

## **VD\_OMNI AC.2003.0159 vom 13. November 2003**

VD Tribunal cantonal, 2003-11-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2003.0159](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0159)

FR: VD\_OMNI AC.2003.0159 du 13 novembre 2003

IT: VD\_OMNI AC.2003.0159 del 13 novembre 2003

### **Regeste**

SCHYRR-HUNGERBUEHLER Philippe et Astrid c/ Municipalité de Montreux/Claude et Annette JEANRENAUD | Autorisation délivrée sans nouvelle enquête pour un projet, qui par rapport au projet précédent, réduit l'emprise de la construction au sol (abandon du garage accolé à la construction principale). Pas de violation du droit des voisins d'être entendus, qui, au surplus, connaissaient parfaitement le projet précédent pour l'avoir attaqué.

### **Erwägungen**

#### **E. 26**

avril 1990 in RDAF 1991, 91). Ainsi, dans certaines situations où la règle de forme a clairement été violée, le tribunal a exceptionnellement admis qu'il serait excessif, du point de vue du principe de la proportionnalité d'annuler toute la procédure, bien que la formule adoptée par la municipalité soit irrégulière et doive être condamnée (v. dans le même sens, arrêts AC 1997/0231 du 28 avril 1998, cons. 1 et 1996/0160 du 22 avril 1997, cons. 1). c) Ainsi, dans le cas d'espèce, il n'y avait aucune nécessité pour la municipalité d'ordonner une nouvelle enquête ou une enquête complémentaire. Les recourants connaissaient parfaitement le projet des constructeurs pour l'avoir attaqué dans la cause précédemment pendante entre les parties; or, postérieurement à l'arrêt du 12 mai 2003, ce projet n'a été modifié que sur un point, à savoir la suppression du garage semi-enterré, accolé à la façade ouest de la villa projetée. Or, une réduction du projet qui, par surcroît, va dans le sens des griefs du recourant, peut être dispensé d'enquête (v. ATF du 3 juin 1998, 1A.202/1991, dans la cause PPE X. c/ CCRC et Montreux). Les autres éléments, y compris les places de parc en limite nord-ouest, figuraient déjà sur les plans mis précédemment à l'enquête, contrairement à ce que les recourants tentent d'expliquer. La municipalité était dès lors habilitée à statuer au seul vu du dossier. Au surplus, les recourants ont pris connaissance du plan d'élévation du couvert et se sont exprimés à son sujet. Dans ces conditions, c'est bien à tort qu'ils se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendu. Quant aux autres éléments avancés par les recourants, notamment le fait que les constructeurs n'auraient pas renoncé à réaliser le garage condamné dans l'arrêt AC 2002/0229, il n'y a pas lieu de s'y attarder, dès lors que les plans déposés ne font aucune mention du maintien de ce garage.

2. a) Sur le plan matériel, les recourants s'en prennent cette fois-ci aux trois places de parc implantées en limite nord-ouest; il s'agit d'un espace aménagé d'une emprise au sol de 36 m<sup>2</sup>, la place du milieu étant couverte par une toiture de 12 m<sup>2</sup>. Les recourants expliquent que cette implantation, à 3,16 mètres de la limite de leur propriété, constitue pour eux une source de gêne insupportable et leur causera un préjudice excessif. Comme on l'a vu ci-dessus, cet aménagement avait, certes, déjà été autorisé par la municipalité dans sa décision du 1er novembre 2002. Les recourants, qui avaient fait valoir toute une série de

