

VD_OMNI AC.2004.0186 vom 13. September 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-09-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0186

FR: VD_OMNI AC.2004.0186 du 13 septembre 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0186 del 13 settembre 2005

Regeste

MOLLEYRES Danielle et consorts/AMSTUTZ Mathilde Hoirie, CONSTANTIN, Municipalité de Montreux | Projet qui ne respecte pas sur tous les points un nouveau règlement communal soumis à l'examen préalable du SAT. Dès lors que ce nouveau règlement n'a pas encore été mis à l'enquête publique, la municipalité peut autoriser le projet dès lors que, pour l'essentiel, la réglementation future est respectée.

Erwägungen

E. 1

On relève en premier lieu que les propriétaires et le constructeur ont expressément renoncé au projet qui a fait l'objet de la décision municipale du 6 août 2004. Partant, il y a lieu de constater que le recours formé contre cette décision le 27 août 2004 est sans objet. Seule reste par conséquent litigieuse la nouvelle décision rendue par la municipalité le 8 avril 2005 et il convient d'examiner ci-après les griefs formulés par les recourants à l'encontre de cette décision.

E. 2

Dans un premier moyen, les recourants font valoir que la nouvelle demande de permis de construire indique que le projet aurait exactement le même nombre de mètres cubes SIA et une surface identique que le projet initial, ce qui leur paraît impossible. Les recourants soulignent à cet égard que les indications relatives au COS, au CUS et au volume d'un bâtiment sont importantes, ce d'autant plus lorsque l'on doit faire application d'une disposition, telle l'art. 71 RC, dont l'application dépend d'une mesure de surface. a) Ainsi que cela a été relevé dans l'arrêt du 22 avril 2004, les exigences en matière de droit d'être entendu impliquent que les documents mis à l'enquête publique permettent aux tiers de se faire une idée précise, claire et complète du projet, ceci afin qu'ils puissent cas échéant s'y opposer en connaissance de cause. En l'occurrence, on constate que, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le projet mis à l'enquête publique du 9 au 29 novembre 2004 n'a, par rapport au précédent, pratiquement pas été modifié dans son volume et dans ses surfaces générales. Si l'on tient compte du fait que les chiffres figurant dans les demandes de permis de construire sont arrondis, il n'est ainsi guère étonnant que les chiffres relatifs au cube SIA et à la surface n'aient pas été modifiés. Partant, on ne saurait considérer que les données figurant dans la demande de permis de construire seraient trompeuses et auraient empêché les tiers, dont les recourants, d'exercer valablement leurs droits. b) L'art. 71 al. 1 RC mentionne les conditions qui doivent être remplies pour que la municipalité puisse autoriser l'aménagement d'un étage supplémentaire sur la façade aval. Cette disposition, qui figure dans les dispositions applicables à toutes les zones, prévoit notamment que la surface habitable de cet étage supplémentaire ne doit pas excéder 80% de la surface habitable de l'étage supérieur. Vérification faite sur les plans d'enquête, cette exigence est respectée dans

le cas d'espèce. On ne saurait par conséquent suivre les recourants lorsque ceux-ci soutiennent, si l'on a bien compris, que le dossier d'enquête publique ne permet pas de vérifier le respect de l'art. 71 RC.

E. 3

Les recourants font valoir que le garage souterrain doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments dès lors que, selon eux, les conditions fixées par l'art. 65 bis RC pour que les constructions souterraines ne soient pas prises en considération ne seraient pas remplies. 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 parcelle, sous réserve des législations forestière et routière. 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 au 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 garanties." b) On relèvera tout d'abord que le garage souterrain constitue une construction souterraine au sens de l'art. 74 al. 3 RC. En effet, vérification faite sur les plans, les $\frac{3}{4}$ de son volume sont situés en-dessous du niveau du terrain naturel. En outre, une face au plus sera visible une fois le terrain aménagé et la toiture sera recouverte d'une couche de terre végétale. c) A l'appui de leur grief relatif au respect de l'art. 65 bis RC, les recourants relèvent une nouvelle fois que la non prise en considération du parking souterrain dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments serait de nature à créer des inconvénients majeurs pour le voisinage, en particulier sous l'angle du dégagement dont il bénéficie aujourd'hui. Comme le tribunal l'a relevé dans son arrêt du 22 avril 2004, le parking souterrain n'implique pas de nuisances excessives pour le voisinage puisque les normes en matière de protection contre le bruit seront respectées. S'agissant de son impact paysager, on relève que le secteur de la parcelle où doit s'implanter le mur du parking comprend déjà des cassures et des murs. Comme l'a souligné la municipalité, ce secteur faisait en effet apparemment partie au début du siècle passé d'un vaste coteau de vigne étagé. Avec le projet, certains murs existant seront supprimés et remplacés par le mur du parking, ce qui impliquera, globalement, le maintien de l'image du terrain que l'on a actuellement avec différents étages. Ceci implique également que l'exigence selon laquelle le profil et la nature du sol ne doivent pas être sensiblement modifiés est respectée. S'agissant de l'argument relatif au dégagement, on ne voit pas en quoi la construction du parking aurait un impact sur la vue et le dégagement dont les recourants profitent actuellement. Partant, on ne saurait considérer que le parking devrait entraîner des inconvénients majeurs pour le voisinage. Vu ce qui précède, c'est à juste titre que la municipalité a considéré que les exigences de l'art. 65 bis RC étaient respectées et n'a par conséquent pas pris en considération le parking souterrain dans le calcul des distances aux limites et entre bâtiments.

