

VD_OMNI AC.2003.0079 vom 29. September 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-09-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0079

FR: VD_OMNI AC.2003.0079 du 29 septembre 2004

IT: VD_OMNI AC.2003.0079 del 29 settembre 2004

Regeste

GODREY Susan et TOUW Daniel/CONSTANTIN, Municipalité de Montreux, ROETHLISBERGER, ZIMMERMANN Gérard et ROTHLISBERGER Nadine | Un règlement communal, qui exclut du calcul de la surface bâtie les balcons de 1,50 m, n'autorise pas les constructeurs, en présence de balcons plus larges, à ne prendre en compte que la surface dépassant cette largeur prescrite. Ne peuvent être qualifiés de constructions souterraines des ouvrages accolés au bâtiment principal et insuffisamment enterrés par rapport au terrain naturel. Un conduit servant à recueillir les eaux pluviales, sans aucun lien architectural avec la toiture, ne saurait être qualifié de corniche, et déterminer le calcul de la hauteur.

Erwägungen

E. 18

décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA). 2. a) Selon l'art. 37 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". Comme le Tribunal administratif le rappelle régulièrement (v. AC 1998/0031 du 18 mai 1998, AC 1995/0195 du 21 juin 2000 ou AC 2000/0174 du 1^{er} mai 2003), le critère retenu par le législateur cantonal, à savoir celui de l'intérêt digne de protection, coïncide avec celui des art. 103 lit. a OJF et 48 lit. a LPA; dans ces conditions, il convient de se référer, pour l'interpréter et en cerner la portée, aux solutions dégagées par la jurisprudence fédérale. En matière d'autorisation de construire, la qualité pour recourir est ainsi reconnue au voisin, dont le terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate. Les conditions de l'art. 103 lit. a OJ peuvent néanmoins être remplies, même en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171, consid. 2b; ATF non publié 2A.232/1998 du 11 août 1999, ainsi que la jurisprudence citée). La qualité pour agir est notamment reconnue au voisin occupant une maison en raison de son intérêt pratique à ce que le voisinage immédiat de sa maison reste libre de construction (ATF 104 Ib 245 consid. 7d s'agissant d'une habitation; ATF 115 Ib 508 consid. 5c, s'agissant d'un projet de parking ; ATF 121 II 171 consid. 2b), ou au voisin qui subirait la perte d'un dégagement ou d'une vue sur un site (AC 1998/0005 du 30 avril 1999; v. également, par analogie: AC 2000/0009 du 4 septembre 2000). b) L'inspection locale a permis de constater que la villa des recourants est située à une faible distance du projet litigieux. Les recourants auront ainsi une vue directe sur le projet depuis leur jardin et depuis certaines pièces de leur maison. Dès lors que le volume du bâtiment projeté entraînera une perte de dégagement pour les recourants, ils ont indéniablement un intérêt digne de protection et possèdent par conséquent la qualité pour agir. 3. Les recourants reprochent en premier lieu à

