

VD_OMNI AC.2005.0223 vom 26. Juni 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0223

FR: VD_OMNI AC.2005.0223 du 26 juin 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0223 del 26 giugno 2006

Regeste

TSCHOPP/Municipalité de Montreux, CONSTANTIN | N'est pas à tard pour contester une dispense d'enquête publique le voisin qui interpelle la municipalité dès la fin des travaux, mais n'obtient de décision sujette à recours que trois ans plus tard, après n'avoir été renseigné que par bribes.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 26.06.2006 AC.2005.0223

TSCHOPP/Municipalité de Montreux, CONSTANTIN | N'est pas à tard pour contester une dispense d'enquête publique le voisin qui interpelle la municipalité dès la fin des travaux, mais n'obtient de décision sujette à recours que trois ans plus tard, après n'avoir été renseigné que par bribes.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 26 juin 2006 Composition M. Jacques Giroud, président, M. Jean W. Nicole et M. Antoine Thélin, assesseurs. M. Jean-François Neu, greffier. Recourant Bernard TSCHOPP, à 1820 Montreux, représenté par Me Laurent ETTER, avocat à 1800 Vevey, Autorité intimée Municipalité de Montreux, représentée par Me Alain THEVENAZ, avocat à 1002 Lausanne, Constructeur Christian CONSTANTIN, à 1921 Martigny-Croix, représenté par Me Philippe-Edouard JOURNOT, avocat à 1002 Lausanne, Objet Recours formé par Bernard TSCHOPP contre la décision rendue le 30 août 2005 par la Municipalité de Montreux (refus d'une mise à l'enquête publique complémentaire). Vu les faits suivants A. Du 26 octobre au 15 novembre 1999, Christian Constantin, architecte, alors promettant acquéreur des parcelles 374, 424 et 425 de la Commune de Montreux, a soumis à l'enquête publique un projet portant sur la transformation d'un bâtiment en immeuble résidentiel de luxe, communément appelé « Château de Belmont ». Ce bâtiment, construit sur la parcelle 424 précitée, se trouve dans le périmètre du plan de quartier « A Belmont » approuvé par le Conseil d'Etat le 21 février 1996. Selon le plan mis à l'enquête, l'immeuble projeté, d'une emprise au sol de 1409 m², devait être surmonté de quatre tours reliées entre elles par des terrasses en toiture. Propriétaire de la parcelle 372 sise à proximité directe du projet, Bernard Tschopp s'est opposé à celui-ci le 3 novembre 1999 en invoquant en substance une surélévation de la construction du fait des quatre tours projetées, respectivement l'impact visuel de la construction sur la vue panoramique dont il jouissait sur le lac et les alpes. Une transaction avec le constructeur l'a conduit à retirer son opposition, le 16 décembre 1999. La Municipalité de Montreux (ci-après : la municipalité) a délivré le permis de construire sollicité par décision du 22 décembre 1999, qui n'a fait l'objet d'aucun recours. Cette décision était assortie de conditions, notamment la correction "des détails stylistiques de façades", celle-ci devant être être approuvée par la Direction des travaux et de l'urbanisme (ci-après : le Service de l'urbanisme) avant le début du chantier. Dans sa lettre d'envoi du

permis de construire datée du 22 décembre 1999, cette autorité s'exprimait notamment comme il suit : "Par ailleurs, le décor stylistique des façades de la résidence requiert un traitement mieux adapté au discours architectural d'origine. Ces différents aspects du projet ont été discutés avec votre collaborateur, M. Muresan, architecte, en présence de M. J.L. Barraud, chef de service, et du soussigné de droite le 2 décembre 1999. A cette occasion, il a été convenu que des nouveaux plans ad hoc seraient produits en vue de la délivrance du permis de construire. Ces documents ne nous étant pas parvenus à ce jour, nous vous prions de faire diligence. Les services susmentionnés se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information