

VD_OMNI AC.2013.0219 vom 27. Februar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0219

FR: VD_OMNI AC.2013.0219 du 27 février 2015

IT: VD_OMNI AC.2013.0219 del 27 febbraio 2015

Regeste

A.X. _____ /Municipalité de Montreux, PPE Y. _____ | Recours d'un voisin contre la décision de la municipalité de régulariser des travaux réalisés contrairement au permis de construire initialement délivré. Le recourant ne voit pas la construction litigieuse depuis sa parcelle, car elle est masquée par un ascenseur incliné. Les aménagements réalisés n'aggravent en outre pas sa situation par rapport à celle qui résulte des travaux autorisés à l'issue d'une précédente enquête publique complémentaire, sur la base de plans dont le recourant est l'auteur et dont il ne pouvait dès lors ignorer les incidences. Les volumes créés ne sont en outre pas destinés à être utilisables. Le recourant ne conteste de surcroît pas que les travaux autorisés soient réglementaires; il dénonce seulement la non conformité des travaux réalisés avec les plans de l'enquête complémentaire. Il convient, pour ces motifs, de nier sa qualité pour recourir. Recours déclaré irrecevable. Recours au TF rejeté (ATF 1C_198/2015 du 1er février 2016).

Erwägungen

E. 1

Il convient en premier lieu de circonscrire l'objet du litige. a) En procédure administrative, l'objet du litige est défini par la décision attaquée (ATF 133 IV 119) et par les conclusions des parties (cf. ATF 134 V 418 consid. 5.2.1 p. 426; ATAF 2010/5 consid. 2; RDAF 1998 I 263 consid. 3b p. 265, qui se fonde sur le principe de libre disposition). Le recourant ne peut prendre de conclusions qui sortent du cadre de la décision attaquée; il peut en revanche présenter des allégués et moyens de preuve qui n'ont pas été invoqués jusque là (art. 79 al. 2 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Seules les prétentions tranchées par la décision dans son dispositif pourront dès lors être réexaminées (Pierre Moor, Droit administratif, vol. II 3^{ème} éd., Berne 2011, p. 704 s.). L'objet du litige est ainsi circonscrit par la décision attaquée, à quoi s'ajoutent les questions qui ont été soulevées par les parties, mais que la décision aurait omis de trancher; cela s'explique par le fait que l'autorité de recours ne peut contrôler que ce qui a été préalablement décidé ou qui aurait dû l'être. Dès lors, le Tribunal cantonal ne saurait se saisir de conclusions que l'instance précédente n'aurait pas été amenée, préalablement, à trancher (arrêts PE.2009.0189 du 24 septembre 2009 consid. 8a; AC.1998.0065 du 10 décembre 1998 consid. 1c). b) Il ressort de l'art. 129 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) que la délivrance du permis d'habiter permet à la municipalité de s'assurer, d'une part, que la construction réalisée est conforme aux plans approuvés, d'autre part, que l'achèvement des travaux extérieurs et intérieurs assure la sécurité et la santé des habitants. Dans cette optique, il représente un constat final de la conformité des travaux à la loi et aux règlements (dans ce sens, arrêt AC 97/224 du 3 juin 1999) et permet à l'autorité d'intervenir contre le

propriétaire qui n'aurait pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire (cf. RDAF 1986, 189). Toutefois, la portée de ce permis, dont on rappelle qu'il n'est précédé d'aucune enquête publique, est, par définition, restreinte puisqu'il n'intéresse pas les tiers, au même titre du reste qu'une promesse faite par la municipalité à un constructeur. Le propriétaire voisin peut en effet intervenir indépendamment de la procédure relative au permis d'habiter, s'il estime que le constructeur ne respecte pas dans ses travaux le contenu de l'autorisation de construire, en requérant une nouvelle enquête, voire la démolition de tout ou partie de la construction litigieuse; or, ce faisant, le propriétaire voisin impose à la municipalité de rendre une décision susceptible de recours (v., outre RDAF 1986, déjà cité, 1978, 125, 266). Lorsque des travaux ont été autorisés avec dispense de l'enquête publique, un tiers qui aurait pu participer à l'enquête publique peut requérir la municipalité de révoquer le permis de construire; encore faut-il, en pareil cas, qu'il soit intervenu dès la réalisation des travaux dont il conteste la conformité à la loi et aux règlements; s'il ne se manifeste qu'après quelques semaines, voire quelques mois, il est forclos (arrêt AC.2011.0034 du 8 mars 2012, consid. 7c).

