

VD_OMNI AC.2006.0251 vom 28. Juni 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0251

FR: VD_OMNI AC.2006.0251 du 28 juin 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0251 del 28 giugno 2007

Regeste

GENETTI, GENETTI, GIROUD, GIROUD, KUNG BONGARD, KUNG BONNARD, EGLI, BLATTNER Arlette, BOUCHER, HENDELMANN, BORETTI, HUILET, JACOUD, SNOW, WOHNRAU/Municipalité de Montreux, TFI BUCHIMMOB SA | Examen du projet selon la future réglementation : la municipalité ne s'est pas livrée à ce double examen. Par économie de procédure, le TA relève un certain nombre de points (procédure, nombre de niveaux, volume maximum par unité, implantation du bâtiment). Recours admis et décisions de la municipalité levant les oppositions des recourants et délivrant le permis de construire annulés.

Erwägungen

E. 1

a) Aux termes de l'art. 37 al. 1 de la loi sur la juridiction et la procédure administratives du 18 décembre 1989 (LJPA; RSV 173.36), le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette formulation correspond à celle de l'art. 103 let. a de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ) - remplacée depuis le 1^{er} janvier 2007 par la loi fédérale sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110) - et de l'art. 48 PA; elle peut être interprétée à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant ces deux dispositions (cf., en dernier lieu, les arrêts FO.2006.0005 du 13 mars 2007, consid. 1a; GE.2006.0155 du 21 décembre 2006, consid. 1d; GE.2005.0145 du 3 février 2006, ainsi que les références citées). Selon la jurisprudence fédérale, l'intérêt digne de protection peut être juridique ou de fait; il ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme invoquée. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Un intérêt digne de protection existe lorsque la situation de fait ou de droit du recourant peut être influencée par le sort de la cause; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matériel ou autre (ATF 131 V 298 consid. 3 p. 300; 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Pour que des effets concrets de la décision constituent une atteinte propre à léser un intérêt digne de protection, il faut un préjudice porté de manière immédiate à la situation personnelle du recourant (ATF 125 V 339 consid. 4a p. 343; 124 II 499 consid. 3b p. 504/505; 123 II 376 consid. 2 p. 378/379, et les arrêts cités). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers est en revanche irrecevable (ATF 124 II 499 consid. 3b p. 504; 123 II 542 consid. 2e p. 545; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43/44, et les arrêts cités). En matière de constructions, la qualité pour agir est reconnue au voisin qui doit tolérer la création d'une nouvelle maison d'habitation à proximité immédiate de la sienne ou qui serait menacé d'immissions tels que le bruit, les odeurs, les inconvénients liés

au trafic ou qui subirait la perte d'un dégagement ou d'une vue sur un site; il y a lieu de se montrer plus restrictif s'agissant d'atteintes immatérielles que matérielles (cf. en dernier lieu l'arrêt AC.2006.0158 du 7 mars 2007, consid. 2a, et les références citées). b) Les recourants Sylviane Genetti et Markus Egli sont des propriétaires voisins de sorte qu'ils ont manifestement qualité pour recourir. Dans ces conditions, il importe peu dès lors de savoir si certains autres recourants, comme le prétend la constructrice, n'auraient pas un intérêt digne de protection, au sens de l'art. 37 LJPA. Cette question peut être laissée ouverte en l'état, car il y a lieu de toute façon d'entrer en matière sur le fond. Le recours est recevable.

E. 2

Il contient les mesures qui concrétisent les principes directeurs ainsi que le programme des mesures qui relève de la compétence de la municipalité.