la construction litigieuse d'avoir une façade surdimensionnée de 81,59m² qu'ils estiment être non conforme à la zone de faible densité. a) Aux termes de l'art 33 RPA, "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" . En l'espèce, aucun plan spécial n'a été adopté, de sorte qu'il y a lieu d'appliquer les art. 34 ss RPA, notamment l'art. 36 al. 2 RPA, qui dispose que " les bâtiments comportant deux étages sous la corniche (1er étage sur rez) ne sont autorisés que sur les parcelles d'une surface de 1'000m² au moins, à raison d'un seul bâtiment principal par fraction de 1'000m² " . Cette disposition est complétée par l'art. 37 RPA, selon lequel " la surface minimale des bâtiments principaux est fixée à 80m² ". b) En outre l'ordre non contigu est applicable à toutes les zones (art. 60 RPA) ; toutefois l'art. 61 RPA prévoit que la municipalité peut autoriser la construction de bâtiments distincts accolés si les deux conditions posées aux lettres d et e de cet article sont réunies : - «Tous les bâtiments composant l'ensemble sont en principe édifiés simultanément. Leur architecture et les tonalités de revêtement doivent être harmonisés » (let d). - « Sont considérés comme distincts, au sens du présent article, les bâtiments qui, tant par leur forme architecturale que par leur distribution intérieure se présentent comme des entités séparées, alors même qu'ils comprennent certains locaux ou installations de service en commun (garage collectif, ascenseurs, chauffage, entrée, etc.) et qu'ils ne sont pas séparés sur toute la longueur par des murs mitoyens au sens des articles 6 ss CRF [Code rural et foncier du 7 décembre 1987] » (let. e). Dès lors que ces conditions sont remplies, l'art. 61 let. a à c RPA prévoit : - «L'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction et l'ensemble des propriétés comme une seule construction pour l'application des dispositions fixant les dimensions en plan, la distance aux limites, le rapport entre surface bâtie et surface de la parcelle et la surface minimale des parcelles à bâtir » (let. a). - «Chacun des bâtiments composant l'ensemble est pris en considération séparément pour le calcul de la hauteur et du nombre d'étages» (let. b). - «Lorsque la distance entre bâtiments et limites de parcelles voisines est fixée en proportion de la hauteur de la corniche, mesurée conformément à l'article 66, le bâtiment le plus élevé du groupe est déterminant pour l'ensemble » (let. c). c) En l'espèce, les 8 unités accolées du projet remplissent manifestement les conditions de l'art. 61 let. d et e RPA et peuvent être considérées comme une seule construction au sens de l'art. 61 let. a RPA. Force est toutefois de constater que les dispositions spécifiques de l'art. 61 let. a, b et c RPA ne réglementent pas les dimensions de la façade. Pas plus que les dispositions générales citées plus haut, qui fixent uniquement un nombre d'étages maximal et une surface bâtie maximale en relation avec la surface de la parcelle. Le grief des recourants relatif aux dimensions de la façade doit donc être écarté.

4. Les recourants s'en prennent aussi au nombre d'étages du projet. a) A teneur de l'art. 35 RPA : « Le nombre d'étages est limité à deux sous la corniche ». L'article 36 RPA précité indique que ces deux étages correspondent à « 1 étage sur rez » . Cette précision quant au rez signifie, a contrario, que le législateur n'entendait pas prendre en compte les sous-sols dans le calcul du nombre d'étages (v. dans ce sens AC 2000/0141 du 21 novembre 2001). Mais, pour que le niveau le plus bas d'une construction (ci-après : niveau 0) puisse effectivement être soustrait du nombre d'étages, encore faut-il qu'il puisse effectivement être qualifié de « sous-sol ». La jurisprudence n'a pas strictement défini ce qu'il faut entendre par sous-sol, mais a plutôt dégagé un faisceau de critères tenant compte de l'ensemble des circonstances (prononcé n° 2'528 du 30 juin 1971 de l'ancienne commission de recours en matière de construction). Il y a ainsi lieu de tenir compte par

exemple du dégagement des façades latérales, de l'impression d'un étage supplémentaire pour un observateur extérieur (RDAF 1974, 224), de l'importance des mouvements de terre en déblais devant la façade aval (v. AC 2002/0052, du 11 novembre 2002). L'art. 87 RPA donne quant à lui une définition négative du sous-sol: « (...). N'est pas considéré comme tel le local dont le plancher est en contrebas de 1,50m au plus du point le plus élevé du sol extérieur aménagé et dont une face au moins est complètement dégagée ». En l'espèce, les conditions négatives de l'art. 87 RPA sont toutes remplies de sorte que le niveau 0 ne peut pas être qualifié de sous-sol. D'une part, les planchers du niveau 0 sont au même niveau que le sol extérieur aménagé, et non en contrebas de 1,50m du point le plus élevé de celui-ci. D'autre part, les faces des entrées sont entièrement dégagées. Les niveaux 0 sont prolongés par un bâtiment adossé au bâtiment principal, prolongé lui-même par un couvert à voitures. L'entrée de ces bâtiments accolés constitue l'entrée principale des différentes unités. La question de savoir où se termine précisément le niveau 0 peut à ce stade rester ouverte. Que l'on considère les faces constituant l'entrée principale du bâtiment, ou celles situées en façade des unités, ces faces sont de toute manière entièrement dégagées par rapport au terrain aménagé. Les niveaux 0 doivent ainsi être considérés comme des rez-de-chaussée. Il reste encore à examiner s'ils doivent être ou non pris en compte dans le calcul du nombre d'étages. 5.

