

VD_OMNI AC.2003.0100 vom 22. April 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-04-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0100

FR: VD_OMNI AC.2003.0100 du 22 avril 2004

IT: VD_OMNI AC.2003.0100 del 22 aprile 2004

Regeste

MOLLEYRES Danielle et consorts c/Montreux | Dans le cas de l'application de l'art. 77 LATC, il y a lieu au premier chef de se demander si l'affectation actuelle de la zone présente de sérieux inconvénients, lesquels font apparaître un besoin de modification de la planification existante. Condition non remplie en l'espèce.

Erwägungen

E. 1

RC, la distance minimale entre un bâtiment et les limites de parcelles voisines est égale à la moitié de la hauteur sur la corniche mesurée conformément à l'art. 66. Elle est de 5 mètres au moins. Selon l'art. 65 al. 1 RC, entre bâtiments situés sur une même parcelle, la distance doit être suffisante pour permettre, le cas échéant, la création d'une limite respectant les distances réglementaires pour chacun des bâtiments. Selon l'art. 66 al. 1 RC, 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. b) Pour ce qui est du niveau moyen du terrain naturel, la municipalité s'est basée sur les angles 1, 2, 4 et 5 figurant sur le plan de situation du géomètre du 4 août 2003 (plan correspondant au projet modifié). La municipalité soutient qu'il s'agit des "angles sortant" de la construction au sens de l'art. 66 al. 1 RC. Cette manière de procéder ne prête pas flanc à la critique dès lors que les points pris en considération par la municipalité correspondent effectivement aux angles sortant de la partie habitable de la construction. La municipalité a par conséquent fait une application correcte de la compétence qui lui est attribuée par l'art. 66 al. 1 RC en cas de configuration irrégulière du terrain Vu ce qui précède, le niveau moyen du terrain naturel à prendre en considération est de 425,23 m. La hauteur à la corniche est par conséquent de 15,77 m (441 m - 425,23 m) dont la moitié égale 7,89 m. La distance minimale exigée par l'art. 21 RC est par conséquent respectée puisque la construction litigieuse se situera au minimum à 8 m des limites des parcelles voisines. Pour ce qui est du bâtiment existant AI 584, la municipalité explique que, sur la base d'une estimation, sa hauteur à la corniche est en tous les cas inférieure à 10 m. La vision locale a montré que, à priori, cette estimation apparaît correcte. Cas échéant, il serait cependant opportun que le nouveau dossier d'enquête publique contienne un calcul précis de la hauteur effectué par un géomètre. Si ce calcul confirme que la hauteur à la corniche est inférieure à 10 m, la distance entre bâtiments exigée par l'art. 65 al. 1 RC est par conséquent de 12,89 m (7,89 m + 5 m). Cette distance est respectée par le projet puisque le nouveau bâtiment sera éloigné du bâtiment existant d'une distance de 13 m. 5. Les recourants soutiennent que, en application de l'art. 65 bis RC, le parking souterrain devrait être pris en considération pour

le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments. Ils font valoir à cet égard, d'une part, que le projet modifiera sensiblement le profil et la nature du sol et, d'autre part, que le trafic engendré par le parking générera des nuisances supplémentaires dans un lieu où les valeurs limites d'exposition au bruit sont déjà dépassées sur la façade nord. a) L'art. 65 bis RC a la teneur suivante : "Dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés, et s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage, les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments. Leur implantation est autorisée en limite de parcelles, sous réserve des législations forestières et routières. L'art. 74, al. 3, est applicable." L'art. 74 al. 3 RC a la teneur suivante : "Sont considérées comme souterraines les dépendances et autres constructions dont les $\frac{3}{4}$ au moins du volume sont situés en-dessous du niveau du terrain naturel, dont une face ou plus est visible une fois le terrain aménagé, et dont la toiture est en principe recouverte d'une couche de terre 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 souterraines si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont par ailleurs garantis." b) Dans le cas d'espèce, pour les raisons évoquées ci-dessus, les plans figurant au dossier et mis à l'enquête publique ne permettent pas de vérifier valablement le respect des art. 65 bis et 74 al. 3 RC. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner cette question plus avant dans le cadre de la présente procédure. On relèvera cependant d'ores et déjà que les recourants soutiennent à tort que le fait de ne pas prendre en considération le parking souterrain pour le calcul de la distance aux limites entre bâtiments aurait pour conséquence des "inconvénients majeurs pour le voisinage" au sens où l'entend l'art. 65 bis RC, ceci en raison des problèmes de bruit que connaît le secteur. On note à cet égard que, selon le préavis du SEVEN figurant dans la synthèse CAMAC du 15 avril 2003, la circulation induite par le projet ne soulève pas de problème particulier au niveau du bruit. Le SEVEN relève notamment que celui-ci respecte l'art. 9 de l'Ordonnance du Conseil fédéral du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) relatif à l'utilisation accrue des voies de communication. 6.