E. 3

a) L'art. 77 LATC prévoit ce qui suit : « Le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et 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 (...) L'autorité élaborant le plan ou le règlement est tenue de mettre à l'enquête publique son projet dans le délai de huit mois à partir de la communication par la municipalité de la décision du refus de permis (...) Le projet doit être adopté par l'autorité compétente dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique. Le département, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois au plus chacun. Lorsque les délais fixés ci-dessus n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit statuer dans les trente jours, après avoir consulté le département. » L'art. 79 LATC a la teneur suivante : « Dès l'ouverture de l'enquête publique concernant un plan ou un règlement d'affectation, la municipalité refuse toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. L'article 77, alinéas 3 à 5, est applicable par analogie, les délais des alinéas 3 et 4 ne courant que dès la communication de la décision de refus. » b) Au moment du dépôt du recours, soit en date du 17 octobre 2006, les recourants reprochaient à l'autorité intimée de ne pas avoir fait usage de l'art. 77 LATC dès lors qu'elle avait élaboré un nouveau plan général d'affectation, accompagné d'un nouveau règlement. La mise à l'enquête publique de la révision du plan général d'affectation intervenue depuis lors, à savoir du 20 avril au 21 mai 2007, rend désormais ce grief sans objet. c) Selon la jurisprudence, lorsque la commune adopte une nouvelle réglementation, celle-ci est dotée d'un effet anticipé négatif et, dans cette mesure, s'applique conjointement avec la réglementation antérieure, toujours en vigueur, jusqu'à son approbation; pendant cette phase, seules peuvent être autorisées les constructions à la fois conformes à l'actuelle et à la future réglementation; l'obligation de refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet peut désormais s'exercer sans délai, jusqu'à l'octroi ou au refus de l'approbation (RDAF 1990 p. 247, 1986 p. 192, 1975 p. 62, 1971 p. 338). Dès son approbation, la nouvelle réglementation s'applique seule. d) En l'occurrence, la mise à l'enquête publique du projet RPA a ainsi pour conséquence que le projet doit respecter non seulement les règles actuelles de la zone de forte densité, mais également celles découlant de la future zone de village (art. 6 projet RPA) dès lors qu'il est prévu que la parcelle no 8555, classée actuellement en zone de forte densité, soit colloquée en zone de village. I. Selon le droit actuel :

E. 4

a) L'art. 86 LATC à la teneur suivante : "La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." L'art. 76 du règlement communal prévoit ce qui suit : "La Municipalité est compétente pour prendre les mesures nécessaires en vue d'éviter l'enlaidissement du territoire communal. Sont notamment interdits tous travaux ou installations (antennes, etc.) qui seraient de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments. Dans la règle, lorsque le profil du terrain naturel subit des modifications du fait de constructions souterraines ou de mouvements de terre, le terrain fini est en continuité avec les parcelles voisines. Lors de travaux de construction, de transformation ou de rénovation, tout élément susceptible d'influer de façon notable sur l'aspect extérieur du bâtiment doit être soumis à l'approbation de la Municipalité. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour les murs et clôtures. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres ou de haies autour des constructions et installations existantes ou à édifier. Elle peut fixer le choix des essences." b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370, consid. 3, 115 Ia 363, consid. 2 c; 115 Ia 114, consid. 3d; ATF 101 Ia 213, consid. 6a, RDAF 1987, 155; Droit vaudois de la construction, note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345 consid 4 b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes - ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant (ATF 101 Ia 223 consid. 6). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet -, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF M. c/ Ormont-Dessus, du 1er novembre 1989; ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; ATF 101 Ia 213; TA arrêts AC.2004.0102 du 6 avril 2005, AC.1993.0125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal administratif observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 36 let. a LJPA ; TA arrêts AC.2004.0049 du 11 octobre 2004, AC.1993.0034 du 29 décembre 1993, AC.1992.0101 du 7 avril 1993). Ainsi, le Tribunal administratif s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût

ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêts AC.1993.0240 du 19 avril 1994; AC.1993.0257 du 10 mai 1994; AC. 1995.0268 du 1er mars 1996; AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1998.0166 du 20 avril 2001). c) Les recourants soutiennent que le projet ne devrait pas être autorisé pour des motifs d'intégration dans la mesure où il porte préjudice au quartier en raison de sa hauteur et de son style moderne (bâtiment articulé en deux parties comprenant des grandes baies vitrées). Selon eux, le projet rompt avec la typologie des bâtiments aux alentours. La municipalité conteste une telle appréciation en se référant aux éléments qu'elle a relevés dans sa décision du 25 septembre 2006. La constructrice souligne que le projet constitue une transition entre les immeubles locatifs et les habitations longeant la ruelle des Vuarenes, qui n'est pas un hameau, mais une ruelle pavée, raide au bord de se trouvent des bâtiments d'habitation espacés. d) En l'occurrence, le projet est parfaitement conforme à la destination de la zone de forte densité qui permet l'édification de bâtiments de taille relativement importante. En effet, dans la zone précitée, la hauteur maximale sur la corniche est fixée à 16 m; la longueur maximale des bâtiments est limitée à 50 m; cinq étages sous la corniche sont possibles, selon les art. 22, 23 et 24 du règlement communal. Le projet prévoit des dimensions inférieures à ces maxima. En effet, le faîte de la construction est située à 12,30 m, le bâtiment comporte 3 étages en amont, sa façade nord a une largeur de 16.50 m et son côté ouest mesure 20.24 de long. Lors de la vision locale, le tribunal a constaté que le quartier est composé de bâtiments hétéroclites et disparates. Le projet prévoit un bâtiment dont les dimensions sont, d'après les gabarits, notamment semblables à celles du bâtiment voisin ECA 1381 situé sur la parcelle no 8557 de Patricia Herminjard, colloquée actuellement en zone de forte densité et qui serait aussi classée en zone de village, selon le projet RPA. En l'état, on ne peut pas raisonnablement soutenir que le projet ne s'intégrera pas au quartier, ni à la topologie des lieux. Le maintien d'une construction de type villa, à l'instar de celles qui sont érigées sur les parcelles nos 8554 et 8544 de Sylviane Genetti et de Markus Egli, ne peut être imposée à la constructrice, vu la zone en cause qui prévoit des possibilités de construire plus notables.

E. 5

a) L'art. 21 du règlement communal a la teneur suivante : "La distance minimale entre un bâtiment et les limites de parcelles voisines est égale à la moitié de la hauteur de la corniche mesurée conformément à l'art. 66. Elle est de 5 mètres au moins. En outre, par rapport aux façades frontales et perpendiculairement à la limite, cette distance ne peut être inférieure à la fraction ci-après de la longueur de la façade correspondante : - bâtiments de 1 étage sous la corniche 10 % - bâtiments de 2 étages sous la corniche 20 % - bâtiments de 3 étages sous la corniche 30 % - bâtiments de 4 étages sous la corniche 40 % - bâtiments de 5 étages sous la corniche 50 % La distance exigible ne peut toutefois pas être supérieure à 18 mètres. En cas de limite oblique, la distance minimale relative aux façades frontales est mesurée dans l'axe de celles-ci; elle est réduite d'un mètre au point le plus rapproché. Les façades frontales au sens du présent règlement sont celles présentant la plus grande longueur. Dans le cas de façades de longues égales ou équivalentes, la Municipalité détermine les façades frontales de manière à assurer un ordre rationnel des constructions dans le quartier." L'art. 66 du règlement précise ce qui suit : "Dans l'ordre non contigu, la hauteur sur la corniche est mesurée dès le niveau moyen du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitude prises aux angles sortants de la construction). En cas de configuration irrégulière du terrain, notamment lorsque celui-ci a