a) Dans les terrains en pente, le nombre d'étages doit être calculé sur la plus haute façade, à moins qu'une disposition réglementaire n'autorise un étage supplémentaire (Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne, 1988, p. 161). La commune de Montreux a légiféré en ce sens à l'art. 71 RPA, qui dispose: « 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 ou aménagé sur la façade aval. Sous réserve des dispositions de l'article 87, sa surface habitable n'excède pas 80% de la surface habitable de l'étage supérieur. Cet étage supplémentaire n'est pas pris en considération ni pour le calcul du nombre d'étages autorisé ni pour l'application des dispositions qui en dépendent ». Pour décider si des locaux sont habitables ou non, la seule intention subjective du propriétaire ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (v. dans ce sens l'ATF 108 Ib 130 ss). Il convient en particulier d'examiner si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage, l'accessibilité (v. aussi RDAF 1974, 224 ; RDAF 1972, 275, ainsi que les prononcés de l'ancienne commission de recours en matière de construction non publiés 6'302 du 20 décembre 1989 et 6'879 du 7 mai 1991) et la hauteur des pièces habitables. S'agissant de ce dernier point, l'art. 27 al. 1 RATC prévoit une hauteur de 2,40 m entre le plancher et le plafond en précisant que, dans l'étage des combles, cette hauteur doit être respectée au moins sur la moitié de la surface. b) En l'espèce, la forte pente du terrain a pour effet que les unités d'habitation montrent chacune 3 niveaux apparents en façade aval et 2 niveaux apparents à l'arrière. Comme déjà dit, la façade aval du rez-de-chaussée est visible par rapport au terrain aménagé. Les locaux du niveau 0 en question sont désignés comme « cave », « réduit », « buanderie », « hall ». Ils sont insuffisamment éclairés et, de ce fait, inhabitables. La question de la surface habitable de ces locaux par rapport à l'étage supérieur ne se pose donc pas. Les conditions posées par l'art. 71 RPE sont dès lors remplies et le rez-de-chaussée du projet peut ainsi être considéré comme un étage

supplémentaire. 6.

L'utilisation des combles à des fins d'habitation ne peut être autorisée en sus des étages supplémentaires que si une disposition du règlement communal le prévoit. A défaut d'une disposition contraire, l'étage habitable compris dans les combles doit être compté dans le nombre des niveaux autorisés (Jean-Luc Marti, op. cit., pp. 180-181 et la jurisprudence citée, notamment RDAF 1966, 252 ; RDAF 1975, 413). La Commune de Montreux a réglé la question de l'habitabilité des combles à l'art. 72 al. 2 RPA, selon lequel : « Sous réserve des dispositions du 3^{ème} alinéa ci-dessous, l'aménagement de locaux habitables dans les combles est autorisé sur un seul étage. Une différenciation des niveaux d'étage (par ex. demi-niveau) est autorisée. Il ne saurait en résulter un étage supplémentaire, partiel ou non, utilisable à des fins d'habitation ». Cet article ne répond en revanche pas à la question de savoir s'il y a lieu de compter le niveau des combles comme un étage ou non. Or, l'art. 35 RPA autorise, comme déjà dit, deux niveaux sous la corniche. Selon la jurisprudence, la dalle inférieure de l'étage des combles ne doit pas être sensiblement plus basse que la corniche (Jean-Luc Marti, op. cit., p. 180 et la jurisprudence citée). Ainsi, si le niveau habitable des combles devait être considéré comme un étage, il y aurait contradiction entre l'art. 35 RPA et l'art. 72 RPA. Le grief des recourants au sujet du nombre d'étages est en conséquence mal fondé. 7.

