

VD_OMNI AC.2005.0169 vom 15. Dezember 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-12-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0169

FR: VD_OMNI AC.2005.0169 du 15 décembre 2005

IT: VD_OMNI AC.2005.0169 del 15 dicembre 2005

Regeste

HEINS, BIASINI, BAUMGARTNER, BAUMGARTNER, NEEMAN, ROTH, ROTH, SADOWSKI, NEEMAN/Municipalité de Montreux, PASCHE PROMOTIONS SA |
Constitue un accès suffisant à une construction nouvelle assortie de treize places de parc un chemin de 350 m de longueur ne permettant un croisement qu'à certains endroits, en empiétant sur les propriétés privées.

Erwägungen

E. 1

Le règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions de la Commune de Montreux du 15 décembre 1972 (ci-après : RPA) prévoit à son art. 40 qu'en zone de faible densité, le coefficient d'utilisation du sol est de 1/6, réduit à 1/10 pour les bâtiments "comportant deux étages sous la corniche". Pour les recourants, un COS de 1/10 est applicable au nouveau bâtiment projeté, dès lors qu'il comprend trois niveaux, de sorte que la surface de la parcelle est insuffisante. En réalité, comme l'a exprimé l'autorité intimée, les dispositions suivantes du RPA permettent d'autoriser au-dessous et au-dessus d'un étage principal des étages supplémentaires sans que cela modifie le calcul du COS. L'art. 71 al. 1^{er} RPA a la teneur suivante : "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 dégagé du terrain naturel ou aménagé sur la façade aval. Sous réserve des dispositions de l'article 87, sa surface habitable n'accède par 80% de la surface habitable de l'étage supérieur". Les conditions posées par cette disposition sont réunies en ce qui concerne l'étage inférieur litigieux : il est exposé de manière adéquate au sud-ouest, aménagé sur la façade aval et n'excède pas 80% de la surface de l'étage supérieur, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas. Quant à l'exigence d'une forte pente, elle est satisfaite si l'on considère que les deux tiers de la surface occupée par ledit étage à l'aval se trouve sur un terrain incliné de 22%, tandis que le tiers restant occupe, comme on a pu le constater lors de l'inspection locale, un surplomb formé par un muret; c'est donc une pente supérieure à 22% qui s'avère déterminante, correspondant approximativement à celle de 25% dont la jurisprudence a déclaré qu'elle pouvait en tous cas être qualifiée de forte (Tribunal administratif, arrêt du 28 juillet 2005 dans la cause AC.2004.0194 et les renvois). L'art. 72 bis al. 1 RPA a quant à lui la teneur suivante : "L'aménagement de locaux habitables en attique est autorisé en lieu et place de combles, sous réserve des dispositions des articles 40 et 46. Leur surface aménagée, escalier et dégagement compris, ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur. Les conditions fixées par cette disposition sont elles aussi réunies. La surface du dernier étage n'excède pas les 3/5 de la surface de l'étage principal, ce que les recourants ne contestent pas. Le renvoi aux art. 40 et 76 RPA concerne des exigences d'intégration au site et

d'esthétique des constructions, dont les recourants ne prétendent pas qu'elles ne seraient pas satisfaites. Cela étant, l'autorité intimée a retenu à juste titre que la règle du COS était respectée.

