

VD_OMNI AC.2007.0111 vom 27. August 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-08-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0111

FR: VD_OMNI AC.2007.0111 du 27 août 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0111 del 27 agosto 2008

Regeste

SCHMID/Municipalité de Montreux | Refus d'autoriser la transformation d'une villa qui est de nature à compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier typique de Montreux dont la préservation est expressement prévue à l'art. 9.11 du projet de nouveau règlement communal. Le quartier est constitué d'une vingtaine de villas familiales réalisées à la fin des années quarante sur le même modèle.

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 17 al. 1 let c de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) prévoit notamment parmi les zones à protéger "les localités typiques, les lieux historiques et les monuments naturels ou culturels". Les mesures de protection prévues pour de telles zones peuvent résulter d'une réglementation de police des constructions faisant partie du plan général d'affectation (Moor, Commentaire LAT, art. 17 nos 77, 87 s.). L'art. 47 al. 2 ch. 2 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC; RSV 700.11) dispose à cet effet que les plans et les règlements d'affectation peuvent contenir des dispositions relatives "aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection". L'art. 86 LATC précise ce qui suit : "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 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." b) La construction litigieuse se trouve dans la zone de faible densité selon le plan d'affectation de la commune de Montreux, pour laquelle l'art. 40 al. 3 RPA prévoit que : "Dans les secteurs mentionnés ci-dessus, la Municipalité peut imposer un caractère architectural déterminé et certains matériaux pour tout bâtiment ou groupe de bâtiments projeté afin de créer un ordre de construction harmonieux et qui tienne compte de la topographie des lieux et du caractère de la zone. Elle peut en outre imposer le genre et la localisation des plantations à effectuer aux abords des constructions. Dans tous les cas, la typologie des bâtiments et des aménagements annexes doit tenir compte de la configuration générale du sol." La réglementation communale prévoit en outre une clause d'esthétique générale applicables à toutes les zones, l'art. 76 RPA, selon lequel: "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." S'agissant de la "Zone de coteau B", l'art. 9.11 projet RPGA, qui traite expressément du "Secteur de Belmont", est libellé comme suit : "Le secteur de Belmont, dont le périmètre figure en annexe du présent règlement, se distingue par sa grande homogénéité urbanistique. Son caractère doit être préservé (configuration de terrain, typologie, mode d'occupation). A ce titre les dispositions suivantes sont applicables : - dans la règle, les bâtiments ne comportent qu'un logement; - un seul niveau peut être dégagé à l'amont; - la forme, l'orientation et la pente des toitures doivent respecter le caractère d'origine; - dans la mesure du possible, les places de parc extérieures et les garages individuels sont groupés.

E. 2

Selon la jurisprudence, le soin de veiller à l'aspect architectural des constructions appartient en première ligne aux autorités locales qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (v. notamment arrêts TA AC.1999.0228 du 18 juillet 2000 et les références citées, AC.1999.0112 du 29 septembre 2000; ATF 115 Ia 370 consid. 3, 115 Ia 363 consid. 2c; 115 Ia 114 consid. 3d; 101 Ia 213 consid. 6a). L'autorité de recours doit ainsi s'imposer une certaine retenue dans l'examen de ce moyen (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, voir en outre une note de Benoît Bovay, in DC 1990, p. 73). Cela ne vide toutefois pas le contrôle judiciaire de son sens, le tribunal devant être à même de vérifier si l'autorité intimée s'est fondée sur des critères pertinents et si l'application de ceux-ci à la situation concrète est correcte (AC.1996.0160 du 22 avril 1997 et les références citées). Dans ce cadre, l'autorité doit notamment veiller à ne pas appliquer la clause d'esthétique de telle sorte que cela viderait pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 114 Ia 343; RDAF 1996 p. 103 consid. 3b et les références citées). L'examen de l'esthétique interviendra 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 en toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés par référence à des notions communément admises (AC.1999.0002 du 25 juin 1999 et références citées; AC.1999.0112 du 29 septembre 2000). Enfin, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC et ses dispositions d'application ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment lorsqu'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettent en péril sa construction (AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1999.0112 du 29 septembre 2000). A cela s'ajoute que l'autorité qui fonde sa décision sur l'avis d'un expert ou d'une commission composée de spécialistes ; comme c'est le cas en l'espèce - échappe en principe au grief de l'arbitraire (Isabelle Chassot, La clause de l'esthétique en droit des constructions, in RFJ 1993 p. 105, et les références citées ; AC.2005.0281 du 15 février 2007 consid. 8b). Le tribunal examine ainsi la question de l'esthétique avec d'autant plus de retenue que le projet a été soumis à une commission consultative d'urbanisme qui a donné son accord.