Selon les recourants, une trop grande surface est affectée aux combles par le projet. a) L'art. 72, al. 1 RPA dispose : « Est considéré comme « combles » l'étage compris dans la toiture du bâtiment, et dont la dalle (niveau fini) est située à 1 mètre au plus en dessous du niveau supérieur de la sablière (hauteur de l'embouchature) ». Quant à l'al. 5 du même article, il précise que "la surface aménagée, escaliers et dégagement compris, ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur, mesurée à 1,50m sous rampant" . La réglementation communale n'indique pas comment mesurer la surface habitable. 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 locaux effectivement habitables (v. dans ce sens AC 1999/0048 du 20 septembre 2000). Sur la notion de locaux habitables, on se réfère à ce qui a été exposé ci-dessus. On considérera que les combles en cause sont accessibles, ont un volume et une hauteur suffisants. Ils sont suffisamment éclairés, à l'exception des locaux qualifiés de « local technique » et de « réduit ». On constate ainsi que les dispositions constructives prises empêchent l'utilisation de ces derniers locaux à l'habitation. D'ailleurs, la municipalité procédera à cet égard aux contrôles nécessaires au moment voulu. Force est donc de constater que la surface des combles, de 63,10m², si l'on déduit les locaux inhabitables de la surface totale, sont conformes à l'art. 72 al. 5 RPA. En effet, l'étage inférieur mesure 114,56m², de sorte que la surface des combles peut être égale ou inférieure à 68,73m². 8.

Les recourants s'en prennent encore à la surface d'utilisation du sol. a) L'art. 47 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC) a été modifié le 4 février 1998. Selon cet article, les plans et règlements d'affectation fixent les prescriptions relatives à l'affectation des zones, ainsi qu'à la mesure de l'utilisation du sol s'exprimant par un coefficient d'utilisation du sol (CUS) ou par le coefficient de masse ou par la référence au volume construit ou à la génération du trafic ou par toute autre disposition permettant de la déterminer. Cette nouvelle version de l'art. 47 LATC ne mentionne plus expressément le coefficient d'occupation du sol (COS), mais vraisemblablement par inadvertance. Il ne ressort en effet pas de l'exposé des motifs du Conseil d'Etat (BGC janvier 1998, 7216) que la modification légale visait à supprimer la possibilité de réglementer l'urbanisation des zones à bâtir par un indice qui détermine la

proportion de la surface bâtie par rapport à la surface du bien-fonds. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, les communes peuvent préciser dans leur règlement communal quels sont les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du coefficient d'occupation du sol. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction tels que par exemple les perrons, seuils et balcons, ou les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et les garages enterrés, les dépendances (v. par ex. AC 2002/0229 du 12 mai 2003). Le Tribunal administratif a fait la synthèse de cette jurisprudence dans un arrêt AC 1999/0048 du 20 septembre 2000 en affirmant qu'il faut compter dans la surface bâtie les constructions munies d'une couverture étanche. Les principes que la jurisprudence cantonale a développé pour dégager le sens des règlements communaux, dont les dispositions nécessitent une interprétation, ne doivent toutefois pas avoir pour effet de supplanter les règles claires édictées par le législateur communal (AC 98/0043 du 30 septembre 1998): ce n'est ainsi qu'en raison de l'absence de règles communales qu'il y a lieu de se référer à la jurisprudence cantonale pour déterminer la manière de calculer la surface bâtie. b) La Commune de Montreux a réglementé la question du coefficient d'occupation du sol à l'art. 38 RPA, qui dispose : « La surface bâtie ne peut excéder 1/8 de la surface de la parcelle pour les bâtiments comportant deux étages sous la corniche et 1/6 dans les autres cas ». En l'espèce, le 1/8 de la surface de 6'971m² du terrain concerné équivaut à 871,38 m². La surface des seuls bâtiments est la suivante : - Premier corps de bâtiment A et B (« Villa Augusta » et « Villa Octavia ») : 19,29m X 11m = 212,19m² - Deuxième corps de bâtiment C et D (« Villa Talia » et « Villa Aurélia ») : 18,34m X 11m = 201,74m² - Troisième corps de bâtiment E et F (« Villa Elena » et « Villa Tiberia ») : 19,07m X 11m = 209,77m² - Quatrième corps de bâtiment G et H (« Villa Claudius » et « Villa Antonia ») : 19,49m X 11m = 214,39m² La surface totale est donc de 841,38m² (= 212,19m² + 201,74m² + 209,77m² + 214,39m²). c) Quant à l'art. 74 al. 1 RPA, il précise : « La surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons en saillie jusqu'à 1,50 m de largeur (fermés latéralement ou non) et d'autres installations semblables ». Selon le plan 64-103, la façade sud-ouest présente 8 balcons en saillie, entièrement couverts par l'avant-toit et soutenus par des colonnades. Ils mesurent 2,2m de largeur pour 3,7m de longueur. Contrairement à ce que soutiennent les constructeurs et l'autorité intimée, la largeur totale des balcons doit être incluse dans le calcul de la surface bâtie. Il faut en effet comprendre l'art. 74 al. 1 RPA en ce sens que tous les balcons d'une largeur supérieure à 1,50m sont, a contrario, compris dans la surface bâtie. Toute autre interprétation de l'art. 74 al. 1 RPA serait contraire à la jurisprudence selon laquelle ne peuvent pas être qualifiés de balcons les ouvrages fermés latéralement ou entièrement couverts, ou formant une saillie sur une façade de plus de 1,50m en profondeur, sauf disposition contraire (v. Droit vaudois de la construction, édition 2002, glossaire, note 1 ad "balcon" et les prononcés cités; Jean-Luc Marti, op. cit., p. 93 et la jurisprudence citée ; AC 2000/7475). Ainsi, la surface des 8 balcons, de 65,12m² (= 8 X 3,7m X 2,2m), doit être ajoutée à la surface des bâtiments, ce qui porte la surface bâtie à 906,5m² (= 841,38m² + 65,12m²). Il en résulte que la seule prise en compte des balcons engendre déjà un dépassement de la surface bâtie autorisée. d) Il convient encore d'examiner s'il y a lieu d'inclure les terrasses dans la surface bâtie. Les « terrasses non couvertes » exclues de la surface bâtie au sens de l'art. 74 al. 1 RPA sont manifestement des terrasses en terre-plein. Il y aurait en effet contradiction à inclure dans la surface bâtie les balcons de plus de 1,50m et d'exclure des terrasses en saillie de plus grande dimension. L a

