

# VD\_OMNI AC.2000.0068 vom 28. März 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-03-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2000.0068](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0068)

FR: VD\_OMNI AC.2000.0068 du 28 mars 2001

IT: VD\_OMNI AC.2000.0068 del 28 marzo 2001

## Regeste

BERGER Edgar et crts c/Montreux | Léger empiètement d'un garage souterrain hors du périmètre d'implantation. Justification objective et absence d'atteinte à des intérêts public ou privé. Dérogation admise.

## Erwägungen

### E. 10

m 20). La constructrice justifie cette dérogation par le souci d'édifier le mur extérieur du garage souterrain parallèlement au passage à pied entre les bâtiments A2 et A3. La municipalité peut autoriser des dérogations de minime importance aux dispositions du plan de quartier et de son règlement, " à condition qu'il n'en résulte aucune atteinte aux objectifs du plan ou pour les tiers, ceci conformément à l'art. 85 LATC ". Cette dernière disposition précise que des dérogations peuvent être accordées " pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient ". Tel est le cas ici. Il apparaît en effet rationnel de construire la face ouest du garage souterrain (dont la partie aval se trouvera au dessus du niveau du terrain aménagé) parallèlement à la façade ouest de l'immeuble A3 et à la façade est de l'immeuble A2, qui se feront face. Il serait certes possible de le faire tout en respectant le périmètre d'implantation des garages enterrés, mais en réduisant la surface utile de la partie du parking située sous l'aile ouest du bâtiment A3. La municipalité pouvait d'autant plus renoncer à imposer cette contrainte que la totalité de la surface dévolue au parking souterrain reste sensiblement inférieure à ce que permettrait l'utilisation de la totalité du périmètre prévu par le plan. Le léger empiètement sur la limite ouest de ce périmètre se trouve ainsi largement compensé. Il ne menace d'autre part aucun intérêt public et l'on ne voit pas à quel intérêt de tiers il pourrait porter atteinte. En l'autorisant, la municipalité n'a donc pas abusé du large pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 85 LATC. 5.

Les recourants paraissent reprocher aux bâtiments projetés de ne pas respecter l'art. 7 al. 4 du règlement du plan de quartier (RPQ) qui dispose : " La hauteur à la corniche mesurée dès le niveau de la route de la Fin-du-Craux ne dépassera pas

### E. 11

mètres. " Toutefois, bien que cela ne ressorte pas de son libellé, il est évident que cette règle ne s'applique qu'aux bâtiments qu'il est prévu d'implanter en bordure de ladite route (B1 à B5, D2 et E3). Pour les bâtiments situés en amont, tels que les bâtiments litigieux, le niveau du rez-de-chaussée se trouve déjà à plus de 11 mètres du niveau de la route de la Fin-du-Craux (587 m 50 environ), de sorte qu'ils ne pourraient pas être construits si l'art. 7 al. 4 RPQ leur était applicable. Leurs dimensions ne sont limitées que par l'altitude maximum au faite et le nombre maximum de niveaux fixé par le plan. 6. Les recourants mettent également en doute le respect de l'art. 8 al. 2 RPQ, qui exige que les niveaux de plain-pied des bâtiments du groupe B soient affectés aux commerces, à

l'artisanat, ainsi qu'à d'autres activités à faible degré de nuisance. Or, comme l'indique clairement cette disposition, son champ d'application se limite aux bâtiments du groupe B, bordant la route de la Fin-du-Craux; elle est sans pertinence en l'espèce, où est mise en cause la construction de bâtiments du groupe A. 7.

Les recourants font valoir l'insuffisance du réseau routier donnant accès aux bâtiments litigieux, en particulier l'étroitesse de la route de la Fin-du-Craux et de la rue du Vieux-Four. Comme les critiques concernant le nombre et le volume des constructions projetées, ce grief apparaît essentiellement dirigé contre le plan de quartier. En effet celui-ci a été adopté en tenant compte du réseau routier existant dans le village de Chernex, qu'il était prévu de compléter par l'aménagement de la route du Cloalet, en cours de construction, au nord du périmètre. Une possible inadaptation du réseau routier au programme d'urbanisation prévu par le plan aurait pu être invoquée au moment de l'adoption de celui-ci. Aujourd'hui, ce grief ne saurait faire obstacle à la réalisation des constructions prévues. Au demeurant il apparaît extrêmement peu vraisemblable que le trafic automobile induit par la création de trente huit appartements supplémentaires soit de nature à créer des problèmes de circulation dans le secteur, compte tenu notamment des améliorations du réseau routier déjà réalisées ou prévues à brève échéance (élargissement et création d'un trottoir au chemin du Couvent, construction de la route du Cloalet). 8.