et coordination." Par lettres des 13 avril et 24 mai 2000, le Service de l'urbanisme a relancé le constructeur au sujet de la correction des détails de façades. B. Le constructeur a soumis au Service de l'urbanisme un nouveau plan intitulé « Façades et coupe » daté du 19 octobre 2000. Celui-ci rend compte de modifications apportées aux façades (relatives aux fenêtres et balcons, notamment) ainsi que de la création, en toiture, d'un élément de liaison entre la tour ouest et les deux tours centrales sous la forme d'un couloir vitré entièrement fermé d'une longueur de près de 17 mètres (en lieu et place d'une pergola, initialement autorisée) et de l'adjonction d'un huitième étage fermé et voué à l'habitation au sommet de la tour est (en lieu et place d'une plateforme ouverte). Alors même que ledit plan n'indique aucune dimension, on voit que la tour ouest a été surélevée et élargie. Par lettre du 20 novembre 2000, le Service de l'urbanisme a déclaré notamment ce qui suit au constructeur : "En réponse, nous vous informons que les modifications envisagées relatives au traitement des façades sont admises sans enquête publique, conformément au nouveau plan et plans complémentaires produites." Les travaux ont ensuite débuté pour se terminer au début de l'été 2002. C. Par lettre du 7 juin 2002, Bernard Tschopp a déclaré ce qui suit au Service de l'urbanisme : "Après plusieurs essais de différentes grandeurs et de divers emplacements ces dernières semaines, j'ai constaté, depuis quelques jours, l'implantation de 4 "antennes" sur la tourelle (direction Vevey) de la résidence sus-mentionnée. Cette construction m'étonne et m'interroge, raison pour laquelle, je me permets de vous demander les réponses aux questions suivantes : 1. La côte d'altitude, acceptée lors de la mise à l'enquête est-elle toujours respectée ? 2. Comment les articles 76 et 80 du RPA ont-ils été appliqués ?" Par lettre du 17 juin 2002, le Service de l'urbanisme a interpellé le constructeur, qui a exposé par lettre du 24 juin suivant, dont copie était adressée à Bernard Tschopp, que l'implantation de 4 mâts "faisait partie intégrante de la demande d'autorisation de bâtir". Par lettre du 7 juillet 2002, Bernard Tschopp a déclaré notamment ce qui suit au Service de l'urbanisme : "Force est de constater que (...) les plans de mise à l'enquête du 22.12.1999 faisaient état d'un « chapeau de toiture » - à l'extrême Ouest - (galerie, verrière et mâts), léger, décoratif et donnant l'impression de recréer un style du début du siècle, alors que la construction actuelle ne correspond pas aux plans. D'autre part, sur les mêmes plans, la « pergola » entre les deux tours - Est - était légère et uniquement vitrée en son centre (cage d'escalier/ascenseur) par six éléments, alors qu'actuellement celle-ci est fermée de part en part avec vingt six modules alourdissant la façade esthétiquement mais aussi condamnant la vue sur le lac Léman. En raison de l'importance des objets ci-dessus, je ne peux comprendre les modifications de construction si différentes des plans de mise à l'enquête et vous demande de m'expliquer le bien-fondé de ces changements." Par lettre du 11 juillet 2002, le Service de l'urbanisme a déclaré à Bernard Tschopp que "contrairement à (sa) remarque, la construction (avait) été réalisée selon le plan complémentaire déposé au dossier de demande de permis de construire" et que "l'élément de liaison vitré entre les ailes orientale et intermédiaire, également figuré sur le

