

VD_OMNI AC.2009.0002 vom 16. Februar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-02-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0002

FR: VD_OMNI AC.2009.0002 du 16 février 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0002 del 16 febbraio 2010

Regeste

TSCHOPP/Municipalité de Montreux, PPE RESIDENCE DU CHÂTEAU DE BELMONT, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Recours d'un voisin contre un permis de construire délivré à la suite d'une enquête complémentaire destinée à régulariser des modifications et adjonctions à un bâtiment d'habitation de luxe, constitué d'un corps principal et de quatre "tours" successives (en fait des éléments de toiture à la Mansart). Le "couloir vitré" ajouté entre les deux tours Est peut être admis en application de la garantie de la situation acquise, dès lors qu'il est moins haut que le faîte du bâtiment antérieur. L'étage supplémentaire ajouté à la tour Ouest ne peut en revanche être régularisé. Recours partiellement admis, permis complémentaire annulé et dossier renvoyé à la municipalité pour qu'elle examine la proportionnalité d'un ordre de remise en état de la tour Ouest. Frais et dépens mis pour partie à la charge de la commune, qui n'a pas veillé à ce que les plans mis à l'enquête soient dénués de lacune.

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 108 al. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) dispose que le règlement cantonal et les règlements communaux déterminent, pour les divers modes de construction et catégories de travaux, les plans et pièces à produire avec la demande, ainsi que le nombre d'exemplaires requis. Pour l'essentiel, l'art. 69 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) règle la matière. La demande de permis de construire et ses annexes, au sens de l'article 69 RLATC, sont tenues à disposition du public, pendant le délai d'enquête, au greffe municipal ou au service technique de la commune concernée (art. 72 al. 2 RLATC). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autre, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts; le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend en effet le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant à sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 126 I 15 consid. 2a p. 16, 124 II 132 consid. 2b p. 137 et la jurisprudence citée). D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des avis et autorisations spéciales

des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions; l'enquête publique est en principe nécessaire lorsque la décision municipale implique une pesée des intérêts en présence (arrêts AC.2007.0148 du 11 mars 2008; AC.2003.0006 du 7 décembre 2004; AC.2002.0174 du 9 décembre 2002; AC.1998.0107 du 31 août 1999; AC.1996.0013 du 28 avril 1998; AC.1995.0282 du 11 novembre 1998). De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (arrêt AC.2005.0276 du 23 novembre 2006 consid. 2 et références). Des lacunes dans les plans d'enquête ne peuvent par conséquent entraîner la nullité du permis de construire que si elles ne permettent pas de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions (arrêt AC.2003.0100 du 22 avril 2004 consid. 2 et références). b) En l'espèce, les plans soumis à l'enquête complémentaire sont manifestement incomplets. En particulier, l'altitude ne figure sur aucun d'entre eux, et les cotes sont elles-mêmes lacunaires, y compris en ce qui concerne les modifications en cause; ne sont notamment pas indiquées la hauteur de la toiture du couloir vitré, celle des coupoles et du sommet de la cage d'ascenseur débordant de cette toiture, ni celle des poinçons. A cet égard, la municipalité est malvenue de soutenir que les informations y figurant, ainsi que sur le plan de quartier, permettent de déterminer les altitudes actuelles du bâtiment et de statuer de manière fiable, dès lors qu'elle s'est elle-même trompée dans ses calculs (cf. consid. 3 infra). Les dessins des façades sont de même inachevés: ainsi, le sommet de la cage d'ascenseur précitée est absent de la façade Nord. Par ailleurs, les modifications apportées aux fenêtres, pire encore l'ajout de trois fenêtres et d'un balcon (pour le moins) ne sont pas teintés en rouge. Il importe peu à cet égard que ces modifications et adjonctions en façade aient été autorisées sans enquête publique par la municipalité en 2000; ce qui est décisif est qu'il s'agit bel et bien d'une modification par rapport aux plans mis initialement à l'enquête. Il en va de même pour la création de quatre logements au lieu de deux duplex. Cela étant, il appert, au vu des motifs qui conduisent à admettre le présent recours (cf. considérants ci-après), qu'une nouvelle mise à l'enquête publique ne permettrait pas au recourant - ou à des tiers intéressés - de compléter l'argumentation de manière décisive. Dans ces circonstances, et compte tenu du principe de l'économie de procédure, il n'y a pas lieu de renvoyer la cause pour que des plans formellement complets soient derechef mis à l'enquête.

E. 2

Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage.