E. 4

Les recourants soutiennent que le projet n'est pas réglementaire dès lors qu'il comprend sept étages alors que, selon l'art. 21 RC, seuls cinq étages sous la corniche seraient autorisés en zone de forte densité. L'art. 24 RC (et non pas 21) prévoit effectivement que, en zone de forte densité, le nombre des étages est limité à cinq sous la corniche. A cela peut s'ajouter un étage supplémentaire sur la façade aval lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, on se trouve dans un terrain en forte pente et que les autres conditions prévues à l'art. 71 RC sont remplies (étage partiellement habitable entièrement dégagé du terrain naturel ou aménagé sur la façade aval et dont la surface habitable n'excède pas le 80% de la surface habitable de l'étage supérieur). En outre, en application de l'art. 72 bis RC, l'aménagement de locaux habitables en attique peut être autorisée en-dessus de la corniche, en lieu et place de combles, lorsque certaines conditions sont remplies. En l'espèce, le tribunal a constaté dans son arrêt du 22 avril 2004 que les conditions de l'art. 72 bis RC pour autoriser un étage d'attique étaient remplies. Il n'y a par conséquent pas lieu d'y revenir, ce d'autant plus que les recourants ne semblent plus contester cet étage d'attique. Vu ce qui précède, on constate que, s'agissant du nombre d'étages, le projet est conforme aux art. 24, 71 et 72 bis RC.

E. 5

Selon l'art. 77 al. 1 LATC, le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi ou aux plans et aux règlements, 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. Les recourants soutiennent que la municipalité aurait dû faire application de cette disposition et refuser par conséquent de délivrer le permis de construire. Ils relèvent à cet égard que la Commune de Montreux a élaboré un nouveau plan général d'affectation, accompagné d'un nouveau règlement, et que le projet ne serait pas conforme à deux dispositions de ce nouveau règlement, soit l'art. 5.3 qui limite le nombre de niveaux à six sous la corniche ou l'acrotère et l'art. 5.4 qui limite la profondeur des bâtiments principaux à 16 mètres. a) Aux termes de l'art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale (Cst.), la propriété est garantie. Le fait d'empêcher ou de limiter la faculté pour un propriétaire de construire sur son bien-fonds constitue une restriction de cette dernière. Conformément à l'art. 36 Cst, une telle restriction doit être fondée sur une base légale. En l'espèce, on constate que le droit régissant les possibilités de bâtir sur les parcelles 657 et 658 de Montreux figure dans le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions du 15 décembre 1972. Comme on l'a vu ci-dessus, le projet querellé est conforme à ce règlement. S'agissant des restrictions du droit de bâtir sur les parcelles 657 et 658, serait également susceptible de s'appliquer l'art. 79 al. 1 LATC qui prévoit que, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan ou un règlement d'affectation, la municipalité doit refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. En l'occurrence, le projet querellé ne saurait être mis en cause sur la base de cette disposition puisque le projet de nouveau PGA et son règlement n'ont pas encore été mis à l'enquête publique. Si l'on suit les recourants, on devrait cependant faire une interprétation extensive de l'art. 79 LATC en considérant que, dès le moment où un nouveau règlement a été élaboré, ou est en voie d'élaboration, la municipalité devrait systématiquement vérifier si un projet de construction est conforme à ce nouveau règlement avant de délivrer un permis de construire. Une telle interprétation, qui est contraire au texte clair de l'art. 79 LATC, n'est manifestement pas conforme au principe selon lequel les restrictions à la propriété doivent reposer sur une base légale. Partant, dès lors que celui-ci n'a pas encore été mis à l'enquête publique, on ne saurait reprocher à la municipalité de ne pas avoir procédé à un examen