c) La demande complémentaire d'autorisation de construire porte en l'occurrence uniquement sur la mise en conformité des locaux techniques de la piscine du bâtiment B. Le recourant ne saurait, dans le cadre de son opposition, remettre en question la conformité des travaux réalisés par rapport aux précédents permis de construire délivrés. Si le recourant entend contester la licéité de travaux, réalisés de manière non-conforme aux permis de construire délivrés, il lui appartient de requérir auprès de la municipalité une nouvelle mise à l'enquête publique ou sa démolition, pour autant qu'il soit encore recevable à présenter une telle demande ou à la contester par la voie d'un recours. En effet, la jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de police des constructions (CCRPC) a posé certains principes pour les recours formés contre des travaux irréguliers: lorsque des travaux ont été exécutés sans enquête publique, parce qu'ils ont été réalisés sans autorisation ou ont été dispensés de l'enquête, le tiers doit agir dès le moment où, s'il avait été diligent, il aurait pu connaître la décision municipale (RDAF 1983, p. 390, voir aussi RDAF 1978 p. 120; 1973 p. 220; 1964 p. 195). Mais le délai de recours contre la tolérance de la municipalité à l'égard de travaux irréguliers ne peut être compté de manière rigoureuse en raison de l'absence d'un point de départ précis, sauf s'il y a un refus formel d'agir de la municipalité. C'est selon la mesure de la diligence du tiers intéressé qu'il convient de décider de cas en cas si un recours a été formé en temps utile en pareille hypothèse, en se référant notamment au principe de la bonne foi (RDAF 1981 p. 119). Cette jurisprudence a été reprise par le Tribunal administratif, qui a précisé que celui qui proteste contre l'exécution d'un ouvrage édifié sans autorisation (ou en violation d'une autorisation) doit intervenir sans délai auprès de l'autorité et ne pas laisser le constructeur poursuivre les travaux dont il entend contester le principe; il n'est donc plus fondé à agir des semaines, voire des mois plus tard (arrêts AC 1998.0107 du 31 août 1999; AC 1994.0084 du 15 janvier 1996; AC.1994.0059 du 10 octobre 1994; AC.1992.0049 du 26 mars 1993; AC 1992/0046 du 25 février 1993; AC 1991/207 du 7 janvier 1993; et l'arrêt AC 7412 du 30 avril 1992). Le délai de recours ne peut commencer à courir que du jour où le recourant aurait pu et dû avoir connaissance de la décision municipale en faisant preuve de la diligence requise (arrêts AC.2003.0108 du 21 juin 2006 consid. 1; AC.1999.0057 du 12 novembre 2004, consid. 1c; AC.1996.0209 du 17 août 2000 consid. 5a). La Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a également repris les principes de cette jurisprudence (arrêts AC.2010.0140 du 11 janvier 2011 consid. 3; AC.2010.0007 du 25 mai 2010 consid. 2a et AC.2008.0236 consid. 1b). En l'espèce, le