E. 3

Il sied ensuite d'examiner le projet au regard des hauteurs, également selon le droit actuel (consid. a), puis d'après la garantie de la situation acquise (consid. b) et enfin selon le droit futur (consid. c). a) Le plan de quartier fixe le niveau du rez à 428,60 m, ainsi qu'une hauteur maximum du gabarit d'un avancement du sous-sol en aval à 426,60 m. Cette dernière cote ne correspond pas au niveau du sous-sol, qui est plus bas. Le plan de quartier arrête également le "gabarit" maximum du bâtiment à une cote de 445,60 m en coupe C-C

et D-D. Il s'agit selon toute vraisemblance de la hauteur au faîte - inclus dans le gabarit - et non de la hauteur à la corniche comme le laisserait entendre la légende. La municipalité considère que l'altitude du rez tel que réalisé correspond à la cote de 428,60 m prévue par le plan de quartier. Elle rappelle par ailleurs les cotes fixées par le plan n° 308 de 2006, soit la cote de référence à +000 au niveau jardin (sous-sol), la cote du rez à -3,57 m, celle du 3^{ème} étage de combles de la tour Ouest à 28,44 m (correspondant à la dalle de toiture des plans de 1999), et celle de la dalle de toiture de la tour Ouest projetée en 2006 à 31,19 m. Sur ces bases, elle estime la hauteur autorisée en 1999 à 451,47 m ($426,60 + 28,44 - 3,57$) et celle découlant des plans de 2006 à 454,22 m ($426,60 + 31,19 - 3,57$). Il apparaît d'emblée que le calcul de la municipalité se fonde non pas sur la cote de 428,60 m qu'elle avait choisie, mais, par inadvertance semble-t-il, sur la cote précitée de 426,60 m. Il en résulte que les hauteurs fixées par la municipalité sont de 2 m trop basses. Quoi qu'il en soit, retenir, à l'instar de la municipalité, que l'altitude du rez tel que réalisé correspond à la cote de 428,60 m est un postulat, erroné. En réalité, l'altitude du rez telle que mentionnée sur certains plans du bâtiment litigieux figurant au dossier, soit sur le plan complémentaire établi après enquête le 30 août 2000, intitulé " Eléments préfabriqués modifiés ./ sommier - 1:20 - coupe BB ", de même que sur le plan des aménagements extérieurs du 18 septembre 2001, est fixée à 429,23 m (soit à 0,63 m plus haut que le niveau du rez prévu par le plan de quartier), le niveau de référence +0,00 étant celui du niveau jardin (sous-sol), à 425,66 m. L'altitude du rez à 429,23 m apparaît du reste confirmée par le fait que les coupes du projet placent le rez au niveau du trottoir, dont la hauteur serait, selon les coupes des plans de quartier, de 428,94 m (coupe A-A et B-B) à 429,15 m (coupe C-C). Il sied ainsi retenir que le niveau de référence +0,00 du niveau jardin (sous-sol) est à 425,66 m. Dans ces conditions, la dalle de toiture de la tour Ouest atteint une altitude de 456,85 m ($425,66 + 31,19$), sans compter les poinçons, non cotés, que l'on peut mesurer sur plan à environ 2,7 m, partant qui s'élèvent à 461,55 m environ. La hauteur actuelle de la tour Ouest dépasse ainsi de 11,25 m la hauteur maximale de 445,60 m fixée par le plan de quartier ($456,85 - 445,6$). Le dépassement n'est par ailleurs que partiellement couvert par les plans de 1999. En supposant que les dimensions en élévation des divers étages prévus en 1999 équivalent aux plans de 2006, comme l'a considéré la municipalité, la dalle de toiture de la tour Ouest telle que projetée en 1999 (correspondant au niveau du 3^{ème} étage de combles de 2006 coté à 28,44 m en 2006) se situait alors à 454,10 m ($425,66 + 28,44$). Cette hauteur est ainsi dépassée aujourd'hui de 2,75 m ($456,85 - 454,10$). Au demeurant, à supposer même que le "gabarit" maximal de 445,60 m figurant sur le plan de quartier se réfère à une hauteur à la corniche, cette limite n'est de toute façon pas respectée par la tour Ouest. En effet, les plans de 2006 cotent la corniche à 22,12 m, ce qui correspond à une altitude de 447,78 m ($425,66 + 22,12$), soit supérieure de 2,18 m ($447,78 - 445,60$) à ce gabarit maximal. S'agissant du couloir vitré sis au 4^{ème} étage, de 17 m de long, les plans de 2006 ne le cotent pas. Mesure prise, sa toiture se situe à environ 21,2 m, soit à une altitude d'environ 446,86 m ($425,66 + 21,2$). On constate ainsi un dépassement d'environ 1,26 m ($446,86 - 445,60$) par rapport au maximum de 445,60 m autorisé par le plan de quartier, sans compter les deux coupes de lumière, ni la cage d'ascenseur, laquelle déborde d'un mètre la toiture du couloir. Or, ce dépassement n'est pas couvert par les plans de 1999, qui se bornaient - hormis la cage d'escalier et d'ascenseur, de 6,9 m de long - à un couvert/ pergola laissant passer vue et lumière. b) Sous l'angle de l'art. 80 al. 2 LATC, on constatera d'office pour la bonne forme que le dépassement retenu de la tour Ouest déborde largement du gabarit de l'immeuble existant avant les travaux. S'agissant du couloir vitré, il a déjà été constaté que sa toiture est

