément à l'enquête publique la demande d'abattage des arbres nécessaire à la réalisation du projet de construction avec la demande de permis de construire. Mais selon le même principe de coordination, les décisions autorisant l'abattage de chaque arbre et fixant les conditions applicables au reboisement notamment, devraient être rendues si possible en même temps que la décision sur le permis de construire et communiquées avec les réponses aux oppositions qui portent sur cet aspect (ATF 116 Ib 57-59 consid. 4b et art. 25a let. d LAT). 11.

a) Il résulte des explications qui précèdent que les réponses aux oppositions sont encore incomplètes et ne comprennent pas tous les éléments nécessaires à l'octroi du permis de construire. Il est vrai que la municipalité n'a pas encore délivré le permis de construire en attendant l'issue des recours. En outre, l'art. 116 LATC ne prévoit pas expressément de notifier simultanément le permis de construire aux constructeurs et l'avis aux opposants les informant de la décision municipale sur la demande de permis de construire. Mais en principe, la décision sur la demande de permis de construire doit être prise avant que l'avis aux opposants soit notifié. Il est cependant possible que l'autorité municipale statue sur le principe de l'autorisation de construire sans délivrer formellement le permis de construire en avisant les opposants de sa décision. Il faut alors que l'avis aux opposants mentionne de manière aussi complète et précise que possible toutes les conditions liées à l'octroi du permis de construire en rapport avec les griefs soulevés dans l'opposition. b) Or, en l'espèce, le tribunal ne peut maintenir la décision communale telle qu'elle résulte des réponses données aux opposants, qui sont incomplètes et ne comprennent pas toutes les conditions qui devraient être assorties au permis de construire pour que le projet réponde aux dispositions réglementaires qui lui sont applicables. En particulier, le permis de construire doit désigner de manière précise le plan du projet de fractionnement de la parcelle communale, à établir par un géomètre, et l'indication de la nouvelle limite et de la surface précise du terrain qu'il est prévu de vendre aux constructeurs; il doit comporter les décisions d'abattage avec les conditions applicables au reboisement compensatoire ou à la perception de taxes compensatoires. Le permis de construire doit aussi indiquer la modification de la cote d'altitude du terrain naturel moyen du bâtiment B avec la répercussion sur l'altitude maximum de la corniche et préciser aussi quels sont les locaux du rez inférieur et de l'étage des combles qui doivent rester inhabitables. Le permis doit mentionner encore les éventuels aménagements à réaliser pour que l'accès sur la route de Sonzier réponde aux distances de visibilité fixées par la norme VSS SN 640'273 ou, le cas échéant, les mesures envisagées par la commune elle-même pour améliorer les conditions d'accès à la route cantonale, comme la réduction de la vitesse. c) Par ailleurs, la municipalité doit décider si elle saisit le conseil communal avant l'octroi formel du permis de construire ou après, ou encore si elle préfère engager la procédure d'établissement d'un plan de quartier. Dans l'hypothèse où l'autorité communale souhaite délivrer le permis de construire avant de saisir le conseil communal, il est important que l'une des conditions du permis de construire précise expressément que ce dernier n'entre pas en force avant la ratification du fractionnement et de la vente du terrain par le conseil communal; étant précisé que le conseil communal sera ainsi pleinement informé sur les options d'aménagement qui sont prises en acceptant la vente d'une partie de la parcelle communale, notamment en ce qui concerne l'équipement du secteur; en particulier l'éventuel abandon de la route de liaison entre le chemin du Blanc et la route de Sonzier ainsi que le maintien ou la suppression de la place de stationnement existante. La

municipalité garde aussi la possibilité de saisir le conseil communal avant de délivrer le permis de construire ou encore de proposer d'emblée l'étude d'un plan de quartier pour l'aménagement et l'équipement du secteur compris entre la route de Sonzier et le chemin du Blanc. d) En l'état de la procédure, les recours doivent être partiellement admis et la décision communale levant les oppositions annulée, le dossier étant retourné à la municipalité afin qu'elle statue sur la demande de permis de construire conformément aux considérants du présent arrêt, soit en délivrant formellement le permis de construire et en répondant aux oppositions sur la base des conditions effectivement posées dans le permis de construire, soit en reprenant de manière détaillée dans la réponse aux opposants toutes les conditions auxquelles elle a décidé de délivrer le permis de construire et qui concernent les griefs des opposants; ou alors, en refusant le permis pour permettre l'étude et l'adoption d'un plan de quartier. 12. Il résulte des considérants qui précèdent que les recours ne sont que partiellement admis; en effet, plusieurs griefs soulevés par les recourants sont mal fondés. Au vu de ce résultat, et conformément à l'art. 55 al. 3 LJPA, il y a lieu de répartir les frais de justice arrêtés à 3'000 fr., à parts égales entre les recourants et les constructeurs et de compenser les dépens.

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