recourant est intervenu auprès de la municipalité pour dénoncer les travaux qu'il estimait non réglementaires, par une lettre de son conseil adressée le 20 janvier 2011. Le conseil du constructeur s'est déterminé sur les griefs soulevés le 7 février 2011. Cette démarche a donné lieu à une visite de la Commission de salubrité de la Commune de Monteux le 8 février 2011 en présence de toutes les parties. Le conseil du recourant a encore pris position le 22 février 2011 sur la réponse du constructeur. A la suite de ces mesures d'instruction, la municipalité a décidé de ne pas ordonner l'arrêt des travaux par une décision du 1er mars 2011, en se fondant sur le rapport de la Commission de salubrité du 17 février 2011. Elle a estimé que rien ne permettait, à ce stade, de justifier une mesure d'interruption des travaux. Cette décision n'indique pas les voie et délai de recours, mais le recourant devait la contester s'il estimait que les travaux en cause n'étaient pas conformes à la réglementation communale. Il devait intervenir dans le délai légal de recours de 30 jours suivant cette décision s'il voulait en contester le bien-fondé. Le recourant est encore intervenu directement auprès du Service d'urbanisme de la Ville de Montreux par un message e-mail du 23 juillet 2012, puis par un courrier recommandé du 31 juillet 2012 pour signaler de nombreux éléments de construction lors de la réalisation du projet des villas A à C qu'il estimait non-conforme aux différents permis de construire délivrés. La municipalité s'est déterminée sur l'intervention du recourant par courrier du 30 août 2012 et elle a pris position sur la plupart des points soulevés par le recourant. Cette lettre a la portée matérielle d'une décision concernant les éléments critiqués par le recourant, que la municipalité considère comme étant conformes à la réglementation communale, ce qui est le cas par exemple des critiques relatives à la surface bâtie des bâtiments A à C. Le recourant avait donc aussi la possibilité de contester cette décision dans le délai légal de 30 jours suivant sa notification. Les points laissés en suspens par la municipalité dans sa réponse du 30 août 2012 concernent l'élément de socle du bâtiment B et la piscine intérieure de ce bâtiment, faisant l'objet de l'enquête publique ayant donné lieu au permis de construire contesté. Enfin, le recourant n'a pas contesté non plus le permis d'habiter délivré le 3 décembre 2012. Les problématiques que le recourant soulève dans son recours concernant les différents éléments de construction qu'il estime non conformes (chiffre III des conclusions du recours) sont de toute manière étrangères à l'objet de l'enquête publique, qui a trait à la construction des locaux techniques de la piscine et au volume construit dans le prolongement de la piscine. Ainsi, le chiffre III des conclusions du recours, visant la mise en conformité des bâtiments A, B et C et la démolition des éléments non-conformes, est irrecevable. Dans le cadre de la définition de l'objet du recours, on peut se demander si celui-ci porte sur les travaux tels qu'ils figurent sur les plans annexés à la demande d'autorisation de construire, ou s'ils visent à obtenir l'autorisation de réaliser les travaux tels que mentionnés dans le plan d'exécution (Bâtiment AB, coupe AB-L4, annexe 7 de la municipalité). La différence porte essentiellement sur le tracé du terrain aménagé. Dans le plan d'exécution, le terrain aménagé laisse apparaître un mur en façade Ouest d'un peu moins de six mètres. Dans les plans d'enquête, le mur n'est dégagé que sur 3,5 mètres environ. Dans les plans d'enquête de 2010, la hauteur visible du mur en façade Ouest était de quatre mètres. Les plans d'exécution et les plans d'enquête divergent en outre sur la question du remplissage du volume situé dans le prolongement de l'étage souterrain où se situe la piscine. En effet, aucun remplissage n'a été exécuté pour l'instant, alors que celui-ci est prévu dans les plans d'enquête. Le Tribunal se limitera à examiner si, tel que mis à l'enquête publique, le projet est conforme à la réglementation communale. La Municipalité ne s'est en effet pas prononcée au sujet de l'admissibilité des travaux, tels qu'ils résultent des

plans d'exécution.

E. 2

La constructrice met en doute la qualité pour recourir de A. X. _____. a) Selon l'art. 75 al. 1 LPA-VD, a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a) ainsi que toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). Les principes développés au regard des art. 37 de l'ancienne loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administrative (aLJPA), 103 let. a de l'ancienne loi fédérale du 16 décembre 1943 d'organisation judiciaire (aOJ) et 89 LTF s'appliquent à l'art. 75 let. a LPA-VD (arrêts AC.2011.0310 du 5 octobre 2012 consid. 1a; AC.2012.0113 du 13 juillet 2012 consid. 1a; AC.2009.0029 du 28 janvier 2010 consid. 1, et les références citées). b) Constitue un intérêt digne de protection, tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée que peut faire valoir une personne atteinte par cette dernière. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés et que l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver avec l'objet de la contestation dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, idéale ou matérielle. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général ou d'un tiers est en revanche irrecevable. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'"action populaire", lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un tiers (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 468 consid. 1 p. 469; 133 V 239 consid.

E. 6

pp. 242 s.) . D'une manière générale, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct lorsqu'un tiers désire recourir contre une décision dont il n'est pas le destinataire (ATF 133 V 239 consid. 6.3 p. 243; 131 II 649 consid. 3.1 p. 652; 124 II 499 consid. 3b et les références citées). Il incombe au recourant d'alléguer les faits propres à fonder sa qualité pour recourir (ATF 133 II 249 consid. 1.1 p. 251; 120 Ia 227 consid. 1 p. 229; 115 Ib 505 consid. 2). Le voisin a en principe qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate (ATF 135 II 145 consid. 6.2 p. 152; 133 II 409 consid. 1.3 p. 413; 121 II 171 consid. 2b) ou, même en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174, où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). Le critère de la distance n'est pas le seul déterminant ; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée – atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 125 II consid. 3a p. 15 ; arrêt 1A.179/1996 du 8 avril 1997 in RDAF 1997 I p. 242). Le voisin peut exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit; est décisif le fait que l'admission du recours pourrait lui procurer un avantage pratique (ATF 138 II 191 consid. 5.2 p. 205). Le voisin ne saurait en revanche se prévaloir uniquement de l'intérêt général à l'application correcte du droit, sans obtenir un avantage en cas d'admission du recours (ATF 137 II 30