Les recourants reprochent au projet de ne pas prévoir une place de jeu suffisante, comme l'exige l'art. 14 al. 4 RPQ. Les plans des aménagements extérieurs soumis à l'enquête publique désignent comme place de jeu un espace apparemment asphalté et ouvert à la circulation des véhicules. Il en va de même des nouveaux plans datés du 20 mars 2000, au demeurant peu explicites. Cet emplacement ne correspond pas à ceux figurés par le plan technique, plus au sud, entre les bâtiments A4 et A5, ainsi qu'au sud-est du bâtiment A3. Force est de constater que, sur ce point, le projet n'est pas conforme à la réglementation (art. 14 al. 4 RPQ). A tout le moins le plan des aménagements extérieurs est-il trop imprécis. Le fait que la municipalité ait précisé, parmi les conditions particulières aux permis de construire, que la place de jeu " sera munie d'engins en suffisance pour répondre aux besoins des bâtiments A2-A3-A4-A5 [et qu'une] surface d'au moins 200 m<sup>2</sup> sera réservée à cet effet ", ne suffit pas à remédier à cette lacune du dossier d'enquête. Les modifications qu'il convient d'apporter au projet sur ce point apparaissent toutefois de minime importance et ne sauraient conduire à l'annulation des permis de construire. Il suffira d'assortir ceux-ci de conditions garantissant un aménagement des places de jeu conforme au plan de quartier (art. 117 LATC). 9.

Les recourants critiquent l'absence d'étude géologique garantissant la stabilité du terrain. De leur côté la municipalité et la société constructrice font valoir que la construction de plusieurs bâtiments dans le voisinage, ainsi que le chantier de la route du Cloalet, n'ont révélé aucun indice de nature à faire penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou que des précautions particulières s'imposent. Selon l'art. 89 LATC, toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers. La municipalité n'est toutefois tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique (qui ne sera en principe établi qu'après l'octroi des permis de construire; v. arrêts AC 97/0047 du 30 avril 1999, consid. 6; AC 95/0157 du 24 décembre 1997, consid. 1c) que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales (RDAF 1967 p. 95). En l'occurrence les recourants se bornent à alléguer dans leurs oppositions " Le manque d'études géologique du terrain (instable par

endroits, constat d'habitants près du lieu-dit "Les Broussailles") " et dans leur recours, de manière quelque peu contradictoire, que " les études géologiques n'ont pas non plus été prises en compte sur terrain marécageux et glissement par temps de pluie déjà signalés pour les autres constructions. " De fait, le dossier ne comporte aucune étude géologique, ni aucun élément de nature à faire présumer qu'une telle étude eût été nécessaire. Les recourants ne prétendent pas non plus qu'on se trouverait dans une zone de glissement, d'avalanche ou d'inondation, ce qui aurait nécessité une autorisation spéciale de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (art. 121 lit. b LATC). Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de mettre en doute l'affirmation de la municipalité, particulièrement bien placée pour connaître les risques naturels sur son territoire, et selon qui " Les bâtiments et ouvrages déjà réalisés dans ce compartiment de terrain n'ont pas révélé la nécessité de prendre des mesures particulières ". 10.

Les recourants considèrent enfin qu'" il est inacceptable de vouloir arracher des arbres et sapins existants (élevés) sachant que d'ici peu les arbres fruitiers entre autres seront protégés. Les sapins le sont déjà ". Avec la municipalité, il convient de constater que les plans de situation dressés par le géomètre officiel pour les besoins de l'enquête publique ne font état d'aucun arbre protégé qui aurait nécessité une autorisation d'abattage. En outre, bien que le plan de quartier ne contienne pas de dispositions spécifiques à ce sujet, la municipalité a exigé, conformément à l'art. 76 al. 5 du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions, la plantation d'un arbre majeur, d'une hauteur minimum de 2 m, pour chaque tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface cadastrale. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de douter de l'affirmation de la société constructrice, selon laquelle " il n'y a sur la surface concernée que quelques arbres fruitiers, vestiges d'un verger non entretenu, quelques buissons et un jeune sapin ". Dans ces conditions, le grief d'une atteinte à des arbres protégés apparaît, à tout le moins, insuffisamment étayé. 11. Les considérants qui précèdent conduisent à une admission très partielle du recours. Conformément aux art. 38 et 55 LJPA, les recourants, qui succombent sur l'essentiel de leurs moyens, supporteront la majeure partie de l'émolument de justice, le solde étant mis à la charge de la société constructrice. Cette dernière, dans la mesure où elle obtient, pour l'essentiel, gain de cause, a en outre droit à des dépens, à charge des recourants.

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