nouveau plan (n'alourdisait) aucunement la façade (...)" : "ces deux objets (étaient) conformes au règlement communal et avaient été "dûment autorisés". Par lettre du 19 juillet 2002, envoyée sous pli recommandé, Bernard Tschopp a déclaré à l'autorité susmentionnée que ses explications étaient "quelque peu confuses", qu'il ignorait l'existence d'un plan complémentaire et qu'il maintenait ses lettres des 7 juin et 7 juillet 2002. Par lettre du 25 juillet 2002, le Service de l'urbanisme a déclaré à Bernard Tschopp notamment ce qui suit : "Le plan complémentaire, sur la base duquel une modification mineure du projet a été autorisée, vous a été présenté et commenté lors de votre récent passage au service de l'urbanisme. Toutefois et en tout état de cause, il vous demeure loisible de consulter à nouveau le dossier auprès dudit service." Par lettre du 28 août 2002, envoyée sous pli recommandé, Bernard Tschopp a déclaré au Service de l'urbanisme que les modifications apportées au projet par le plan complémentaire n'étaient pas mineures, lui a demandé les dimensions notamment d'un passage vitré et a indiqué maintenir ses écrits antérieurs. Sans réponse à cette correspondance, il a écrit notamment ce qui suit à la municipalité le 31 octobre 2002 : "Je me dois de faire appel à la municipalité, car ma lassitude a atteint la cote d'alerte, et que le traitement du dossier cité à la marge par le service concerné, est, à mes yeux, à la limite de la correction. En effet, à ce jour, j'attends toujours une réponse à mon courrier "recommandé" du 28 août dernier, lequel faisait suite à plusieurs autres restés sans réponse précise. Pour votre information et, afin que vous puissiez constater le bien-fondé de ma missive, je joins en annexe les copies des diverses correspondances." Par lettre du 19 novembre 2002, la municipalité lui a répondu qu'il avait pu avoir accès au plan et que, pour obtenir "des éléments chiffrés", il lui appartenait soit de s'adresser à l'auteur du projet, soit de consulter à nouveau le dossier au Service de l'urbanisme. Par lettre du 23 mars 2003, Bernard Tschopp a déclaré ce qui suit au Service de l'urbanisme, à l'attention de son chef, Jean-Lou Barraud : "Faisant suite au courrier de la Municipalité de Montreux du 19.11.02, nous avons, lors de l'après séance du Conseil Communal du 11.12.02, discuté de l'objet cité à la marge. J'avais alors, avec satisfaction, accepté votre proposition, à savoir, qu'une séance serait organisée par vos soins en début 2003 afin d'éventuellement trouver une solution pour clore ce dossier. N'ayant reçu aucune nouvelle à ce jour, je vous saurais gré de bien vouloir m'informer." Jean-Lou Barraud et Bernard Tschopp se sont entretenus le 17 avril 2003. Le 2 mai suivant, ce dernier a écrit la lettre suivante au constructeur, en adressant copie au Service de l'urbanisme : "Me référant à votre courrier du 24 juin de l'année dernière, dont une copie m'avait été adressée, j'ai essayé à plusieurs reprises durant ces derniers mois d'expliquer au service de l'urbanisme (courrier des 07.07, 19.07, 28.08, 31.10.02, 23.03 et entretien du 17.04.03) mon désaccord entre la finalité construite de l'objet mentionné à la marge et le permis de construire au sujet duquel, par convention, j'avais levé mon opposition. Mon différend est la résultante des points suivants : 1. Passage entre les 2 tours central et Est" En lieu et place d'un couvert, sur les plans de mise à l'enquête, reliant l'ascenseur et les entrées des tours, une paroi de verre a été construite, la couverture agrandie avec des "velux" annihilant la vue entre les tours et alourdissant considérablement l'esthétique "belle époque" du bâtiment. 2. Antennes et tour "Ouest" L'esthétique du "chapeau" de cette tour y compris les antennes a été complètement changé et ne correspond plus du tout au permis de construire du 22.12.99. Je ne peux accepter les deux objets tels que finalisés, et, avant de faire suivre ce dossier, vous demande par la présente de bien vouloir examiner cette situation et de proposer des solutions pour un retour aux plans de mise à l'enquête. " Bernard Tschopp déclarera plus tard, sans être contredit par le constructeur, que, malgré des rappels, sa lettre susmentionnée est demeurée sans réponse.