consid. 2.2.3 p. 33). c) En l'occurrence, le recourant est propriétaire d'une parcelle voisine de celle objet de la demande d'autorisation de construire. Le recourant soutient que les travaux mis à l'enquête concerneraient un corps de bâtiment visible depuis sa parcelle, qui augmenterait la volumétrie initialement prévue de la construction. Le recourant se plaint notamment du fait que les locaux en question, dont il craint qu'ils soient rendus habitables par la constructrice, porteraient atteinte à plusieurs dispositions du règlement communal. Le recourant fait valoir que les espaces créés auraient une incidence sur le calcul de la surface bâtie, et que si tel était le cas, les travaux litigieux pourraient potentiellement avoir une incidence sur sa situation de fait et il se justifierait dès lors de lui reconnaître la qualité pour recourir contre la décision octroyant le permis de construire et rejetant son opposition. L'inspection locale a démontré que les aménagements réalisés, ainsi que ceux autorisés par le permis de construire contesté, n'aggravent toutefois pas sa situation par rapport à celle qui résulte des travaux autorisés à l'issue de l'enquête publique complémentaire qui a eu lieu du 1^{er} décembre 2009 au 4 janvier 2010. En effet, les plans des façades Sud et Nord montrent déjà l'existence d'un volume extérieur comparable à celui qui fait l'objet de l'autorisation de construire litigieuse. Par ailleurs, l'ascenseur en pente constitue un obstacle visuel qui masque cette construction depuis la parcelle du recourant. Ce dernier étant l'auteur des plans d'enquête, il était parfaitement conscient de l'impact qu'auraient les aménagements projetés, depuis sa parcelle. L'inspection locale a permis de confirmer que la parcelle du recourant n'est en fait pas visible depuis le bas du socle du bâtiment B (volume réalisé dans le prolongement du niveau de la piscine et locaux techniques, situés sous la piscine); ces aménagements sont totalement masqués par l'ascenseur incliné et les escaliers desservant les différents niveaux du bâtiment B et le bâtiment C. La création des locaux techniques sous la piscine ne limite en rien l'usage du bien-fonds du recourant et n'entraîne aucun inconvénient de quelque nature que ce soit; il en va de même pour le volume situé dans le prolongement du niveau de la piscine, totalement inutilisable, et prévu d'être comblé ou rendu inaccessible. Le recourant ne conteste pas la réglementarité du projet mis à l'enquête publique concernant le local technique situé sous le niveau de la piscine, ni d'ailleurs le volume qu'il est prévu de remplir de terre dans le prolongement du niveau de la piscine, ni enfin le niveau du terrain aménagé prévu au pied du socle du bâtiment B par les plans de l'enquête. Le recourant n'est pas touché par la décision attaquée, qui autorise les travaux de l'enquête complémentaire 2012-2013, et au sujet desquels il ne formule aucune critique. Le recourant soutient en revanche que les travaux réalisés ne seraient pas conformes aux plans de l'enquête complémentaire 2012-2013 et ne seraient ainsi pas réglementaires. L'inspection locale a permis de constater que le volume situé dans le prolongement de la piscine n'est effectivement pas rempli de terre et qu'il est séparé de l'espace de la piscine par une paroi lumineuse comportant deux ouvertures complètement murées, c'est-à-dire donnant sur un espace fermé de tous côtés par des murs en plots de ciment. Par ailleurs, le niveau du terrain aménagé au pied du socle du bâtiment B se trouve environ deux mètres plus bas que celui indiqué dans les plans de l'enquête complémentaire de 2012-2013. Il appartiendra à la municipalité de déterminer si elle entend exiger la mise en conformité de la situation existante par rapport au permis de construire contesté (voir consid. 3h ci-dessous). Le tribunal relève encore que le volume situé dans le prolongement de la piscine est inaccessible et totalement inutilisable. D'importants travaux seraient nécessaires pour rendre ce volume habitable, comme la destruction de la paroi lumineuse, la démolition des murs, et la création d'aménagements intérieurs, travaux qui nécessiteraient de toute manière une demande de permis de construire préalable. Que ce volume soit rempli ou non

de terre ne change d'ailleurs rien à la situation du recourant. Dans un cas comme dans l'autre, il demeure inaccessible et inutilisable. En outre, le fait que le niveau du terrain aménagé au pied de ce volume soit effectivement plus bas que celui mentionné dans le plan de l'enquête complémentaire 2012-2013 ne touche pas non plus le recourant dans sa situation de fait, car cette partie du terrain n'est de toute manière pas visible depuis son bien-fonds. La différence de niveau du terrain aménagé entre les plans de l'enquête complémentaire 2012-2013 et la situation effective n'affecte en rien l'usage de son terrain.