à une altitude d'environ 446,86 m. Or, le gabarit de l'ancien immeuble atteignait à cet endroit - mesure prise sur le plan - une cote d'environ 23,1 m, soit une altitude d'environ 448,76 m (425,66 + 23,1). C'est le lieu de préciser que le gabarit tel que figuré en orange sur les plans de 2006 ne correspond pas, à cet endroit, au profil de l'état antérieur figurant sur les plans déposés à la municipalité le 3 décembre 1999; le profil dessiné le 3 décembre 1999 est en effet plus bas de quelque 0,7 m, soit à environ 448,06 m. Par ailleurs, selon le plan de quartier (coupe A-A), le gabarit de l'ancien immeuble atteignait seulement 447,13 m. Quoi qu'il en soit, la toiture du couloir vitré apparaît comprise dans ce gabarit, qu'elle lui soit inférieure de 1,9 m (448,76 - 446,86), de 1,2 m (448,06 - 446,86), ou de 0,27 m (447,13 - 446,86). Cela étant, le couloir vitré n'est pas érigé en retrait, à l'instar d'un attique, mais pratiquement au droit de la façade Nord. Or, il ressort des photos au dossier que le gabarit de l'ancien bâtiment correspond à un toit en pente, au faîte Est-Ouest. En d'autres termes, le couloir vitré sort de ce volume, à l'instar d'une lucarne. Toutefois, dès lors que sa hauteur est inférieure à celle du toit antérieur et que le recourant s'en trouve avantage, on ne discerne guère en quoi cette transformation/agrandissement impliquerait une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou une aggravation des inconvénients qui en résultent pour le voisinage au point qu'elle ne pourrait bénéficier de la garantie de la situation acquise. c) Enfin, la question de la conformité des dépassements constatés au futur PGA - à supposer que l'on puisse tenir compte de cette législation - est délicate, dès lors que celui-ci ne fixe pas de hauteur maximale en zone urbaine, mais se borne à limiter le nombre de niveaux. Cette question souffre néanmoins de demeurer indécise, du moment que d'une part, le dépassement de hauteur de la tour Ouest ne respecte de toute façon pas le nombre de niveaux et que d'autre part, le couloir vitré doit de toute façon être autorisé en vertu de l'art. 80 LATC (cf. consid. b supra).

E. 4

S'agissant de la surface habitable, le plan de quartier impose une "surface brute de plancher" de 4'200 m² pour le périmètre d'évolution 2 de la parcelle 424. D'après la demande de permis de construire, la surface brute utile des planchers serait de 5'911 m², étant précisé que selon les calculs - figurant au dossier - des services techniques de la municipalité opérés pour les plans de 1999, cette surface atteindrait 5'289 m². Quoi qu'il en soit, l'immeuble litigieux est bâti non seulement sur le périmètre d'évolution 2, mais aussi, pour environ un tiers, sur le périmètre d'évolution 1, qui autorise une surface brute de plancher de 4'190 m². Sous cet angle, la surface brute des planchers de l'immeuble litigieux, même augmentée par une surface habitable aux 2^{ème} et 3^{ème} niveaux de combles de la tour Ouest, voire par le couloir vitré, doit être admise.

E. 5

Pour être complet, même si l'on peut déplorer le silence des plans de 2006 sur ce point, on ne discerne pas en quoi la transformation de deux duplex en quatre appartements aurait une incidence significative pour le recourant. Une éventuelle influence sur le nombre de places de stationnement, n'est pas décisive à elle seule. On relèvera du reste que la demande de permis de construire portait sur 35 appartements, alors que selon le permis d'habiter délivré le 19 juin 2003, ce nombre a été réduit à 30. Enfin, l'on ne distingue pas en quoi la modification des fenêtres, de même que l'ajout de trois fenêtres et d'un balcon, seraient illicites ou porteraient atteinte aux intérêts du recourant, compte tenu de la distance séparant l'immeuble litigieux de sa propre parcelle. Le recourant s'en prend du reste à ces changements au seul motif qu'ils semblent impliquer un nombre de logement plus important

que prévu initialement. Or, comme déjà dit, une telle argumentation est insuffisante.