E. 3

a) La villa du recourant est implantée au Coteau de Belmont, une rue typique et unique de Montreux. Réalisées à la fin des années quarante par la Société Coopérative d'Habitation de Montreux, une vingtaine de villas familiales y ont été construites sur le même modèle ; il existe deux types : les villas de petit gabarit (13,65 m sur 6, 40 m) comportant un seul logement et les villas de grand gabarit (de 14,50 m sur 7,90 m) comprenant deux logements. Les deux types de villas présentent les mêmes caractéristiques : elles ont un toit

à deux pans sans lucarne émergente et une partie de la façade sud descend jusqu'au pied du bâtiment, les terrasses n'étant que partielles (occupant au maximum trois quart de la façade sud) et ne s'avancant que peu en direction du sud. L'inspection locale a permis de constater que, malgré quelques modifications apportées à certaines de ces maisons, les constructions d'origine et leur unité ont pu être préservées.

b) L'autorité intimée reproche au projet du recourant une "rupture d'échelle", dans la mesure où l'extension litigieuse du bâtiment en direction du sud est trop importante même par rapport aux villas grand gabarit, ainsi qu'une inadéquation typologique, notamment en raison de l'adjonction d'un avant-corps inférieur disproportionné et d'une terrasse trop profonde qui occuperait en outre toute la façade sud de la villa, sans laisser libre une partie de la façade sud jusqu'au pied du bâtiment. En outre, la municipalité critique la grande lucarne latérale qui ne s'intégrerait pas à la villa elle-même, ni ne s'harmoniserait avec les autres villas construites sur le même modèle dans la même rue. Pour justifier la transformation envisagée, le recourant se prévaut quant à lui essentiellement de constructions dans le quartier qui auraient été autorisées quand bien même la typologie des lieux n'était pas respectée. Pour étayer ses dires, il a produit auprès de la municipalité dans le cadre de la mise à l'enquête publique, un dossier et un lot de photographies qui montrent des immeubles de styles très différents : petit immeuble locatif à toit plat (rue Henri Debluë 10), immeuble locatif étagé sur la pente avec des terrasses et deux corps principaux de grandes dimensions (avenue Eugène Rambert 16), villas à deux logements de styles architecturaux très différents (rue Henri Debluë 2 et 6), villa avec ossature en bois et long faîte parallèle aux courbes de niveaux (rue Henri Debluë 12), villa avec toiture à quatre pans et imposant mur de béton (Coteau de Belmont 32), villa à trois étages habitables des années 1930 avec toiture à quatre pans et réveillonage (avenue Eugène Rambert 8), villa avec toiture à quatre pans (avenue Eugène Rambert 6), deux immeubles de trois étages habitables (Coteau de Belmont 23 et avenue Eugène Rambert 22), grand immeuble locatif (avenue Eugène Rambert 20). Quant à deux villas du Coteau de Belmont, aux nos 26 et 16, l'une a été agrandie et l'autre rehaussée. Certains des immeubles précités sont très proches de la parcelle du recourant à 30, 10 et même 6 mètres.

c) Il convient tout d'abord de préciser que ce n'est pas la totalité du quartier qui fait l'objet de la protection particulière, mais uniquement un périmètre de la rue Coteau de Belmont qui regroupe les villas en cause, dont la plupart respectent le caractère d'origine. Les photos des immeubles situés notamment aux avenues Eugène Rambert, à la route Henri Debluë, ou encore des immeubles hors du périmètre du Coteau de Belmont ne sont pas déterminantes pour l'issue du présent litige. Même si l'on peut regretter la proximité d'immeubles dont l'architecture est peu en harmonie avec la typologie des villas sises à l'intérieur du périmètre en cause, notamment celui sis sur la parcelle contiguë à celle du recourant, en aval, à la route Henri Debluë 10, cela ne justifie pas que la villa du recourant puisse être transformée et agrandie librement. Le recourant ne saurait en particulier tirer argument de ces constructions disparates pour justifier une transformation de sa maison qui ne respecterait pas les règles propres au Coteau de Belmont et le style des villas familiales qui forment un groupe homogène de part et d'autre de la même rue.

d) Le recourant relève ensuite que même certaines des villas familiales appartenant à la même typologie auraient subi des modifications. Les photographies au dossier et la visite des lieux ont certes montré quelques changements : la villa au n° 16 a été rehaussée, le volume de celle au n° 26 a été augmenté par l'adjonction d'un avant-corps sur la façade aval et le toit de la maison au n° 28 est percé d'une importante lucarne et porte un pignon. Il convient toutefois de relever que le représentant de la municipalité a confirmé que de tels aménagements, en particulier les