3. Même si le recours était recevable, ce qui n'est pas le cas, il aurait dû être rejeté au fond. En effet, l'aménagement réalisé dans le prolongement de l'étage de la piscine ne peut compter dans le calcul de la surface bâtie. La municipalité n'en a pas tenu compte dans le calcul du COS, en considérant, à juste titre, qu'il s'agissait d'une construction souterraine. a) Il existe différents types d'indice ou de coefficients pour définir le mode d'utilisation du sol dans les zones à bâtir. Certains indices fixent la densité des constructions, en définissant les surfaces de plancher utilisables, ou les volumes admissibles en fonction de la surface des parcelles (coefficient ou indice d'utilisation du sol - CUS ou IUS, le coefficient masse étant utilisé plutôt dans les zones industrielles - CM). D'autres indices définissent dans quelle proportion un terrain peut être bâti et, par conséquent, dans quelle proportion il doit rester libre de construction (coefficient ou indice d'occupation du sol - COS ou IOS). Les règles fixant les distances à respecter entre bâtiments et les limites de propriété ont une fonction comparable et complémentaire au coefficient ou à l'indice d'occupation du sol en définissant aussi les parties du terrain qui ne peuvent être bâties (arrêt AC.2004.0100 du 27 décembre 2004 consid. 1b). Les indices ou coefficients d'occupation du sol (COS ou IOS) ont donc principalement pour but de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n° 865 et 867). Les coefficients ou indices d'occupation du sol (COS ou IOS) garantissent ainsi une certaine qualité de l'espace à urbaniser par les espaces verts qu'ils préservent et définissent les caractéristiques du tissu bâti (Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, 1988, p. 151-152; arrêts AC.2012.0261 du 27 juin 2013, consid. 4b/cc; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd). Le coefficient ou l'indice d'occupation du sol (COS ou IOS), qui impose un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, tend à assurer une proportion raisonnable entre les parties construites d'une parcelle et les espaces libres de construction (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 878). Il a également pour fonction de permettre l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et l'aménagement d'espaces communs tels que les places de jeux; il garantit à cette fin des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (arrêts AC.2012.0261 du 27 juin 2013, consid. 4b/cc; AC.2010.0106 précité consid. 3d/dd; voir aussi ATF non publié rendu le 10 décembre 1986 en la cause F contre M). Les réglementations concernant les COS et CUS sont complémentaires en poursuivant des objectifs distincts. Le COS est en quelque sorte une norme de qualité du milieu bâti en déterminant indirectement la proportion de surface de verdure qui doit être maintenue sur une parcelle construite et le CUS fixe la densité, soit la surface de plancher admissible en fonction de la surface de la parcelle (arrêts AC.2012.0261 du 27 juin 2013, consid. 4b/cc; AC.2010.0106 précité consid. 3d/dd AC.2004.0213 du 22 juin 2006). b) Le Tribunal a déjà eu l'occasion de rappeler que les communes pouvaient préciser dans leur règlement quels étaient les éléments à prendre en