jurisprudence définit par ailleurs la terrasse couverte comme un élément architectural déterminé en dehors du logement proprement dit, abrité, destiné au séjour, et constituant à ce titre, et généralement aussi de par ses dimensions, une véritable pièce extérieure (Jean-Luc Marti, op. cit., p. 93 et la jurisprudence citée). Elle précise encore que des éléments se recouvrant les uns les autres et recouverts par un large avant-toit, d'une longueur inhabituelle de 2,30m courant sur toute la façade frontale en se retournant sur les façades latérales constituent bien une terrasse couverte destinées au séjour, augmentant l'espace vital à l'abri du vent et des intempéries durant la belle saison (RDAF 1978, p. 421 et la jurisprudence citée). Des ouvrages nommés « terrasses » sur le plan des coupes transversales n° 64-105 se trouvent accolées aux façades sud-ouest. Ils courent le long des façades et se retournent partiellement sur les façades latérales des unités « Antonia » et « Augusta ». Leur profondeur, variable, est de 7m lorsqu'elle est maximale. Du côté de la façade, ils sont surplombés par les balcons déjà évoqués, dont la profondeur est de 2,20m. En outre, une portion de ces ouvrages, de 4,80m, se trouve en saillie. Force est donc de constater que ces ouvrages ne répondent ni à la définition de terrasses en terre-plein, ni à celles de terrasses non couvertes, et qu'ils devraient en conséquence être inclus dans le calcul de la surface bâtie. e) La municipalité et les constructeurs soutiennent toutefois qu'il y a lieu d'exclure ces ouvrages de la surface bâtie, pour le motif qu'ils constituent la couverture de dépendances souterraines. Le législateur cantonal a légiféré au sujet des dépendances à l'art. 39 RATC, qui dispose à ses alinéas 1 et 2 : « A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités sont compétentes pour autoriser, après enquête publique, sous réserve de l'art. 111 de la loi, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal. Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle ». La jurisprudence relative à cette disposition précise qu'un bâtiment faisant corps avec le bâtiment principal auquel il serait accolé, ou formant un avant-corps de celui-ci avec lequel il communiquerait, ne saurait être qualifié de dépendance (v. RDAF 1975, 212 ; RDAF 1975, 59 ; RDAF 1973, 360). Ne saurait en particulier être considéré comme une dépendance un garage dont la toiture forme une terrasse reliée au bâtiment principal (RDAF 1965, 265), ou un couvert qui forme un tout architectural avec une villa notamment de par sa toiture (AC 2001/0226). La commune de Montreux a réglementé les dépendances hors terre à l'art. 73 RPA et les dépendances souterraines, à l'art. 74, selon lequel : « Pour le calcul de la surface bâtie, il n'est pas tenu compte des dépendances souterraines, respectivement d'autres constructions souterraines de plus grandes dimensions destinées aux installations de stationnement des véhicules, ni des dépendances hors terre dont la surface totale ne dépasse pas 1/5 de celle du bâtiment principal (al. 2). Sont considérées comme souterraines les dépendances et autres constructions dont les 3/4 au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est visible une fois le terrain aménagé, et dont la toiture est en principe recouverte d'une couche végétale engazonnée ou aménagée en verdure. La Municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement sur la toiture des dépendances et autres constructions si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont par ailleurs garantis » (al. 3). Selon le plan des coupes transversales