avant-corps, les lucarnes et les pignons, ne seraient plus autorisés, puisque la typologie du quartier se caractérisait par une façade qui descendait en grande partie jusqu'au pied de la maison et une terrasse partielle qui n'occupait pas toute la longueur de la façade. En outre, la visite des lieux a permis de constater qu'à l'exception notamment de la grande lucarne et d'un pignon pour une seule des villas, toutes les autres avaient conservé les caractéristiques d'origine. e) Le projet du recourant, comme le montrent les plans produits, ainsi que les gabarits installés sur place, dépasse largement, de par sa taille, le volume des autres maisons de la rue, quand bien même la hauteur au faîte et la longueur de la façade ne sont pas modifiés. L'augmentation de la profondeur du bâtiment, actuellement de 6.40 m, à 10.40 m sur toute la hauteur, à laquelle viendrait s'ajouter un avant-corps inférieur d'une profondeur de plus de 2 mètres sur toute la longueur de la façade sud et au-delà puisqu'il se retourne le long de la façade est sur près de 8 mètres, est considérable. Comme l'a relevé l'autorité intimée, la surface habitable serait augmentée de 118 %, ce qui est loin d'être négligeable. Le pan de toiture orienté du côté sud/est serait en outre percé d'une importante lucarne qui émergerait de la toiture et qui ne s'harmoniserait pas avec le bâtiment lui-même, ni avec les caractéristiques des autres villas du Coteau de Belmont, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si la lucarne est réglementaire au sens de l'art. 81 al. 2 RPA, prévoyant que la largeur ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la façade. f) Il est rappelé que le tribunal examine la question de l'esthétique avec d'autant plus de retenue que le projet a été soumis, comme en l'espèce, à une commission d'urbanisme. Il constate toutefois que le projet ne respecte à l'évidence pas la typologie des constructions de la rue, que ce soit en application du RPA en vigueur ou du projet RPGA. A supposer même qu'il soit conforme avec réglementation actuelle (RPA), le projet d'agrandissement pouvait être refusé par la municipalité sur la base des art. 77 ou/et 79 LATC, dans la mesure où ledit projet apparaît comme contraire à la future réglementation (cf. art. 9.11 projet RPGA). En effet, ce type de villas se caractérise notamment par le principe d'une terrasse moins longue et moins profonde, qui laisse une importante portion de la façade sud libre. Quant aux toitures, le principe des toits à deux pans sans lucarne positive est la règle dans la rue. L'ouverture prévue dans le toit serait non seulement trop grande, mais viendrait rompre la pente du toit dont elle émergerait. Le volume de la construction est en outre beaucoup trop important, car il dépasse largement celui des "petites maisons", tout en ne respectant pas les caractéristiques identitaires des constructions des "grandes maisons". En fait, le projet d'agrandissement créerait un type de villas hybrides. Comme l'a relevé la Commission d'urbanisme, un agrandissement était certes possible, sur le modèle des "grandes maisons", mais la typologie de référence, qui exclut notamment le soubassement proéminent, aurait dû être prise en compte. La municipalité n'a donc ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant l'autorisation sollicitée au motif que la construction projetée était de nature à compromettre l'aspect et le caractère de la rue du Coteau de Belmont.

E. 4

Dans la décision querellée, l'autorité intimée a refusé le permis de construire également sur la base de l'art. 65 al. 1 RPA prévoyant qu'entre bâtiments situés sur une même parcelle, la distance doit être suffisante pour permettre, le cas échéant, la création d'une limite respectant les distances réglementaires pour chacun des bâtiments. Du fait de la réunification des deux parcelles nos 598 et 599, les deux bâtiments, soit la maison et le garage (à deux niveaux), doivent satisfaire à la règle de l'art. 65 al. 1 RPA, à moins que le garage ne puisse être considéré comme une « dépendance » qui peut être implantée dans les espaces réglementaires entre bâtiments. Toutefois, aux termes de l'art. 73 RPA, une

dépendance ne peut dépasser une hauteur de 3 m sur la corniche - ce qui limite la construction à un étage - et en aucun cas elle ne peut servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. La visite sur place a montré que le garage comporte deux niveaux et qu'une pièce a été aménagée dans le niveau inférieur, pièce qui est accessible par une porte séparée et qui comprend des fenêtres donnant sur la partie aval de la parcelle. Le recourant a expliqué que cette pièce servait de dépôt et qu'elle n'était pas affectée à l'habitation, étant donné notamment qu'elle ne disposait ni d'eau, ni d'électricité. La question de savoir si les bâtiments en question sont ou non conformes aux règles sur la distance et le cas échéant si les travaux projetés peuvent être autorisés sur la base de l'art. 80 LATC à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation, peut demeurer indéterminée. L'autorité intimée a refusé de délivrer le permis de construire en se fondant essentiellement sur la clause d'esthétique et d'intégration des constructions. La question de la distance entre bâtiments fera l'objet d'un nouvel examen approfondi - par l'autorité intimée pour le cas où le constructeur présenterait un projet modifié.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est rejeté et la décision de l'autorité intimée confirmée. Un émolument judiciaire est mis à la charge du recourant qui n'obtient pas de dépens.

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