subi antérieurement des modifications, la Municipalité détermine les niveaux à prendre en considération. Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante. Dans les attiques aménagés en retrait des murs de façades, la corniche correspond à l'altitude du décrochement, mesurée sur l'acrotère ou, le cas échéant, sur le parapet. L'art. 71 du règlement communal, relatif aux étages habitables sur la façade aval, contient les précisions suivantes : "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 entièrement dégagé du terrain naturel ou aménagé sur la façade aval. Sous réserve des dispositions de l'art. 87, sa surface habitable n'excède pas 80 % de la surface habitable de l'étage supérieur. Cet étage supplémentaire n'est pris en considération ni pour le calcul du nombre d'étages autorisé ni pour l'application des dispositions qui en dépendent." b) Les recourants soutiennent que l'art. 21 du règlement communal ne serait pas respecté. Ainsi, ils prétendent que pour la façade sud, la différence de niveau entre la cote du terrain naturel à " l'angle aval (rez inférieur) " et la corniche serait de l'ordre de 12 m, tandis que cette différence avoisine à 8 m à l'angle amont. Il en résulterait que la distance à la limite devrait être de 10 m au milieu de la façade sud (au lieu de 6,48 m) et de 10 m pour la façade nord (au lieu de 7,41 m). Les recourants prétendent également que l'art. 20 al. 2 du règlement communal ne serait pas davantage respecté dès lors qu'il s'agit d'un bâtiment de 4 étages (avec le rez inférieur dégagé par la pente) comportant deux façades frontales de 20 m et que la distance à la limite minimale s'avère être de 8 m. La municipalité fait valoir, quant à elle, que les deux corps du bâtiment comprennent en amont trois niveaux sous la corniche par rapport aux façades frontales et qu'il faut dès lors appliquer la règle des 30 %, laquelle conduit à une distance minimale de 5 m également pour la façade frontale (16,50 x 30 %, soit 4,95 m). Elle estime dès lors que le projet, qui respecte au point le plus rapproché la distance à la limite minimum de 5 m, est parfaitement réglementaire, tant pour les façades frontales et latérales. Par surabondance, elle souligne qu'elle n'a pas fait usage de la faculté que lui confère l'art. 62 al. 2 du règlement communal qui autorise, lorsque la façade se présente obliquement par rapport à la limite de la parcelle, de réduire la distance réglementaire d'un mètre, soit à 4 m des propriétés voisines, c'est-à-dire des parcelles nos 8544, 8543 et 8556 sises au sud et au nord. La constructrice développe une argumentation semblable. c) A la lecture des plans, il apparaît d'abord que la hauteur du terrain moyen par rapport au niveau supérieur de la corniche est inférieur à 10 m (8,93 m). Vu la teneur de l'art. 71 du règlement communal qui autorise un étage supplémentaire pour les terrains en forte pente, il faut considérer que le projet comporte trois étages sous la corniche et non quatre, comme le prétendent les recourants. Il faut retenir que la façade nord du bâtiment nord et celle au sud du bâtiment sud ont une longueur de 16,50 m, sans ajouter la longueur supplémentaire dégagée par la pente en aval et correspondant à la terrasse des appartements du rez de chaussée abritant au-dessous un logement. En d'autres termes, il n'y a pas lieu d'ajouter 3,65 m pour la façade nord du bâtiment nord et 4,18 m pour la façade sud du bâtiment, suivant la règle de l'art. 71 RPA précité pour l'appartement du rez inférieur dégagé par la pente. Cela étant, l'interprétation de la municipalité qui tient compte pour ces deux façades d'une longueur déterminante de 16,50 m et applique la règle des 30 % en exigeant ainsi une distance à la limite minimale de 5 m par rapport aux parcelles voisines, ne paraît pas critiquable. Le projet est donc réglementaire de ce point de vue.

E. 6

a) L'art. 89 du règlement communal prévoit ce qui suit : "La Municipalité fixe le nombre des places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais sur fonds privé. Elle détermine ce nombre sur la base des normes UPSR, proportionnellement à l'importance et à la destination des constructions nouvelles et existantes. En règle générale, il est aménagé une place de stationnement pour chaque fraction de 90 m² de surface brute de plancher, mais une place au moins par logement. En sus des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, des places de stationnement pour livreurs, visiteurs, etc. doivent être aménagées sur fonds privé, correspondant à 10 % au moins du nombre requis. Sauf exceptions autorisées par la Municipalité, et sous réserve de l'art. 37 LR, les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur des limites des constructions. Elles sont en principe situées sur la même parcelle que la construction qu'elles desservent. Toutefois, lorsque le propriétaire se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur son fonds tout ou partie des places imposées, la Municipalité peut autoriser l'aménagement de ces places sur une autre parcelle, moyennant entente entre propriétaires. Elle peut en outre autoriser la construction de parc à voitures communs, respectivement de garages collectifs, destinés aux besoins de plusieurs parcelles, sous réserve de leur intégration aux bâtiments et au site. Ces dispositions font l'objet de servitudes au registre foncier en faveur de la Commune lors de l'octroi du permis de construire. Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité tout ou partie des places imposées en vertu de l'alinéa premier, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire d'un montant de fr. 5'000.-- par place dans les zones urbaines, à restructurer et de forte densité et de fr. 4'000.-- par place sur le reste du territoire. (...)"