moyens contre cette autorisation, n'avaient toutefois mis en cause cet aménagement que dans la mesure où la totalité de l'emprise des dépendances, y compris le garage auquel les constructeurs ont renoncé, avait pour conséquence de dépasser le COS applicable. En revanche, ils ne s'étaient pas plaints des conséquences que ces places de parc allaient entraîner pour eux. Quoi qu'il en soit, l'autorisation municipale du 1er novembre 2002 ayant de toute façon été annulée par le Tribunal administratif, c'est à tort que la municipalité considère qu'elle a force jugée sur ce point; au contraire, dès lors que la municipalité a dû rendre une nouvelle décision, les recourants conservent la faculté de s'en prendre à ces places de parc. aa) Le régime applicable ici est celui de l'art. 39 RATC. Par renvoi de l'alinéa 3 de cette disposition, les places de stationnement couvertes ou à l'air libre, si elles ne sont pas des dépendances à proprement parler, leur sont assimilées. Ainsi, elles ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage (art. 39 al. 4 RATC), c'est-à-dire insupportable sans sacrifice excessif par le voisin (v. les références citées par Benoît Bovay, in RDAF 1990 p. 255 in fine, ainsi que les arrêts AC 1996/0247 du 4 avril 1997; AC 1996/0125 du 16 avril 1997). Ces règles sont reprises par le Règlement communal de Montreux sur le plan d'affectation et la police des constructions (ci-après: RPA) à l'art. 73, disposition dont la municipalité a fait application en l'espèce pour autoriser à nouveau l'aménagement de ces trois places. bb) En règle générale, les dépendances ne comptent pas dans la surface bâtie. Il est vrai qu'à l'art. 74 al. 2 RPA, il n'est pas tenu compte, dans la surface bâtie, des dépendances hors terre dont la surface ne dépasse pas 1/5 du bâtiment principal. Si, dans son arrêt, le Tribunal administratif avait relevé que la surface bâtie atteignait en l'espèce 159,85 m<sup>2</sup>, on ne saurait en déduire que les places de parc, dont l'emprise, 36 m<sup>2</sup>, excède cette limite, sont condamnées pour autant. La règle de l'art. 74 al. 2 RPA est sans doute applicable au couvert dans la mesure où cette construction apparaît clairement comme une dépendance hors terre; son emprise, limitée à 12,2 m<sup>2</sup>, entre cependant dans les limites fixées par cette disposition. Il est en revanche beaucoup plus douteux que cette règle puisse s'appliquer comme telle aux places de parc. Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif a déjà jugé que les places de parc, bien qu'assimilées aux dépendances proprement dites et soumises aux mêmes règles (notamment quant au lien avec le bâtiment principal et à la limitation des nuisances pour le voisinage), ne sont pas limitées aussi strictement dans leur surface que les petites constructions au sens de l'art. 39 al. 2 RATC (v. arrêt AC 1996/0142 du 4 juillet 1997, in RDAF 1999 I 119). Un pouvoir d'appréciation important doit en effet être laissé à la municipalité quant au nombre de places de stationnement autorisées à l'air libre, en fonction de l'importance du bâtiment principal et des nuisances causées au voisinage (arrêt AC 00/7462 du 13 mai 1992). Ainsi, dans le cas d'espèce, en autorisant l'aménagement de deux places de parc à l'air libre en sus d'une place couverte, la municipalité n'a fait preuve d'arbitraire et n'a pas excédé le pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu. La surface de la villa permet déjà, si l'on s'en tient aux articles 89 al. 2 RPA et 40a al. 2 RATC l'aménagement de deux places de parc. En outre, une place visiteur doit, vu l'art. 89 al. 3 RPA, être aménagée; or, compte tenu des difficultés d'accès à la parcelle des constructeurs, de l'étroitesse du chemin de Mollaforand (ce qui exclut toute possibilité de stationnement) et de l'absence de places visiteurs aux alentours, cet aménagement s'impose d'autant plus ici. Certes, les recourants peuvent à bon droit se plaindre de nuisances d'ordre visuel; d'une part, en effet, la vue depuis leur villa côté est, plonge sur ces trois places et le couvert et, d'autre part, ils auront à subir la portée des phares des véhicules. Le tribunal, qui connaît les lieux, considère toutefois que ces nuisances sont largement accentuées par le choix qu'ont fait les

recourants de garnir leur propre villa de larges baies vitrées et ne sont pas intolérables. Il n'est du reste pas apparu au tribunal que la vue sur les Alpes depuis la villa des recourants serait gâchée par l'élévation du couvert incriminé et par le stationnement de trois véhicules à proximité. Quant aux nuisances sonores qui résulteraient de l'utilisation de ces trois places, elles seront, par définition, limitées; en effet, cet aménagement devrait générer quatre à six mouvements de véhicules en moyenne par jour. Du reste, toujours sur ce volet, les recourants perdent de vue à cet égard qu'il est également de leur intérêt que le chemin de Mollaforand, seule voie d'accès à leur villa, demeure en permanence libre de tout stationnement sauvage; or, l'aménagement par les constructeurs de ces trois places contribue à tout le moins à assainir la situation sur ce plan. cc) L'autorisation sera donc confirmée sur ce point. Dans ses écritures, la municipalité a toutefois précisé que celle-ci serait assortie d'une clause accessoire spécifiant que la hauteur du couvert ne pourra en aucun cas dépasser l'altitude de 639,13 mètres (moyenne des angles sortant de la construction, plus 3 mètres), ceci afin de respecter l'art. 73 RPA. Il y a donc lieu de compléter l'autorisation octroyée aux époux Jeanrenaud et dans ce sens. b) Au surplus, les recourants reprennent l'autre grief qu'ils avaient déjà invoqué à l'appui de leur précédent recours dans la cause AC 2002/0229, à savoir la dérogation, que la municipalité a confirmée dans la décision querellée en autorisant la construction projetée, à la distance de limite avec la parcelle n° 3548. Le projet n'a pas été modifié sur ce point; dès lors, le tribunal, qui n'entend pas revenir sur ce moyen qu'il a déjà largement examiné, se référera simplement au considérant 3 de son arrêt du 12 mai 2003, pour confirmer la dérogation octroyée aux constructeurs. Toutefois, dans la mesure où cette condition n'a au demeurant pas été reprise dans l'autorisation du 25 juillet 2003, il rappellera en revanche que le respect de la règle de distance entre les bâtiments doit être assuré par l'inscription, au registre foncier, d'une servitude mixte, personnelle et foncière, en faveur, non seulement de la parcelle n° 12'433, mais également de la Commune de Montreux (v. arrêt AC 2002/0229, cons. 3b/aa/cc). La décision attaquée sera réformée sur ce point. 3. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours sera très partiellement admis. La décision attaquée sera complétée en ce sens que l'autorisation de construire octroyée aux époux Jeanrenaud est assortie de deux conditions supplémentaires. Les recourants succombant sur l'essentiel, un émolument d'arrêt sera mis à leur charge; au surplus, des dépens seront alloués aux constructeurs qui ont obtenu gain de cause avec l'assistance d'un conseil.