considération dans la surface bâtie pour le calcul du COS (arrêt AC.2009.0207 du 24 septembre 2010 consid. 7b). Selon l'art. 84 al. 1 LATC, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. Le deuxième alinéa précise que cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage. En l'occurrence, le projet de construction litigieux doit respecter à la fois le RPGA 1972, actuellement en vigueur, et le RPGA 2007, mis à l'enquête publique du 20 avril au 21 mai 2007 et tel qu'adopté et/ou amendé par le Conseil communal de Montreux le 2 septembre 2009, mais pas encore approuvé par le département cantonal compétent. En effet, conformément aux art. 77 et 79 LATC, lorsque la commune a adopté la 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 (arrêts AC.2010.0032 du 22 mars 2011; AC.2000.0212 du 12 juillet 2006). c) aa) Dans la zone de faible densité (art. 33ss RPA 1972), la surface bâtie ne peut excéder 1/8 de la surface de la parcelle pour les bâtiments comportant deux étages sous la corniche et 1/6 dans les autres cas (art. 38 RPA 1972). La définition de la surface bâtie est définie par l'art. 74 al. 1 à 3 RPGA, qui est libellé comme suit: " Art. 74 Surface bâtie La surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons en saillie jusqu'à 1.50 m. de largeur (fermés latéralement ou non) et d'autres installations semblables. Pour le calcul de la surface bâtie, il n'est pas tenu compte des dépendances souterraines, respectivement d'autres constructions souterraines de plus grandes dimensions destinées aux installations de stationnement des véhicules, ni des dépendances hors terre dont la surface totale ne dépasse pas 1/5 de celle du bâtiment principal. Sont considérées comme souterraines les dépendances et autres constructions dont les 3/4 au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est visible une fois le terrain aménagé, et dont la toiture est en principe recouverte d'une couche de terre végétale engazonnée ou aménagée en verdure. La Municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement sur la toiture des dépendances et autres constructions souterraines si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont par ailleurs garantis." Dans son arrêt du 23 septembre 2008 (1C_103/2008 concernant la Commune de Montreux), le Tribunal fédéral a retenu que l'application stricte de l'art. 74 al. 1 RPGA 1972 aboutissait à un résultat arbitraire s'agissant des bâtiments en terrasses (étages décalés dans la pente du terrain), si l'on ne prenait en considération dans le calcul de la surface bâtie que le niveau de l'immeuble présentant les plus grandes dimensions en plans, au lieu de tenir compte de la projection au sol de l'ensemble des parties fermées d'une construction qui en augmentent l'emprise au sol. Le législateur communal a tenu compte des problèmes posés par l'application de l'art. 74 al. 1 RPGA 1972 aux bâtiments en terrasses dans la nouvelle réglementation communale en prévoyant désormais que la surface bâtie prend en considération les dimensions en plan des bâtiments (projection au sol) sis sur une parcelle et en accordant aux bâtiments en terrasse, présentant des niveaux décalés dans la pente, une

densité plus élevée (1/3 au lieu de 1/6) que celle admise pour les autres bâtiments (art. 9.6 et 40 al. 1 RPGA 2007). bb) Le RPA 1972 exclut uniquement du calcul de la surface bâtie, les dépendances souterraines, respectivement les autres constructions souterraines de plus grandes dimensions destinées aux installations de stationnement des véhicules. Il convient donc de déterminer si l'espace du sous-sol réalisé dans le prolongement du niveau de la piscine peut être assimilé à une dépendance souterraine, dès lors qu'elle se situe pour plus de $\frac{3}{4}$ de son volume sous le niveau du terrain naturel, ce qui apparaît clairement sur les plans de coupes du bâtiment de l'enquête principale de 2007 et de l'enquête complémentaire de 2010, limite du terrain naturel qui a d'ailleurs été reportée sur les plans par le recourant lui-même en sa qualité d'architecte du maître de l'ouvrage. La notion de dépendance souterraine n'est en effet pas comparable à celle de dépendance de minime importance. Dans l'arrêt AC.2013.0024 du 15 avril 2014, le tribunal a en effet considéré comme une dépendance souterraine un réservoir d'eau d'une surface d'environ 37m² contigu à un parking souterrain, dans la mesure où le $\frac{3}{4}$ du volume de cette construction était situé en dessous du terrain naturel et la toiture recouverte d'une couche de terre végétale (consid. 1e). Ayant à interpréter les notions de dépendance souterraine (au sens de la réglementation en vigueur) et de construction souterraine (au sens de la réglementation adoptée mais non encore en vigueur), le tribunal a retenu que la notion de dépendance ne saurait être interprétée de manière identique à ce qui prévaut dans le cadre des objets réalisés dans les espaces réglementaires au sens de l'art. 39 al. 2 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1). Rien ne s'oppose ainsi à ce qu'une dépendance ou une construction souterraine telle que prévue par la réglementation communale soit considérée comme salubre ou que le volume prévu soit relativement important par rapport au bâtiment principal (arrêt AC.2012.0323 du 23 septembre 2013, consid. 2). La municipalité pouvait en l'occurrence, sans arbitraire, considérer que l'ensemble de l'étage du sous-sol constituait une dépendance souterraine au sens de la réglementation communale, ce d'autant plus que ce dernier ne contient aucune disposition limitant la taille de ces aménagements. Reste à vérifier que les travaux mis à l'enquête publique ne modifieront pas sensiblement le profil et la nature du sol, au sens de l'art. 84 LATC. Le projet tel que mis à l'enquête n'aggrave pas la situation par rapport au projet, tel qu'autorisé à l'issue de l'enquête complémentaire de 2010, et n'entraîne pas d'inconvénients supplémentaires pour le voisinage. Le volume désigné dans les plans d'enquête comme étant inaccessible, situé sous la terrasse, remplit une fonction statique nécessaire pour assurer la stabilité et le soutien du mur de soutènement autorisé au cours de l'enquête complémentaire de 2010, insuffisante sur ce point. Compte tenu de ses caractéristiques et de sa configuration, cet aménagement, qu'il est prévu de combler et de rendre inutilisable, n'a pas pour conséquence une modification sensible du profil et de la nature du sol. Il n'y a au surplus pas lieu de craindre que les locaux ne soient rendus habitables, dès lors qu'il est prévu de rendre inutilisable le volume situé sous la terrasse. d) Dans la zone de coteau B (art. 9 RPGA 2007), la surface bâtie ne peut excéder 1/6 de la surface de la parcelle. Cette surface est fixée à 1/3 pour les bâtiments en terrasse (niveaux décalés dans la pente) (art. 9.6 RPGA). La surface bâtie prend en compte les dimensions en plan des bâtiments (projection au sol) sur une parcelle. Sont exclus de ce calcul les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons en saillie jusqu'à 1,50 m de largeur et autres éléments semblables. Sont également exclues les constructions souterraines ainsi que les dépendances hors terre dont la surface totale n'excède pas 1/5 de celle du bâtiment principal (art. 40 RPGA 2007). Sont considérées comme souterraines les constructions dont les $\frac{3}{4}$ au moins du volume sont

situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est visible une fois le terrain aménagé (art. 44 RPGA 2007). La nouvelle réglementation correspond à celle actuellement en vigueur, en ce qui concerne la prise en compte des constructions souterraines dans la surface bâtie. Il convient dès lors de se référer à la solution donnée au considérant 3c. e) La qualification de dépendance souterraine est déterminante pour la solution à donner à l'ensemble des autres griefs du recourant. aa) S'agissant de la distance entre bâtiments sis sur une même parcelle, l'art. 65bis RPA 1972 prévoit en effet que, dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés, et s'il n'en résulte pas d'inconvénient majeur pour le voisinage, les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments (alinéa 1, première phrase). L'art. 39 al. 4 RPGA 2007 contient une disposition identique. bb) Dans la zone de coteau B, le nombre de niveaux, rez-de-chaussée compris, est limité à 2 sous la corniche ou l'acrotère, auxquels un étage peut être ajouté sous forme d'attique ou de combles habitables. En cas de forte pente, la municipalité peut autoriser l'aménagement d'un étage supplémentaire sur la façade aval, pour autant que celui-ci bénéficie d'une insolation suffisante et qu'il soit dégagé du terrain naturel sur la façade aval (art. 9.4 RPGA 2007). Dans la zone de faible densité, le nombre d'étages est limité à deux sous la corniche (art. 35 RPA 1972). 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 ou 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 n'est pris en considération ni pour le calcul du nombre d'étages autorisé ni pour l'application des dispositions qui en dépendent (art. 71 RPGA 1972). L'aménagement de locaux habitables en attique est autorisé en lieu et place des combles, sous réserve des dispositions des articles 40 et 76. Leur surface aménagée, escalier et dégagement compris, ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur. Il n'est en l'occurrence pas contesté que la constructrice a la possibilité de réaliser, au vu des dispositions tant de l'actuel que du futur règlement communal, quatre niveaux habitables. Selon le recourant, les travaux réalisés sans autorisation de construire reviendraient à créer un cinquième niveau, non réglementaire. Du point de vue d'un observateur extérieur, les travaux ont certes pour effet de créer, depuis la rue 6*****, l'impression d'un niveau supplémentaire, ce d'autant plus qu'il comprend une porte permettant un accès à l'extérieur. Ce niveau, situé sous l'étage habitable dégagé par la pente, est toutefois dégagé uniquement sur une des façades, sur une hauteur de 3,20 mètres selon le permis contesté. Du côté latéral, les façades de cet étage ne sont dégagées que très partiellement et une façade est entièrement enterrée, ce qui tend à confirmer l'absence de création d'un nouvel étage habitable. Dans l'affaire AC.2010.0106, le Tribunal cantonal avait par ailleurs jugé qu'un étage, comprenant un garage, le fond du patio central, un home cinéma, un cellier, une cave, et une piscine avec jacuzzi, sauna, sanarium, hammam, fitness, vestiaires et salle de massage, n'avait pas à être considéré comme un étage habitable (arrêt du 30 août 2011, consid. 4). C'est ainsi à juste titre que, compte tenu des configurations du sous-sol qui abrite notamment une piscine, la municipalité n'en a pas tenu compte dans le calcul du nombre d'étages autorisés. Quoi qu'il en soit, les travaux mis à l'enquête publique n'aggravent pas une éventuelle atteinte à la réglementation communale, résultant des permis de construire délivrés en 2010, autorisant la création de la terrasse et son mur de soutènement, puis en 2011, autorisant la création de la porte permettant l'accès à la toiture du bâtiment A. cc) Selon les art. 9.3 RPGA 2007 et 39 RPA 1972 (pour les