L'art. 96 du règlement communal a la teneur suivante : "La Municipalité peut autoriser à titre précaire la construction de bâtiments de peu d'importance ou des aménagements tels que places de stationnement, terrasses, etc. en anticipation sur les limites de construction. L'art. 37 LR est réservé." La LRou prévoit ce qui suit : "Art. 36 Limites de constructions a) Règle générale 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions, les distances minima à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, sont les suivantes:

a. pour les routes cantonales principales de 1re classe, 18 mètres hors des localités et 15 mètres à l'intérieur des localités; b. pour les routes cantonales principales de 2e classe et secondaires à fort trafic, ainsi que pour les routes communales de 1re classe, 13 mètres hors des localités et 10 mètres à l'intérieur des localités; c. pour les autres routes cantonales secondaires, les routes de berges et les routes communales de 2e classe, 10 mètres hors des localités et 7 mètres à l'intérieur des localités; d. pour les routes communales de 3e classe, 5 mètres à l'extérieur, comme à l'intérieur des localités, sauf en ce qui concerne les sentiers et les servitudes de passage public. 2 La distance est calculée par rapport à l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales. 3 Aux abords des carrefours, les distances à observer sont déterminées par le département ou par la municipalité selon qu'il s'agit de routes cantonales ou communales. Art. 37 b) Constructions souterraines et dépendances de peu d'importance 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. 2 (...)" b) Contrairement à ce que laisse entendre l'arrêt AC.2006.0177 du 11 avril 2007, la jurisprudence du Tribunal administratif a admis que l'art. 37 al. 1 er LRou n'avait pas un caractère impératif, à tout le moins en ce qui concerne les places de parc, en ce sens

que la réglementation communale peut prévoir une distance inférieure à trois mètres, en instituant une limite de construction spéciale ou par le biais d'une disposition réglementaire dérogatoire, autorisant expressément l'aménagement de places de stationnement dans l'espace grevé par la limite des constructions; en tous les cas les exigences de sécurité et de visibilité requises par la loi sur les routes doivent être respectées (arrêts AC.2003.0160 du 28 janvier 2004, AC.2001.0099 du 18 avril 2002; AC.1999.0018 du 19 juillet 1999). c) En l'espèce, le projet prévoit l'aménagement de sept places de parc en amont de la parcelle no 8555; ces places de parc peuvent empiéter sur la limite des constructions résultant de l'art. 36 LRou, soit par rapport à une distance de 7 m, à observer lors de la construction de bâtiment, calculée par rapport à l'axe de la chaussée de la route communale de 2 e classe en localité, ce au bénéfice des art. 89 et 96 du règlement communal prévoyant une telle dérogation; en effet, ces places de stationnement sont des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 al. 3 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC ; RSV 700.11.1) pouvant être autorisées par la municipalité dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés. En l'occurrence, le projet déroge également à la limite minimale définie par l'art. 37 LRou. Il y a lieu d'interpréter les art. 89 et 96 du règlement communal en ce sens qu'ils ne permettent pas à la municipalité d'accorder la dérogation sollicitée, dès lors que le règlement communal réserve expressément l'art. 37 LRou. Le projet est non réglementaire à cet égard et doit être modifiée de manière à ce que les places de parc prévues respectent la distance minimale de 3 m calculée depuis le bord de la chaussée, conformément à l'art. 37 LRou (dans ce sens, arrêt AC.2004.0158 du 9 mai 2005). d) La constructrice plaide l'existence de nombreux précédents admis par l'autorité intimée en limite du domaine public, en se référant au dossier photographique produit le 21 mai 2007. D'une façon générale, le principe de la légalité l'emporte sur celui de l'égalité. Un administré ne peut pas invoquer le principe de l'égalité de traitement pour bénéficier d'un traitement accordé illégalement à des tiers. En d'autres termes, il n'y a pas d'égalité dans l'illégalité. Si toutefois l'autorité ne paraît pas disposée à renoncer à sa pratique contraire à la loi, l'intérêt du justiciable à l'égalité de traitement l'emporte sur le respect de la légalité; encore faut-il, en ce cas, qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'y oppose. Tout dépend donc de l'attitude de l'autorité (cf. ATF 126 V 390 consid. 6a p. 392 ; 125 II 152 consid. 5 p. 166 ; 122 II 446 consid. 4a p. 451/452 et les arrêts cités). En l'espèce, il n'est pas établi que l'autorité intimée aurait délibérément adopté en matière de stationnement une pratique constante contraire aux art. 89 et 96 de son règlement communal, lequel réserve expressément l'art. 37 LRou. Dans ces conditions, la constructrice ne peut pas invoquer le bénéfice de l'égalité de traitement.