Par lettre du 23 février 2004, le conseil de Bernard Tschopp est intervenu auprès de la municipalité et lui a demandé une copie des divers plans. Une copie de ceux-ci lui a été envoyée le 12 mai suivant. Par lettre du 15 juin 2004, ledit conseil a demandé une copie des plans du 4^{ème} et 5^{ème} étage. Des plans de ceux-ci (devenus les niveaux 5 et 6 d'une copropriété par étages), datés du 26 septembre 2002, lui ont été envoyés le 7 juillet 2004. Ils faisaient figurer un "hall commun", remplaçant un couvert et quatre logements remplaçant deux duplex; ces objets étaient représentés en plan, sans indication de dimensions. Par lettre du 19 août 2004, le même conseil a encore demandé des plans détaillés des étages précités. Par lettre du 5 octobre 2004, le Service de l'urbanisme lui a répondu que des plans d'exécution n'avaient été ni requis ni produits dans le cadre de l'enquête publique et l'a invité à prendre contact avec le constructeur. Par lettre du 14 octobre 2004 demeurée sans réponse, le conseil de Bernard Tschopp a demandé au constructeur les plans détaillés des étages 4 et 5 "fournis avec les nouveaux plans vus par la Direction des travaux et de l'urbanisme le 20 novembre 2000". Par lettre du 12 novembre 2004, le conseil de Bernard Tschopp a demandé à la municipalité "tous les plans plus détaillés qu'(avaient) immanquablement dû (lui) fournir" le constructeur. Le Service de l'urbanisme lui a répondu le 24 novembre 2004 que le dossier d'enquête ne contenait pas de plans d'exécution et l'a invité à consulter le dossier. Le 23 décembre 2004, le Service de l'urbanisme a transmis audit conseil une copie des plans des niveaux 7 et 8. Ils faisaient figurer un logement à la place d'une terrasse, sans indication de dimensions. Par lettre du 20 avril 2005, le conseil de Bernard Tschopp s'est adressé à la municipalité en ces termes : « (...) L'analyse délicate de ce dossier et des informations que votre service nous a peu à peu communiquées donne à penser que la Municipalité a autorisé des modifications du projet sans enquête, alors qu'à l'évidence une enquête complémentaire s'imposait et/ou que vos services ont manqué de vérifier précisément que le constructeur avait édifié son bâtiment dans le plein respect du permis et des autorisations au moment de la délivrance du permis d'habiter. J'estime que mon mandant est en droit de requérir une nouvelle enquête, cas échéant une démolition. Avant cela toutefois, je vous propose une rencontre afin de mettre les choses à plat et éviter de partir d'emblée au front judiciaire sans vous avoir présenté notre position (...) ». Lors d'une réunion tenue le 21 juin 2005 en présence du municipal Doriot, Bernard Tschopp a requis de la municipalité qu'elle rende une décision formelle au sujet de sa demande de soumettre à l'enquête publique les modifications apportées au projet tel qu'autorisé par le permis de construire délivré le 22 décembre 1999. D. Par décision du 30 août 2005, la municipalité a rejeté la demande de mise à l'enquête complémentaire et confirmé l'autorisation de l'aménagement de l'élément de liaison entre les tours est et intermédiaire, invoquant le cas d'application de l'art. 111 LATC et l'écoulement du temps. Par acte de son conseil du 26 septembre 2005, Bernard Tschopp a recouru contre cette décision en concluant à son annulation et à ce qu'une enquête publique complémentaire soit ordonnée "pour toutes les nouveautés apparues postérieurement à la mise à l'enquête publique." Le constructeur, par acte du 21 novembre 2005, et la municipalité intimée, par réponse au recours du 24 novembre suivant, ont conclu au rejet du pourvoi dans la mesure où celui-ci serait recevable. Le recourant a répliqué par acte du 17 février 2006. Le constructeur et l'autorité intimée ont fait valoir d'ultimes observations, respectivement par actes des 22 mars et 7 avril 2005. Les arguments des parties seront repris ci-après dans la mesure utile. Considérant en droit 1. a) L'autorité intimée et le constructeur mettent en doute la recevabilité formelle du recours. Celui-ci a été déposé dans le délai fixé par l'art. 31 de la loi sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA). Il émane d'un propriétaire dont