E. 6

Le recourant dénonce une violation de la clause d'esthétique au regard des aménagements entre les tours Est et l'étage supplémentaire de la tour Ouest. a) L'art. 86 LATC a 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." 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 p. 372; 115 Ia 363 consid. 2c p. 366, 115 Ia 114 consid. 3d p. 118; 101 Ia 213 consid. 6a p. 221; RDAF 1987 p. 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 consid. 3d p. 119; 114 Ia 343 consid. 4b p. 345). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisfait 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 213 consid. 6c p. 223). 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 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; 114 Ia 343 consid. 4b p. 346; AC.2004.0102 du 6 avril 2005). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal 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 (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 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 (AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1995.0268 du 1^{er} mars 1996; AC.1993.0240 du 19 avril 1994). b) En l'espèce, le plan de quartier "A Belmont" prévoit, à son art. 4.5: "Les constructions seront conçues de manière à assurer l'unité architecturale de l'ensemble du quartier. L'animation des façades sera définie d'entente avec la Municipalité." c) La question de savoir si l'élargissement du 2^{ème} étage de combles et l'adjonction d'un 3^{ème} étage à la tour Ouest respectent les exigences de l'esthétique souffre de rester indécise, dès lors que ceux-ci sont de toute façon illicites. On relèvera néanmoins que l'étage ajouté apparaît, au vu des plans et

surtout des photos au dossier, en rupture totale avec le discours architectural du reste du bâtiment, ce qui s'avère d'autant plus regrettable que sa hauteur lui confère une large visibilité. Cette opinion semble du reste avoir été partagée par la Direction le 14 décembre 2000, au vu de l'écriture reproduite dans la partie en fait sous lettre D, selon laquelle, en substance, " cet ajout viendrait s'inscrire en totale dysharmonie avec l'expression de la toiture qui forme l'élément de terminaison du bâtiment " et " nierait le travail soigné de réhabilitation du Château de Belmont effectué dans l'esprit d'une expression stylistique respectueuse de l'ouvrage d'origine ". Enfin, il est souligné que la terrasse telle que prévue en 1999 reproduisait avec goût le projet établi au début du XX e siècle. En ce qui concerne le couloir vitré, on ne peut affirmer qu'il contribue d'heureuse manière à l'esthétique du bâtiment, mais il n'apparaît toutefois pas incongru au point de violer les dispositions cantonales et communales sur l'esthétique. Sa licéité doit ainsi également être confirmée sous cet angle.

E. 7

a) En conclusion, l'élargissement du 2 ème étage de combles de la tour Ouest et l'ajout d'un 3 ème étage dans dite tour ne respectent pas la législation en vigueur régissant le nombre de niveaux et les hauteurs (la dalle de toiture atteignant une altitude de 456,85 m, sans compter les poinçons). Leur illégalité ne peut être guérie ni par les plans définitivement autorisés de 1999, ni par la garantie de la situation acquise fondée sur le bâtiment existant avant les travaux. A supposer que l'on puisse en tenir compte, le futur PGA ne permettra pas davantage de les régulariser. Par ailleurs, si ces modifications ne posent pas problème au regard de la surface habitable maximale, elles apparaissent largement sujettes à caution sous l'angle esthétique. Le couloir vitré entre les tours Est est conforme à la législation en vigueur s'agissant du nombre de niveaux. Il est en revanche irrégulier en ce qui concerne la hauteur (sa toiture s'élevant à une altitude estimée à 446,86 m, sans compter les coupoles ni la cage d'ascenseur), mais ce dépassement doit être autorisé par la garantie de la situation acquise. A supposer qu'il doive être compté dans la surface habitable, cela n'entraînera pas un dépassement du maximum imposé. Enfin, il apparaît conforme aux exigences de l'esthétique. b) Les modifications intervenues dans la tour Ouest ne pouvant être régularisées, le permis de construire doit être annulé. Le recours est ainsi admis sur ce point. Il appartiendra à la municipalité d'examiner en première instance, en application des art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, la proportionnalité d'un ordre de remise de la tour Ouest dans un état conforme aux plans autorisés de 1999. Il ne peut donc être donné suite à la conclusion du recours tendant à ce que le tribunal ordonne lui-même la remise en état.

E. 8

Vu ce qui précède, le recours est partiellement admis et la décision attaquée annulée dans le sens du consid. 7 supra. Un émolument judiciaire sera mis à la charge de la PPE, qui succombe pour l'essentiel, et à celle de la Commune qui n'a pas veillé à ce que des plans dénués de lacunes soient mis à l'enquête (art. 49 al. 1 et 2 LPA-VD).

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