E. 7

L'art. 90 du règlement communal a la teneur suivante : "La Municipalité fixe, en tenant compte de la situation, de l'importance et de la destination des constructions, la surface des places de jeux pour enfants et des espaces verts à aménager aux abords des bâtiments, ceci en règle générale à 10 m² par logement. Dans la règle, les places de jeux sont localisées à des endroits ensoleillés et à l'écart des nuisances de la circulation. La Municipalité peut autoriser la création d'une partie des places de jeux sur la toiture des bâtiments lorsque celle-ci est aménagée en terrasse accessible, conformément à l'art. 82. Lorsqu'il est établi que l'aménagement des places de jeux prescrites ne peut se faire dans des conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes, la Municipalité peut autoriser un transfert de cette obligation sur une parcelle voisine, sous réserve de l'inscription au registre foncier d'une servitude en faveur de la Commune lors de l'octroi du permis de construire." En l'espèce, le

projet ne prévoit pas de place de jeux pour les enfants; il est donc non réglementaire. Il doit être modifié, conformément à l'engagement pris à l'audience par la constructrice de réaliser une telle aire.

E. 8

Les recourants se plaignent du fait que l'art. 92bis du règlement communal relatif à l'évacuation des eaux claires ne serait pas respecté. Les recourants ne tentant pas la moindre démonstration à l'appui de cet argument, celui-ci ne sera pas examiné plus avant. Rien dans le dossier ne laisse penser qu'une telle disposition réglementaire ne serait pas respectée.

E. 9

a) La loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RSV 450.11) et son règlement d'application du 22 mars 1989 (RLPNMS ; RSV 450.11.1), assurent aussi la protection des arbres. Selon l'art. 5 LPNMS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux, haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement au sens de l'art. 20 LPNMS (let. a), ou encore de ceux que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent (let. b). Les communes sont ainsi compétentes en premier lieu pour désigner les objets à protéger. L'art. 6 LPNMS, qui réglemente l'abattage des arbres protégés, a la teneur suivante : "L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage." L'art. 15 RLPNMS précise ce qui suit : "L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque : 1. la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive ; 2. la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricole ; 3. le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation ; 4. des impératifs l'imposent, tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou l'arrachage." b) Le règlement communal sur la protection des arbres du 5 avril 1995 prévoit ce qui suit : " Article 2 Sont protégés : a) les arbres de 30 cm et plus de diamètre de tronc, mesurés à 1.30 m du sol, ainsi que les cordons boisés, boqueteaux, haies vives, arbrisseaux et arbustes présentant un aspect dendrologique reconnu; b) toute la végétation située sur les quais de Montreux. Sont exclus de cette protection : a) les arbres fruitiers; b) les arbres relevant des dispositions de la législation forestière. (...) AUTORISATION D'ABATTAGE Article 7 Tout abattage ou arrachage de végétaux protégés, de même que leur taille dépassant l'entretien normal, fait l'objet d'une demande d'autorisation écrite adressée à la Municipalité. Les demandes d'autorisation entraînant des mesures de compensation en application des articles 8 et 9 du présent règlement seront affichées au pilier public pendant vingt jours. La Municipalité statuera ensuite sur la demande et sur les oppositions