le fonds se trouve à proximité immédiate de l'ouvrage disputé, sur lequel il dispose d'une vue globale et directe, ce qui lui confère la qualité pour agir à teneur de l'art. 37 al. 1 er LJPA (ATF 1A.105/2004 du 3 janvier 2005, cons. 3; Tribunal administratif, arrêts AC.2003.0196 du 13 avril 2004, AC.2005.0072 du 7 novembre 2005, et les références citées). Il n'y a pas à considérer que le recourant est à tard pour contester la décision municipale du 30 août 2005. Celle-ci concerne certes des travaux exécutés en 2002 déjà, dont une partie, ainsi la réalisation d'une galerie vitrée et d'une pièce au sommet d'une tour, a été immédiatement constatée par le recourant depuis son logement. La mesure dans laquelle les travaux effectués différeraient de ceux qui avaient été soumis à l'enquête publique ne pouvait cependant être saisie par une simple observation. En particulier, la transformation de deux duplex en quatre logements distincts, les dimensions en plan de la galerie précitée, l'affectation au logement du sommet d'une tour et l'augmentation des dimensions de celle-ci échappaient au recourant. Après être intervenu sans tarder auprès du Service de l'urbanisme par lettre du 7 juin 2002, le recourant n'a pas obtenu d'emblée les informations nécessaires. En effet, plutôt que de lui déclarer qu'elle avait autorisé une modification notable du projet sans enquête, sur la seule base d'un plan des façades non coté, daté du 19 octobre 2000, l'autorité municipale lui a répondu par des atermoiements. C'est ainsi que, plutôt que de se déterminer au sujet de la hauteur et l'esthétique du projet invoquées par le recourant dans sa lettre du 7 juin 2002, elle s'est bornée à lui faire répondre par le constructeur que quatre mâts décoratifs étaient adéquats. Dans sa lettre du 11 juillet 2002, elle lui a ensuite révélé l'existence d'un plan complémentaire mais, par les mots "déposé au dossier de demande de permis de construire", a laissé entendre qu'il avait été soumis à l'enquête publique. Si ce plan a bien pu être consulté par le recourant en juillet 2002, l'absence de cotes ne permettait pas à celui-ci de déceler l'augmentation intervenue des dimensions de la tour. Quant aux modifications intérieures, elles ne figuraient alors pas au dossier, puisqu'un plan des étages 4 et 5 n'a été établi, sans cotes à nouveau, que le 26 septembre 2002, soit après l'achèvement de la construction. Par la suite, alors même que le recourant par lettre envoyée sous pli recommandé intervenait à nouveau auprès du Service de l'urbanisme pour que les modifications apportées au projet lui soient expliquées, puis saisissait le syndic, l'autorité s'est bornée à le renvoyer à se renseigner auprès du constructeur. Dans ces conditions, on ne saurait reprocher au recourant de ne pas avoir sommé plus tôt la municipalité de rendre une décision sujette à recours au sujet des travaux litigieux. Il incombait plutôt à cette autorité, interpellée au sujet d'une modification substantielle d'un projet soumis à l'enquête publique, de clarifier la situation et de notifier au recourant une décision par laquelle elle confirmait la position qu'elle avait adoptée hors procédure d'enquête. En s'en abstenant et en ne renseignant l'intéressé que par bribes, elle a exclu que le reproche de tardiveté soit adressé ultérieurement à celui-ci. Il n'y a pas non plus à considérer que, vu l'absence de conclusion du recourant tendant au rétablissement de l'ouvrage conformément aux plans d'enquête, la qualité pour recourir devrait lui être déniée. S'il est vrai que le recourant ne conclut qu'à un complément d'enquête, opération qui n'est pas une fin en soi (Tribunal administratif, arrêt du 16 décembre 2004 dans la cause AC.2002.0126), il a certainement un intérêt à connaître l'ampleur exacte des modifications apportées au projet initial : ce n'est en effet que muni d'un descriptif complet des ouvrages réalisés qu'il pourra les confronter à la réglementation applicable et décider s'il entend former un recours au fond. En reconnaissant au recourant la qualité pour demander une enquête complémentaire, on évite aussi, dans l'hypothèse de travaux dispensés à tort d'enquête publique, de placer le constructeur dans une situation plus favorable que s'il avait