E. 2

x 3) ou de 7 à l'heure de pointe (10 x 2 x 0,35). Le projet soumis à l'enquête publique incluant un parking souterrain de 10 places, un garage offrant deux places et un emplacement à l'air libre pour trois voitures, ce sont donc 13 places supplémentaires dont il y a lieu de tenir compte pour déterminer si l'accès est adéquat. Cela représente 39 mouvements par jour ou 4,55 à l'heure de pointe, portant ainsi le trafic total à 99 mouvements par jour ou 11 à 12 par heure de pointe, ce qui ne contredit pas la norme susmentionnée. Comme l'inspection locale a permis de le constater, si quelques tronçons du chemin litigieux ne permettent pas un croisement entre deux voitures de tourisme, cela est en revanche possible à peu de distance, là où se trouve soit une entrée de garage ou une place de parc, soit un élargissement du chemin sous forme de banquettes herbeuses; sur les première et dernière parties du chemin, le croisement est praticable. Les recourants soutiennent à tort qu'il n'y aurait pas à tenir compte des possibilités de croisement impliquant d'empiéter sur des fonds privés au-delà de l'assiette de la servitude de passage, respectivement de l'emprise du chemin goudronné. Dès lors qu'ils admettent qu'un *modus vivendi* s'est instauré entre les usagers selon lequel un tel empiètement est toléré pour permettre le croisement de véhicules, il s'agit là d'un élément de fait qui détermine la nature de la desserte en cause. On ne conçoit pas que cette tolérance ne s'adresse désormais plus que de manière différenciée aux seuls habitants actuels du quartier et non pas à des nouveaux venus. Comme cela a déjà été jugé, tant que les propriétaires de places servant à l'évitement ne condamnent pas celles-ci, que se soit pour sauvegarder leur propre intérêt, respecter la loi sur les routes (cf. art. 39 LR; RSV 725.01) ou éviter l'engagement d'une procédure de correction de limites (cf. art. 93a LAF; RSV 913.11; Tribunal administratif, arrêt du 15 mars 2003 dans la cause AF.2001.0004 et les renvois), elles font partie de la situation existante, dont on peut donc déduire qu'elle permet des croisements; peu importe que les constructeurs ne soient pas au bénéfice d'un titre juridique pour les empiètements en cause (Tribunal administratif, arrêt du 6 avril 2000 dans la cause AC.1999.0159, p. 12 et 13). Cela étant, l'autorité intimée pouvait admettre sans abus de son pouvoir d'appréciation que le chemin litigieux offre des possibilités de croisements suffisantes dans sa partie médiane. Pour ce qui est des deux extrémités, là où la largeur du chemin est de quelque 4 m 20, le croisement de deux voitures de tourisme est praticable dès lors qu'il n'y a pas d'obstacle latéral en hauteur (cf. à ce sujet la norme VSS 640.201 "profil géométrique-type", qui fournit les bases de calcul du "gabarit" des usagers de la route). Le chemin litigieux doit par conséquent être tenu pour un accès suffisant, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une expertise.

E. 3

La recourante Eleonore Heins soutient qu'une rampe d'accès en pente au garage souterrain, bordée d'un muret situé à 2 m de la limite d'avec sa propriété, constitue une construction prohibée dans les espaces réglementaires compte tenu du bruit à provoquer par les véhicules qui l'emprunteront. Selon la jurisprudence, les places de parc et les chemins d'accès en limite sont considérés comme des dépendances au sens de l'art. 39 RATC (cf. parmi d'autres Tribunal administratif, arrêt du 27 avril 1999 dans la cause AC.1999.0024, consid. 6). Cette disposition prévoit à son alinéa 1^{er} qu'une dépendance peut prendre place dans les espaces

réglementaires et à son alinéa 4 que cela ne doit pas entraîner de préjudice pour les voisins, par quoi il faut comprendre qu'elle ne doit pas engendrer d'inconvénients insupportables sans sacrifice excessif (Tribunal administratif, arrêt du 5 juillet 2005 dans la cause AC.1995.0273). En l'espèce, comme on a pu le constater sur place, l'impact visuel de la rampe est très faible pour la recourante, dont la parcelle, séparée par une double haie et un mur de soutènement de plus de 1 m de hauteur, se trouve en surplomb et dont la villa est distante d'une quinzaine de mètres. Quant au bruit de la dizaine de véhicules susceptibles d'occuper le parking souterrain, même compte tenu de la pente, il est patent qu'il n'est pas susceptible de provoquer une atteinte excessive. C'est dès lors à juste titre que l'autorité intimée a autorisé la rampe litigieuse.

E. 4

Le projet a été modifié après coup sans enquête complémentaire en particulier en ce qui concerne l'implantation du bâtiment. Celui-ci se trouve désormais rapproché de plus de 3 m de la limite de la parcelle no 1'088 propriété d'Eleonore Heins et de quelque 2 m de la parcelle no 1'175 dont le propriétaire n'a pas formé opposition au projet. Il n'y a pas à considérer qu'une telle modification est de minime importance au sens de l'art. 117 LATC de sorte qu'elle pourrait être dispensée d'enquête (Tribunal administratif, arrêt AC.2002.0170 du 4 mars 2003). Au surplus, puisque des tiers pourraient être concernés mais ne sont pas parties à la présente procédure, il n'y a pas non plus à guérir le vice même si l'enquête n'est pas une fin en soi et que des plans sont à disposition. Il s'impose par conséquent d'annuler la décision attaquée et de renvoyer l'affaire à la municipalité pour qu'elle procède à une enquête complémentaire.

E. 5

Obtenant gain de cause sur le principe malgré l'admission du recours sur un point secondaire, la constructrice ne supportera qu'un émolument réduit, le solde de celui-ci étant mis à la charge des recourants, qui n'ont pas droit à des dépens.

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