éventuelles. PLANTATION COMPENSATOIRE Article 8 Toute autorisation d'abattage d'arbres, d'arbrisseaux ou arbustes protégés, de haies vives ou de plantations protégées au sens du présent règlement, sera assortie de l'obligation de procéder à des plantations de compensation aux frais du requérant selon des directives arrêtées de cas en cas par la Municipalité. Les plantations de compensation se feront soit sur un terrain appartenant au bénéficiaire de l'autorisation, soit sur tel autre terrain qui lui sera désigné par la Municipalité. En principe, les arbres, arbrisseaux ou arbustes replantés seront de même essence que ceux abattus. Ils doivent à terme assurer l'équivalence de la plantation enlevée. Les plantations de compensation bénéficient de la même protection que celles qu'elles remplacent. TAXE COMPENSATOIRE Article 9 Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de procéder à une plantation compensatoire, la Municipalité peut prélever une taxe compensatoire pour tout arbre abattu et non remplacé. (...) c) Compte tenu du principe de coordination, inscrit à l'art. 25a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT), il est judicieux de mettre simultanément à l'enquête publique la demande d'abattage des arbres nécessaire à la réalisation du projet de construction avec la demande de permis de construire. Selon le même principe de coordination, les décisions autorisant l'abattage de chaque arbre et fixant les conditions applicables au reboisement notamment, devraient être rendues si possible en même temps que la décision sur le permis de permis de construire et communiquées avec les réponses aux oppositions qui portent sur cet aspect (ATF 116 Ib 57-59 consid. 4b et art. 25a let. d LAT). d) En l'espèce, la constructrice n'a pas déposé de demande d'abattage avec sa demande de permis de construire. L'instruction du recours a été close par avis du 24 mai 2007. C'est pourquoi il n'y a pas lieu de prendre en considération la décision du 31 mai 2007 de la municipalité, postérieure à cet avis, d'autant plus que le recours doit de toute façon être admis pour d'autres motifs.

E. 10

Les considérants qui précèdent conduisent à l'annulation de la décision attaquée dès lors que le projet n'est pas conforme au droit actuel en ce qui concerne les places de parc et l'aire de jeux et incomplet pour ce qui a trait aux arbres. II. Selon la révision en cours :

E. 11

L'autorité intimée, qui a indiqué à l'audience que le projet était réglementaire selon le droit futur, n'a cependant pas procédé formellement à ce double examen, en prenant position sur les questions importantes que soulève le projet. Cela étant, le tribunal ne saurait substituer son interprétation à celle que la municipalité. Par économie de procédure, le tribunal relèvera néanmoins d'ores et déjà certains points importants, étant rappelé qu'il est prévu que la parcelle litigieuse soit colloquée en zone de village, comme celle no 8557 de Patricia Herminjard. a) Le futur règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (projet RPA) prévoit notamment ce qui suit : "Art. 3 Comité d'experts La municipalité désigne au début de chaque législature un comité d'experts - ci-après : le Comité - chargé de formuler un avis sur les documents d'urbanisme et les projets de construction. Ce comité est saisi par la municipalité pour tout projet d'une certaine importance (par ex. bâtiment d'habitation ou ensemble de plus de 10 logements) ou situé dans un site sensible. (...)." "Art. 6.1. Définition Les dispositions de la zone village ont pour but de préserver les villages existants, permettre leur extension, voire corriger des atteintes, dans le respect des qualités historico-architecturales et paysagères Art. 6.3 Principes généraux d'intervention Avant toute intervention, une analyse fine de l'intégration des