n° 64-105, l'espace réservé pour le stationnement des véhicules, situé au rez-de-chaussée de chaque unité, se poursuit à l'intérieur d'ouvrages accolés aux unités d'habitation, directement reliés à celles-ci. Ce sont ces ouvrages qui soutiennent les « terrasses » sud-ouest. Les parties en saillie de ces « terrasses » constituent les parties supérieures de couverts à voitures. On constate que moins de $\frac{3}{4}$ de ces ouvrages sont enterrés par rapport au terrain naturel et que leurs deux faces latérales ainsi que leur face frontale sont visibles une fois le terrain aménagé. Ces ouvrages ne répondent pas à la définition de dépendances, et encore moins à celle de dépendances enterrées puisqu'ils ne remplissent pas les conditions de l'art. 74 al. 2 et 3 RPA. La question de savoir si la couverture de ces ouvrages peut être constituée de terrasses n'a donc plus à être tranchée. On peut toutefois douter que tel aurait pu être le cas, compte tenu de l'affectation à titre de terrasses de ces couvertures, clôturées par des barrières. 9.

Selon les recourants, la distance réglementaire entre le projet et la parcelle voisine n'est pas respectée à l'est. a) L'art. 34 RPA prévoit : « La distance entre un bâtiment et les limites de parcelles voisines est de 7mètres au minimum ». L'art. 62 al. 1 RPA précise par ailleurs : « La distance entre un bâtiment et les limites de la parcelle voisine ou du domaine public à défaut de limite de constructions est mesurée dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (ou parties de balcons en saillie du nu de la façade) jusqu'à 1,50m de largeur (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables ». b) En l'espèce, les terrasses sud-est sont en terre-plein et sont non couvertes, de sorte que la distance de 7m, mesurée depuis le nu de la façade, est respectée. 10.

Les recourants contestent le calcul de hauteur, notamment le point considéré comme corniche. a) Préalablement, on rappellera que conformément à l'art. 61 let. b RPA, chacun des bâtiment accolés formant un ensemble doit être pris en compte séparément pour le calcul de hauteur. Selon l'art. 39 RPA : « La hauteur sur la corniche mesurée conformément à l'art. 66 ne peut excéder : - 7m pour les bâtiments de deux étages sous la corniche ; - 4,50m dans les autres cas ». A l'art. 66 al. 1 et 2 RPA, on peut lire : « Dans l'ordre non contigu, la hauteur sur la corniche est mesurée dès le niveau moyen du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitude prises aux angles sortant de la construction). En cas de configuration irrégulière du terrain, notamment lorsque celui-ci a subi antérieurement des modifications, la Municipalité détermine les niveaux à prendre en considération. Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante ». D'après le Petit Robert, édition 1993, la corniche est la « partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes ». Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, une hauteur maximale à la corniche détermine une ligne au-dessous de laquelle doit passer la partie horizontale de l'avant-toit (v. AC 090/7310). Ainsi Jean-Luc Marti relève encore que la hauteur de la corniche dépend directement de la largeur des avant-toits ; plus ceux-ci sont larges, plus ils se rapprochent du sol et rabaissent la corniche et la hauteur mesurée à cette dernière (op., cit., pp. 174-175). Les planches 2 et 3 du Droit vaudois de la construction, édition 2002, montrent que la corniche doit plus particulièrement être mesurée à l'extrémité du pan incliné du toit, sur sa partie supérieure. Selon la jurisprudence fédérale, c'est plus précisément l'arrête supérieure de la gouttière qui doit être prise en compte (ATF 98 Ia 271 c.3). Jean-Luc Marti précise encore que lorsque le chéneau est encastré dans le toit, la hauteur doit être mesurée sur l'arrête supérieure du bord du toit (op. cit., p. 175). En l'espèce, les toits des différents corps de bâtiment du projet ne présentent pas d'avant-toits puisqu'ils se terminent à la hauteur des murs latéraux. En outre, ils ne présentent aucune gouttière ou chéneau. L'option constructive adoptée veut que les