bâtiments de deux étages sous la corniche), la hauteur des bâtiments ne peut excéder 7m sur la corniche ou l'acrotère. Des art. 41 RPGA 2007 et 66 RPA 1972, il ressort que 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). Le volume supplémentaire réalisé à l'avant du bâtiment B devant être considéré comme étant souterrain, il n'a pas d'incidence sur le calcul de la hauteur de la construction. f) L'art. 52.1 RPGA 2007 précise que, pour les nouvelles constructions, les besoins en stationnement sont calculés selon la norme de l'association suisse des professionnels de la route et des transports (norme SN 640 281). Pour les constructions se trouvant hors des centres urbains, il est aménagé une place de stationnement pour chaque fraction de 100 m² de surface brute de plancher, mais une place au moins par logement. Une offre additionnelle de 10% des places nécessaires pour les habitants est aménagée pour les visiteurs (art. 53.2 RPGA 2007). Selon l'art. 89 RPA 1972, la municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voiture qui doivent être aménagés 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 aménagés sur fonds privé, correspondant à 10% au moins du nombre requis. Les aménagements litigieux faisant l'objet du présent recours ne sont pas destinés à être habitables. Ils n'augmentent en conséquence pas la surface brute de plancher, notion qui est différente de celle de surface bâtie, et le nombre de logements. Les travaux n'ont ainsi aucune incidence sur le nombre de places de stationnement que doit aménager la constructrice. g) Il n'y a donc pas lieu d'ordonner la production de pièces supplémentaires, comme le demande le recourant. Les locaux techniques de la piscine de la villa B, qualifiés de souterrains, n'entrent pas dans le calcul de la surface bâtie, de sorte que toute pièce relative à la détermination de cette valeur s'avère superflue, tout comme les pièces permettant de déterminer la distance entre bâtiments et la hauteur des constructions. Pour le surplus, les demandes du recourant tendent à démontrer des faits qui sortent du cadre de l'objet du litige et ne s'avèrent ainsi pas utiles au sort de la procédure. h) Ainsi, à supposer même que le recours puisse être considéré comme recevable, ce qui n'est toutefois pas le cas, il aurait dû être rejeté au fond. Il est vrai que les plans mis à l'enquête publique ne correspondent pas à la situation existante sur la parcelle de la constructrice, en particulier en ce qui concerne le niveau du terrain aménagé au droit de la façade ouest du bâtiment B et l'espace situé dans le prolongement de la piscine sous la terrasse de la villa B, qu'il est prévu de rendre inaccessible. Mais il n'appartiendrait pas au tribunal de se prononcer sur les éventuelles mesures à prendre en vue de s'assurer que les travaux réalisés seront conformes au permis de construire délivré. C'est à la municipalité qu'il incombe de se déterminer en premier lieu sur ce point en faisant application, le cas échéant, du principe de proportionnalité; dans sa décision du 30 août 2012, la municipalité a d'ailleurs relevé qu'il "s'agit aujourd'hui de trouver des solutions pour atténuer la lecture de ce socle et de cet effet de masse". Lors de l'inspection locale, il a été constaté qu'une solution permettant la végétalisation de la partie inférieure du socle était mise en œuvre. Il appartient aussi à la municipalité de s'assurer du caractère inaccessible de l'espace situé dans le prolongement de la piscine. Cette situation ne change donc rien au fait que le permis de construire contesté est conforme à la réglementation communale pour les travaux qu'il autorise. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être déclaré

irrecevable. Compte tenu de l'issue du recours, les frais sont mis à la charge du recourant A. X._____, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-D). La constructrice, qui est intervenue en procédure par l'intermédiaire d'un avocat et qui obtient gain de cause, a droit à une indemnité de dépens, à charge du recourant (art. 55 LPA-VD).

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