

VD_OMNI AC.2012.0326 vom 29. Oktober 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0326

FR: VD_OMNI AC.2012.0326 du 29 octobre 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0326 del 29 ottobre 2013

Regeste

LEHNER/Municipalité de Montreux, PPE RESIDENCE A BON PORT, FIDFUND MANAGEMENT SA | Recours contre un refus de la Municipalité d'ordonner la modification d'une construction qui, selon les voisins recourants, ne serait pas conforme au permis de construire délivré (permis qui correspondait à un projet sur lequel les constructeurs et les voisins s'étaient mis d'accord) et ne serait pas réglementaire. Constat que la construction n'est effectivement pas conforme au permis de construire. Confirmation de la décision municipale dès lors que, pour l'essentiel, la construction est réglementaire, l'éventuelle non-réglémentarité sur un point mineur ne justifiant pas, au regard du principe de la proportionnalité, un ordre de démolition et de remise en état.

Erwägungen

E. 1

Il convient d'examiner en premier lieu si, comme le soutiennent les recourants, la façade Est du rez-de-chaussée du bâtiment accueillant le restaurant Bavaria, sur la parcelle 5212 de Montreux (anciennement parcelle 5215), n'est pas conforme aux permis de construire délivrés les 14 mars et 7 mai 2008. Il résulte du dossier que, au mois de décembre 2007, la constructrice et les recourants se sont mis d'accord sur l'implantation de la façade Est du bâtiment devant s'implanter sur la parcelle n° 5212 (anciennement n° 5215), bâtiment devant accueillir le restaurant La Bavaria. Cette implantation, qui diffère aussi bien de celle faisant l'objet de l'enquête publique principale (enquête du 15 décembre 2006 au 15 janvier 2007) que de celle faisant l'objet de l'enquête publique complémentaire (enquête du 14 décembre 2007 au 18 janvier 2008) figure sur des plans datés du 8 février 2008, qui ont été remis à la municipalité. Il résulte de la lettre d) du permis de construire délivré le 14 mars 2008 que l'implantation autorisée est celle figurant sur ces plans du 8 février 2008. Le permis de construire complémentaire délivré le 7 mai 2008 n'y change rien puisque ce dernier indique expressément que les exigences figurant dans le permis de construire du 14 mars 2008 demeurent valables. Il n'est pas contesté que l'implantation de la façade Est du rez-de-chaussée du bâtiment accueillant le restaurant Bavaria n'est pas conforme aux plans du 8 février 2008 concrétisant l'accord intervenu entre les parties. Partant, c'est à juste titre que les recourants soutiennent que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux permis de construire qui ont été délivrés.

E. 2

Il convient d'examiner si, comme le soutiennent les recourants, il appartenait à la municipalité d'ordonner une modification de la construction réalisée, de manière à ce que la façade Est du rez-de-chaussée du bâtiment accueillant le restaurant Bavaria soit implantée conformément aux plans du 8 février 2008 et aux permis de construire délivrés. Cette question doit être examinée au regard des principes régissant les ordres de démolition et la

remise en état des constructions non conformes aux prescriptions légales et réglementaires.

a) Selon les art. 105 al. 1 et 130 al. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire (LATC; RSV 700.11), la municipalité, et à son défaut, le département compétent, est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Contrairement à ce que sa formulation peut laisser entendre, cette disposition n'accorde pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, mais lui impose une obligation quand les conditions en sont remplies (cf. arrêt AC.2012.0034 du 25 juin 2012 consid. 3a). Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (arrêt AC.2012.0034 précité consid. 3a et les références). La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables. En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus à elle seule à justifier leur suppression. Le respect du principe de la proportionnalité exige qu'il soit procédé à une pesée des intérêts public et privé opposés (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts en présence – ATF 137 I 167 consid. 3.6 p. 175/176; 136 I 87 consid. 3.2 p. 91/92, 197 consid. 4.4.4 p. 205, et les arrêts cités). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité (arrêt AC.2012.0034 précité consid. 3a). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction illicite n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224 et la jurisprudence citée). L'autorité doit cependant renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69).

