

VD_OMNI AC.2004.0194 vom 28. Juli 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-07-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0194

FR: VD_OMNI AC.2004.0194 du 28 juillet 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0194 del 28 luglio 2005

Regeste

SIEVERS/CHABLOZ Georges, DESPONDS, EGLOFF, LOGISCONCEPT Sàrl, Municipalité de Montreux | Rappel de la jurisprudence admettant que l'on est en tout cas en présence d'un terrain "en forte pente", justifiant de déroger à la réglementation communale sur la hauteur des bâtiments, lorsque la déclivité du terrain est supérieure à 25 %.

Erwägungen

E. 1

A l'appui de son pourvoi, le recourant fait en résumé valoir l'impact négatif du projet sur la vue et l'environnement, le fait qu'il n'a pas été tenu compte des superstructures (cheminées et ascenseur) dans le calcul de la hauteur du bâtiment, que le caractère trop massif de ce celui-ci n'apparaît pas compatible avec les gabarits des constructions avoisinantes et la zone de densité moyenne dans laquelle il trouve à s'implanter, ainsi que le non respect des distances aux limites de propriété. 2. Le recourant ne saurait être suivi s'agissant du droit à la vue, dont il tire principalement argument. Selon la jurisprudence, l'on retient en effet que la vue est une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale du droit communal. En d'autres termes, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant, soit la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, soit la hauteur des bâtiments (Tribunal administratif, arrêts AC 1997/0021 du 2 avril 1998, AC 2003/0245 du 30 avril 2004). Ces deux moyens ayant été également invoqués par le recourant, il convient d'en examiner successivement le bien-fondé. 3. a) S'agissant de la hauteur du bâtiment projeté, le recourant s'en prend tout d'abord au nombre d'étages, que l'art. 32 du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions (ci-après: RPA) limite en principe à trois sous la corniche. Il reproche en l'occurrence à la municipalité d'avoir autorisé quatre niveaux habitables, en application du régime dérogatoire de l'art. 71 RPA, qui permet l'aménagement d'un étage supplémentaire pour autant que le terrain soit "en forte pente". Appelé à analyser les conditions d'application d'une disposition identique, le Tribunal administratif a tout d'abord fait intervenir le critère relatif consistant à interpréter la notion de "terrain en forte pente" en fonction des données topographiques de la commune en cause et de faire entrer dans cette catégorie uniquement les terrains qui, par rapport au territoire communal considéré, comptent parmi ceux qui présentent la plus forte déclivité (arrêt AC 1992/0047 du 20 avril 1993). Il a été ultérieurement précisé que, s'il fallait se montrer restrictif dans l'application de ce genre de disposition sous peine d'étendre à l'excès la portée de règles à caractère dérogatoire, une pente de 25% pouvait, toujours et partout, être objectivement qualifiée de forte (arrêt AC

1992/0122 du 8 juin 1993), jurisprudence dont il n'y a pas lieu de se départir. Or, en l'espèce, en prenant en compte les altitudes du terrain naturel aux angles sortant du bâtiment projeté, on mesure une déclivité de 29,5% pour la façade sud et de 27,5% pour la façade nord, soit une pente moyenne de 28% selon la municipalité, de 27,8% selon le recourant. Supérieure aux 25% retenus par la jurisprudence, la déclivité du terrain en cause autorisait donc l'aménagement d'un étage supplémentaire en application de l'art. 71 RPA. b) Le recourant fait ensuite valoir que les superstructures du bâtiment projeté, soit les cheminées et la cage d'ascenseur, n'ont pas été prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment. C'est à juste titre qu'elles ne l'ont pas été, au regard de la réglementation applicable, qui prévoit, dans le cas d'un étage de terminaison aménagé sous forme d'une attique, comme c'est en l'occurrence le cas, que la hauteur correspond à l'altitude du décrochement mesurée sur l'acrotère (art. 66 al. 3 RPA). Seul l'art. 80 RPA aurait le cas échéant pu trouver application, autorisant la commune à refuser certains éléments d'une construction pour des motifs d'esthétique. Les superstructures invoquées ne se révèlent cependant pas choquantes au point de nécessiter une mesure particulière d'intégration, la construction litigieuse étant au demeurant, au vu des pièces produites par le recourant lui-même, du même type que plusieurs bâtiments déjà implantés dans la zone en question.

4. S'agissant du respect de la distance minimum réglementaire de 9 mètres entre le projet litigieux et les limites de propriété (art. 29 RPA), posait seul problème la distance de 8,71 mètres à l'angle sud-ouest de la construction principale par rapport à la limite de la parcelle 2626, compte tenu de l'avant-corps que constitue le balcon sud, dont la largeur excède les 1,5 mètres réglementaires (art. 62 al. 1^{er} RPA). Par acte notarié du 11 avril 2005 produit par la constructrice en cours de procédure, la limite de propriété litigieuse entre les parcelles 2627 et 2626 a toutefois été modifiée par un échange de terrain entre les propriétaires concernés, de sorte que l'angle sud du bâtiment se trouve à présent à la distance réglementaire de la parcelle voisine. 5.

Le recourant soutient enfin que la réunion des deux parcelles 2627 et 2628 destinées à accueillir le projet litigieux aurait conduit à favoriser l'implantation de constructions plus importantes que celles qui auraient pu être autorisées sur chaque parcelles, respectivement trop massives au regard des gabarits des bâtiments alentour et peu compatibles selon lui avec la zone de densité moyenne où elles trouvent à s'implanter. Cette argumentation ne saurait être reçue. L'on ne voit tout d'abord pas en quoi le fait d'appréhender la propriété en question d'un seul tenant attribuerait une capacité constructive supérieure à celle autorisée par les coefficients d'occupation et d'utilisation du sol, dont il n'est pas contesté qu'ils aient été respectés. Ensuite, l'on observe que le principe de la double distance entre bâtiments sis sur une même parcelle (art. 65 RPA) est en l'occurrence respecté, de sorte qu'un éventuel nouveau fractionnement des deux parcelles réunies pourrait le cas échéant intervenir sans contrevenir à la réglementation en vigueur. Le recourant ne saurait enfin remettre le projet en question au regard de la délimitation entre la zone de moyenne densité où il se trouve et la zone voisine de forte densité: la délimitation des zones relevant d'une procédure particulière de planification du territoire, distincte de celle de l'octroi d'un permis de construire, importe seul le fait que le projet respecte les dispositions spéciales du RPA relatives à sa zone d'implantation, en l'occurrence les art. 28 à 32 RPA, ce qui est en l'occurrence le cas, en particulier s'agissant de la longueur du bâtiment. 6.

De ce qui précède, il résulte que le projet litigieux, conforme à la réglementation en vigueur, pouvait donner lieu à la décision d'octroi du permis de construire dont est recours. Mal fondé, le pourvoi doit être en conséquence rejeté, aux frais de son auteur. Le recourant débouté versera en outre à la

constructrice l'indemnité à laquelle celle-ci peut prétendre à titre de dépens pour avoir agi avec le concours d'un mandataire professionnel, dont il convient d'arrêter le montant à 1'500 fr. (art. 55 LJPA).

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