systematique de la conformité du projet querellé au règlement qui était en voie d'élaboration. b) Reste à examiner si la municipalité aurait dû refuser le permis de construire en application de l'art. 77 LATC. aa) Dès lors que l'art. 77 LATC donne à la municipalité la faculté de refuser un permis de construire pour un projet de construction réglementaire, en instaurant en quelque sorte une mesure provisionnelle visant à protéger l'aboutissement du travail de révision d'une planification existante (cf. arrêt TA AC.2003.0256 du 7 septembre 2004), le constructeur a incontestablement un intérêt digne de protection à s'opposer à un refus de permis fondé sur cette disposition. La question se pose en revanche de savoir si un tiers opposant peut se prévaloir d'un tel intérêt lorsque la municipalité refuse d'en faire application. A cet égard, la jurisprudence a admis qu'un propriétaire voisin puisse invoquer dans le cadre du contrôle incident du plan le moyen selon lequel une mesure de planification ne répond plus à un intérêt public en raison des effets de ce plan sur son bien-fonds (ATF 120 Ia 232 consid. 2c; arrêt TA AC.2003.0256 précité). Selon la jurisprudence, lorsque l'art. 77 LATC est invoqué par un propriétaire voisin, il convient par conséquent de déterminer si les conditions d'une révision du plan telles qu'elles sont prévues par l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT) sont remplies (arrêt TA AC.2003.0256 précité). Selon cette disposition, les plans d'affectation font l'objet des adaptations nécessaires lorsque les circonstances sont sensiblement modifiées. Dans le cadre de l'application de l'art. 77 LATC, l'on doit ainsi au premier chef se demander si l'affectation et la réglementation en vigueur présentent de sérieux inconvénients, lesquels feraient apparaître un besoin de modification (v. arrêt TA AC.1996.0128 du 9 octobre 1996). Compte tenu des concepts juridiques largement indéterminés utilisés par l'art. 77 LATC, la municipalité qui applique cette disposition dispose d'une grande latitude de jugement (cf. arrêt AC.1996.0128 précité). bb) En l'occurrence, le Tribunal administratif a considéré dans l'arrêt rendu le 22 avril 2004 qu'il n'existait pas à l'époque d'éléments susceptibles d'imposer une modification de la planification existante, ce d'autant plus que le plan directeur communal confirmait l'affectation du secteur à l'habitation de moyenne et forte densités. Depuis lors, la situation a évolué puisqu'un projet de nouveau plan général communal d'affectation, accompagné d'un nouveau règlement, a été élaboré par la municipalité et a été versé au dossier. On sait ainsi que, en principe, le secteur considéré devrait être affecté en zone dite "urbaine" et non plus en zone de forte densité. Selon le projet de règlement soumis à l'examen préalable, la zone urbaine serait constituée par trois pôles urbains : la zone urbaine de Clarens, la zone urbaine de Montreux et la zone urbaine de Territet. Elle se caractériserait, pour la zone de Clarens, par une structure en îlot, et pour les autres zones par l'étagement des constructions dans le relief et par la forme en îlot (art. 5.1). L'affectation prévue serait mixte, soit logement et activités urbaines telles que commerce, artisanat, services (art. 5.2). Dans la zone concernée, soit la zone urbaine de Montreux, le nombre de niveaux serait limité à six sous la corniche ou l'acrotère (art. 5.3). La profondeur maximum pour les bâtiments principaux serait de 16 mètres (art. 5.4). On constate que le projet respecterait ces dispositions, à l'exception de celle relative à la profondeur maximale puisque le bâtiment principal a une profondeur de 17,15 mètres. S'agissant du nombre d'étages, on relève notamment que le projet de règlement serait respecté puisque celui-ci autoriserait six niveaux sous la corniche ainsi qu'un niveau d'attique, qui pourrait être autorisé en application de l'art. 47.2 figurant dans les dispositions applicables à toutes les zones. cc) Comme le projet ne respecterait pas la disposition relative à la profondeur des bâtiments figurant dans le futur règlement, la municipalité aurait probablement pu s'opposer à la délivrance du permis de construire en se

fondant sur l'art. 77 LATC. Ceci ne signifie toutefois pas qu'elle était tenue de le faire. On note à cet égard que la nouvelle réglementation élaborée par la municipalité ne remet pas en cause la faculté d'implanter des constructions importantes dans le secteur considéré, ce qu'atteste le fait qu'on pourra y ériger des immeubles comportant jusqu'à sept étages. De manière générale, la future réglementation confirme ainsi le statut de centre urbain du secteur considéré avec des possibilités de densification importantes. Quand bien même il ne serait pas conforme sur tous les points à la réglementation soumise par la municipalité à l'examen préalable du SAT, on ne saurait dès lors considérer que le bâtiment litigieux soulève un réel problème par rapport à la planification future du secteur envisagée par la municipalité et qu'il serait susceptible de mettre en péril la mise en œuvre de cette dernière.

dd) Vu ce qui précède, tout bien considéré, le tribunal estime que la municipalité n'a pas outrepassé l'importante latitude de jugement qui doit lui être reconnue dans l'application de l'art. 77 LATC en délivrant le permis de construire. Ce moyen doit par conséquent également être écarté.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Dès lors que le constructeur et les propriétaires ont renoncé au projet qui a fait l'objet du recours initial du 27 août 2004, il y a lieu de mettre à leur charge un émolument réduit de 500 francs, un émolument de 2'000 francs étant mis à la charge des recourants. Ces derniers verseront en outre des dépens réduits au constructeur et aux propriétaires, arrêtés à 1000 francs, dès lors que ces derniers ont agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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