nouveaux éléments dans le tissu villageois est exigée. Les caractéristiques historiques de l'urbanisme et de l'architecture sont préservées, en particulier l'implantation des bâtiments, leur volumétrie, leur aspect, l'expression des toitures et des espaces extérieurs. Art. 6.6 Nouvelles constructions Les nouveaux bâtiments en zone village respecteront le caractère des lieux, la volumétrie et la typologie des bâtiments avoisinants. En particulier, les façades doivent établir une relation harmonieuse avec les voisines, celles de la rue ou du bourg, tout en pouvant se différencier par une expression contemporaine. En l'absence de référence sur les parcelles voisines, le nombre de niveaux est limité à deux sous la corniche pour la façade amont. L'implantation des bâtiments doit s'appuyer au moins sur deux limites parcellaires, dont une est le domaine public. Toutefois, le retrait du domaine public est possible si l'espace libéré est traité sous forme de cour à dominante minérale renforçant la relation avec l'espace public. Le volume bâti d'une unité est limité à 1500 m³ SIA. En cas de réalisation d'un ensemble de bâtiments contigus, les différents corps doivent être traités de façon distincte, de manière à s'intégrer dans le contexte villageois. Cette distinction doit se faire en façade (éléments de modénature, couleurs, matériaux) et en volumétrie" b) A la lecture de ces dispositions, il apparaît que la municipalité devra ainsi trancher la question préalable de savoir si l'exigence de l'art. 6.3 précité signifie que le projet devrait être soumis au Comité d'experts de l'art. 3 . Ensuite, dès lors que la zone de village n'autorise en principe que deux niveaux sous la corniche pour la façade amont et que le projet prévoit 3 niveaux en amont, la question à résoudre est celle de savoir si le bâtiment ECA 1381 de Patricia Herminjard, colloqué dans la future zone de village, qui comporte deux niveaux et demi, constitue une référence au titre de parcelle voisine, au sens de l'art. 6.6. du projet RPA. La demande de permis de construire indique pour l'immeuble comportant deux corps un volume bâti de 3480 m³ au total. La municipalité devra vérifier si l'on peut admettre que l'on se trouve en présence de plusieurs unités et si le volume bâti de chaque unité est conforme à la règle de l'art. 6.6 du projet RPA qui prévoit un volume maximum de 1'500 m³ par unité, au regard de la démonstration effectuée par la constructrice à cet égard (v. pièces no 2 produites le 21 mai 2007). Il apparaît que la règle future relative à l'implantation d'un bâtiment au moins sur deux limites parcellaires n'est à pas compatible avec la réglementation actuelle, en particulier l'art. 21 du règlement communal sur les distances aux limites, dès lors que les dispositions du règlement communal actuel et celles du projet RPA s'excluent l'une l'autre. La municipalité l'admet d'ailleurs. Elle considère toutefois que le projet respecte " la règle la plus restrictive en renonçant à la contiguïté ". L'art. 6.6 du projet RPA semble admettre à certaines conditions une exception au principe de la contiguïté, en tous cas par rapport au domaine public. En revanche, d'après le texte clair de l'art. 6.6 du projet RPA, rien n'autorise à construire en retrait de toutes les propriétés voisines. L'implantation du bâtiment litigieux paraît donc incompatible avec l'art. 6.6. du projet RPA. Le bâtiment projeté devra ainsi se trouver en limite de propriété, soit de la parcelle no 8557 de Patricia Herminjard, soit de la parcelle no 8543 appartenant au recourant Markus Egli, englobée elle aussi dans la zone de village selon le projet RPA. III. En conclusion :

E. 12

Il résulte des considérants qui précèdent que le projet, non réglementaire, ne peut pas être autorisé. La décision attaquée, ainsi que la décision du 31 juillet 2006 délivrant le permis de construire, doivent être annulées. Vu l'issue du pourvoi, un émolument judiciaire est mis à la charge de la constructrice qui est débitrice des recourants d'une indemnité à titre de dépens (art. 55 LJPA).

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