eaux de pluie s'écoulent des toits le long des murs en contrebas et soient recueillies par un conduit, situé à la hauteur du plancher des combles. Ce conduit, qui a déterminé la hauteur alléguée des différents corps de bâtiments, respectivement de 6,78 m (façade nord-ouest) et de 5,12 m (façade sud-est), a été qualifié à tort de corniche par la municipalité et les constructeurs. En l'absence de gouttière directement reliée au toit, il convient en effet de mesurer la corniche à l'arrête supérieure du bord du toit. Il s'ensuit que les hauteurs pour les différents corps de bâtiments, mesurées à partir du terrain naturel, sont de 7,40 et 5,75 mètres. La hauteur réglementaire est dès lors dépassée. 11. Les recourants s'en prennent finalement à l'esthétique du projet. a) L'art. 86 LATC a la teneur suivante : "La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègre à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." Pour sa part, l'art. 76 al. 1 et 2 RPA prévoit : "La municipalité est compétente pour prendre les mesures nécessaires en vue d'éviter l'enlaidissement du territoire communal. Sont notamment interdits tous travaux ou installations (antennes, etc.) qui seraient de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments." Selon une jurisprudence constante, le soin de veiller à l'aspect architectural des constructions et à leur intégration appartient en première ligne aux autorités locales qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (v. AC 2002/0170 du 4 mars 2003; AC 1999/0228 du 18 juillet 2000 et références citées ; AC 1999/0112 du 29 septembre 2000). Cela ne vide toutefois pas le contrôle judiciaire de son sens, le tribunal devant être à même de vérifier si l'autorité intimée s'est fondée sur des critères pertinents et si l'application de ceux-ci à la situation concrète est correcte (v. ATF 115 Ia 114 = JT 1991 I 442 ; ATF 115 Ia 363 = JT 1991 I 444 ; RDAF 2000, 288). Dans ce cadre, l'autorité doit notamment veiller à ne pas appliquer la clause d'esthétique de telle sorte que cela viderait pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 114 Ia 345, RDAF 1996, 103 consid. 3b et les références citées). Un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou de ses dérivés quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable en toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés, par référence à des notions communément admises (v. AC 1999/0112 du 29 septembre 2000; AC 1999/0002 du 25 juin 1999 et références citées; v. aussi Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne, 2001, p. 388-390). Enfin, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC et ses dispositions d'application ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment lorsqu'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou mettent en péril sa réalisation (v. AC 1999/0112 du 29 septembre 2000; AC 1999/0228 du 18 juillet 2000). b) Certes, le style architectural adopté est discutable. Toutefois, force est de constater que c'est sans arbitraire que la municipalité a estimé que le quartier en cause ne présentait pas une harmonie telle qu'elle puisse justifier des mesures de protection particulières. Le tribunal ne

saurait ainsi sans autre remettre en cause le jugement de la municipalité de Montreux, qui jouit en la matière d'un large pouvoir d'appréciation. 12. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et que la décision de la municipalité de Montreux du 7 avril 2003 doit être annulée. Conformément à la jurisprudence de la cour de céans (RDAF 1994 p. 323), lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens. En conséquence, l'émolument judiciaire et les dépens auxquels les recourants ont droit (art. 55 LJPA) seront mis, solidairement entre eux, à la charge du constructeur et des propriétaires.

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