effectué les formalités nécessaires (Tribunal administratif, arrêt du 25 avril 2006 dans la cause AC.2005.0121, consid. 2a). 2. Selon l'art. 103 LATC, aucun travail de construction ou de démolition modifiant de façon sensible notamment l'apparence d'un bâtiment ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Selon l'art. 109 al. 1 LATC, une demande de permis doit être mise à l'enquête publique. Selon l'art. 111 LATC, la municipalité peut dispenser de l'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal. A l'art. 72 d RATC, on lit que la municipalité peut dispenser de l'enquête publique notamment des travaux de transformation de minime importance d'un bâtiment existant consistant en travaux de rénovation, d'agrandissement, de reconstruction, tels que la création d'un avant-toit, d'un balcon, d'une saillie, d'une isolation périphérique, d'une rampe d'accès, « pour autant qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et qu'ils ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins ». En d'autres termes, la dispense d'enquête ne peut être accordée si le projet est susceptible de porter atteinte à une personne qui disposerait de la qualité pour recourir au Tribunal administratif. Selon la jurisprudence, ne peuvent par exemple pas être dispensées d'enquête publique, l'ouverture d'une fenêtre (Tribunal administratif, arrêt du 9 décembre 2002 dans la cause AC.2002.0174), la transformation d'un couvert à voiture en local habitable (arrêt du 31 août 1999 dans la cause AC.1998.0107), la rénovation d'une véranda pour la rendre habitable (arrêt du 31 mars 2006 dans la cause AC.2005.0233), une ouverture en façade destinée à une installation de ventilation de locaux (arrêt du 29 septembre 2005 dans la cause AC.2005.0112) la réalisation d'une fresque sur le mur d'un garage (arrêt du 8 mars 2004 dans la cause AC.2003.194) ou la fermeture d'une terrasse par une verrière coupe-vent constituée de panneaux en verre amovibles (cité in RDAF 1990 p. 246). En l'espèce, il est manifeste qu'une dispense d'enquête ne pouvait être envisagée s'agissant de transformer une pergola en couloir vitré et fermé de 17 mètres de long, de créer un étage habitable supplémentaire au sommet d'une tour, d'augmenter les dimensions de celle-ci et de créer des logements supplémentaires. En l'octroyant néanmoins, l'autorité intimée a violé l'art. 111 LATC, ce qui conduit à l'annulation de sa décision. 3. Obtenant gain de cause avec le concours d'un mandataire, le recourant a droit à des dépens, dont il convient de fixer le montant à 1'500 fr., qui seront mis à la charge du constructeur. Celui-ci supportera au surplus un émolument de justice. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision rendue le 30 août 2005 par la Municipalité de Montreux est annulée, la cause étant renvoyée à cette autorité pour qu'elle soumette à une enquête complémentaire les travaux effectués sur l'immeuble "Résidence Belmont" en tant qu'ils diffèrent de ceux qui ont été soumis à l'enquête publique en octobre et novembre 1999. III. Un émolument de justice d'un montant de 2'000 (deux mille) francs est mis à la charge de Christian Constantin. IV. Christian Constantin versera à Bernard Tschopp des dépens arrêtés à 1'500 (mille cinq cents) francs. Lausanne, le 26 juin 2006 Le président: Le greffier: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.