b) Il convient d'examiner en premier lieu si, malgré le fait qu'elle n'est pas conforme aux permis délivrés, l'implantation de la façade litigieuse est réglementaire. Si tel est le cas, un ordre de remise en état n'entre pas en considération. A cet égard, les recourants invoquent une violation de l'art. 2 du règlement du plan partiel d'affectation « A bon Port ». Ils font valoir que cette disposition prévoit une construction en contigu - comme prévu dans les plans du 8 février 2008 - ou alors un retrait de 5 m au minimum, condition qui ne serait pas remplie en l'occurrence.

aa) L'art. 2 du règlement du plan partiel d'affectation « A bon Port » a la teneur suivante : "A l'intérieur de l'îlot délimité par l'avenue du Casino et les rues du Théâtre et Nestlé, l'art. 11 RPA (profondeur des constructions en ordre contigu) n'est pas applicable en dessous du niveau moyen de l'avenue du Casino, au droit du secteur considéré. En outre, la distance prescrite par l'art. 13, premier alinéa du RPA est réduite à 5,00 m." Selon l'art. 11 du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions de la Commune de Montreux (RPA), la profondeur de la zone constructible en ordre contigu est fixée à 16 m dès la limite des constructions. Selon l'art. 13 al. 1 RPA, la distance entre les façades non contiguës, respectivement non mitoyennes (ou non implantées sur une limite des constructions) et les limites des parcelles voisines est de 7 m au moins.

bb) En l'occurrence, on constate que la

construction réalisée comprend un mur continu, implanté sur la limite de propriété et dépourvu d'ouvertures. Sur une partie de sa longueur, ce mur ne ferme pas les locaux nouvellement construits mais une courette triangulaire à la fonction difficilement reconnaissable, utilisée comme dépôt ou dégagement pour la cuisine du restaurant. Les deux autres murs de cette petite cour sont percés l'un d'une porte d'accès, l'autre de trois fenêtres éclairant la cuisine. Les recourants soutiennent que ces deux autres murs sont des façades et qu'ils ne sont implantés ni en limite de propriété, ni à la distance minimale de 5 m exigée par les art. 13 RPA et 2 du plan « A bon Port ». Cette critique ne convainc pas car les trois bâtiments des parcelles n os 5212 et 5215 sont globalement implantés en ordre contigu sur la limite des parcelles n os 5214 et 5216. La courette aménagée au centre de cet ensemble n'est pas assez importante, au regard de ses dimensions modestes et de sa fonction secondaire, voire insignifiante, pour provoquer une rupture de la contiguïté. Partant, le Tribunal cantonal retient que la construction réalisée est compatible avec ces dispositions réglementaires. Les recourants soutiennent également que la présence de la courette les empêchera d'implanter eux-mêmes une construction sur la limite de propriété. Cette crainte n'est pas fondée car d'après le plan « A bon Port », chaque propriétaire peut construire à son gré en limite de propriété, certes dans certaines limites mais indépendamment de l'implantation choisie par le propriétaire voisin. On constate enfin que le mur construit en limite ne rejoint pas tout à fait l'angle du bâtiment sis sur la parcelle n° 5215 et qu'il laisse ainsi un minuscule triangle non occupé. Même si on devait constater une violation du règlement sur ce point, elle ne saurait en tous les cas, sous l'angle du principe de la proportionnalité, justifier un ordre de remise en état.

E. 3

Vu ce qui précède, c'est à juste titre que la municipalité n'a pas donné suite à la demande des recourants tendant à la mise en conformité des ouvrages litigieux avec les autorisations délivrées, subsidiairement à la soumission de ces ouvrages à une procédure d'autorisation de construire formelle. Le recours doit par conséquent être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu le sort du recours, les frais sont mis à la charge de des recourants. Ces derniers verseront en outre des dépens à la Commune de Montreux, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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