Lors de l'audience finale, les recourants ont soulevé la question de la conformité du projet avec la disposition du règlement communal régissant les attiques. Ils ont relevé à cet égard que l'étage prévu comme attique n'est en retrait que sur 3 côtés et se sont référés à un arrêt du Tribunal administratif du 12 octobre 1998 dans la cause AC 1998/0115. a) L'art. 72 bis RC a la teneur suivante : "L'aménagement de locaux habitables en attique est autorisé en lieu et place de combles, sous réserve des dispositions des art. 40 et 76. Leur surface aménagée, escaliers et dégagements compris, ne peut excéder les $\frac{3}{5}$ de la surface de l'étage inférieur. Lorsqu'un bâtiment est construit en ordre contigu, l'implantation de l'attique en limite de propriété est autorisée, pour autant que l'harmonie de l'ensemble avec les bâtiments voisins soit assurée." b) La notion d'attique n'est pas définie dans la législation fédérale, cantonale ou communale sur l'aménagement du territoire et les constructions. Le dictionnaire "Robert" (dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, Paris 1966) donne la définition suivante: "Etage placé au sommet d'une construction, et de proportions moindres que l'étage inférieur. Se dit également d'un petit étage qu'on élève au dessus d'un pavillon d'angle ou au milieu d'un bâtiment". Il résulte de la définition précitée qu'un étage attique ne doit pas nécessairement être en retrait sur tous les côtés et l'interprétation que la municipalité a faite dans le cas d'espèce de l'art. 72 bis RC, est par conséquent à tout le moins soutenable. Cette conclusion n'est pas remise en cause par l'arrêt AC 1998/0015, ce dernier ne traitant pas de la question soulevée par les recourants On relèvera au surplus qu'il

n'est pas contesté que la surface de l'étage attique est inférieure aux 3/5 de la surface de l'étage inférieur et respecte à cet égard l'art. 72 bis RC. 7. Les recourants font valoir que la Municipalité de Montreux s'apprêterait à déposer à l'enquête publique un nouveau plan général d'affectation destiné à remplacer la réglementation actuelle datant de 1972. Ils soulèvent par conséquent la question de l'application de l'art. 77 LATC. a) L'art. 77 LATC a la teneur suivante : "Le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi ou au plan et au règlement, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Dans les mêmes conditions, le Département des infrastructures peut s'opposer à la délivrance du permis de construire par la municipalité lorsqu'un plan cantonal d'affectation ou une zone réservée sont envisagés. La décision du département lie l'autorité communale. L'autorité élaborant le plan ou le règlement est tenue de mettre à l'enquête publique son projet dans le délai de huit mois à partir de la communication par la municipalité de la décision du refus de permis, dont un double est remis au Département des infrastructures. Le projet doit être adopté par l'autorité compétente dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique. Le Département des infrastructures, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois ou plus chacun. Le Conseil d'Etat dispose de la même faculté lorsqu'il s'agit d'un plan ou d'un règlement cantonal. Lorsque les délais fixés ci-dessus n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit statuer dans les trente jours, après avoir consulté le Département des infrastructures." b) Dans sa réponse, la municipalité indique que, si elle est effectivement en train d'élaborer un nouveau plan général d'affectation, celui-ci ne devrait pas être mis prochainement à l'enquête publique puisqu'il doit encore notamment être soumis à l'examen préalable du Service de l'aménagement du territoire. Conformément à la jurisprudence, dans le cadre de l'application de l'art. 77 LATC, on devrait au premier chef se demander si l'affectation actuelle en zone de forte densité du secteur concerné présente de sérieux inconvénients, lesquels feraient apparaître un besoin de modification de la planification existante (v. arrêt TA du 9 octobre 1996 AC 1998/0128). Or, dans le cas d'espèce, les recourants n'apportent aucun élément qui serait susceptible de démontrer que l'on se trouverait dans une telle hypothèse. On relève d'ailleurs que, selon le plan directeur communal, le secteur concerné par le projet est compris à l'intérieur d'un périmètre qui devrait être affecté dans l'avenir à l'habitat de moyenne et forte densité. On constate ainsi que, à priori, le projet litigieux respecte les principes directeurs sur la base desquels le nouveau plan général d'affectation est élaboré. c) Il résulte de ce qui précède que c'est à bon droit que la municipalité a refusé d'appliquer l'art. 77 LATC dans le cas d'espèce. En tous les cas, celle-ci n'a pas abusé de la latitude de jugement dont elle dispose en la matière (v. notamment arrêt AC 1998/0128 précité). 8. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Vu le sort du recours, il convient de mettre les frais de la cause, arrêtés à 2'500 fr., à la charge de la commune de Montreux et du constructeur, chacun pour moitié. Les recourants, qui ont agi par l'intermédiaire d'un avocat, ont droit aux dépens requis, arrêtés à 2'000 fr. Ces derniers sont mis à la charge du constructeur et de la commune de Montreux, chacun pour moitié.