

# VD\_OMNI AC.2017.0079 vom 5. April 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-04-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0079](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0079)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0079 du 5 avril 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0079 del 5 aprile 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_/Municipalité de Montreux, D. \_\_\_\_\_ SA | Permis de construire délivré pour un projet de surélévation d'un bâtiment avec dérogation aux périmètres d'implantation prévus par le plan de quartier en vigueur mais conformément au futur RPGA, non encore entré en vigueur (Montreux): - la municipalité ne saurait faire abstraction de la réglementation en vigueur, laquelle est en principe seule déterminante pour l'octroi ou non du permis de construire (consid. 2b). - du moment que le futur RPGA n'a toujours pas été approuvé définitivement, et que les délais fixés à l'art. 79 al. 2 LATC sont largement dépassés, la constructrice était habilitée à déposer une demande de permis de construire pour un projet conforme au plan de quartier et la municipalité aurait dû exclusivement statuer selon le droit en vigueur sans pouvoir opposer un refus fondé sur l'art. 79 al. 1 LATC; en tant que le projet litigieux est contraire au plan de quartier, la décision attaquée doit être annulée et la constructrice pourra renouveler sa demande de permis de construire dès la mise en vigueur de la nouvelle réglementation (consid. 2c); - l'agrandissement litigieux ne peut être autorisé sur la base de l'art. 80 al. 2 in fine LATC car les travaux envisagés aggravent l'atteinte à la réglementation en vigueur de même que les inconvénients qui en résulteraient pour le voisinage (consid. 3); - l'octroi d'une dérogation ne saurait en principe servir à éluder les dispositions (essentiels) d'une réglementation en vigueur qualifiées d'obsolètes au profit d'une application anticipée d'une réglementation en cours d'adoption jugée (à raison) mieux adaptée aux circonstances actuelles) (consid. 4).  
Recours admis.

## Erwägungen

### E. 1

L'autorité intimée a sollicité la tenue d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 505; 124 I 49 consid. 3a p. 51 et les réf. cit.). En particulier, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu découlant de l'article 29 al. 2 Cst. ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées,

elle a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les réf. citées). b) En l'espèce, le dossier de la cause est suffisamment complet pour permettre au tribunal de statuer en toute connaissance de cause. En particulier, il contient la correspondance échangée entre l'autorité intimée et les recourants, ainsi que de nombreuses pièces, en particulier le dossier d'enquête publique du projet litigieux, avec ses plans originels et ses plans mis à jour. L'autorité intimée et les recourants – ainsi que la constructrice – ont pu faire valoir leurs arguments lors d'un double échange d'écritures intervenu dans la présente procédure. Il y a dès lors lieu de rejeter la requête de l'autorité intimée tendant à la tenue d'une inspection locale.

## **E. 2**

Les recourants reprochent à l'autorité intimée d'avoir autorisé le projet litigieux sur la base de la future réglementation (RPGA 2007), qui n'est pas encore entrée en vigueur, alors que le projet est contraire au PQ "Place de la Paix", qui est actuellement en vigueur et donc toujours applicable. a) Selon l'art. 77 al. 1 la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.1), 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 envisagé, mais non encore soumis l'enquête publique. A teneur de l'art. 79 al. 1 LATC, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan ou un règlement d'affectation, la municipalité refuse toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. Selon la jurisprudence, lorsqu'une 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 qui sont 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 (définitive), la nouvelle réglementation s'applique seule. L'art. 79 LATC impose dès lors le double examen du projet de construction, à la lumière du droit actuel et du droit futur (arrêts AC.2010.0032 du 22 mars 2011 et les références citées; AC.2006.0251 du 27 juin 2007, résumé in RDAF 2008 I 272 n° 79). b) Contrairement à ce qu'elle soutient, la municipalité ne saurait faire abstraction de la réglementation en vigueur, laquelle est en principe seule déterminante pour l'octroi ou non du permis de construire. Car il est illicite de reconnaître à une planification en cours de révision un effet anticipé positif, c'est-à-dire en substance d'appliquer des règles de droit qui ne sont pas encore adoptées, en lieu et place du droit en vigueur (cf. arrêts AC.2017.0084 du 20 février 2018 consid. 5b; AC.2014.0070 du 27 mai 2015 consid. 1c et les réf. citées). Tout au plus peut-on réserver le cas – non réalisé en l'espèce – d'un ordre de démolition; dans le cadre de l'examen de la proportionnalité d'un ordre de remise en état, il n'est pas possible de faire abstraction de la planification en cours d'élaboration (arrêts AC.2017.0084 et AC.2014.0070 précités ibidem; AC.2010.0003 du 7 juillet 2011; AC.2008.0193 du 4 mars 2010; AC.2001.0033 du 11 août 2006 consid. 4). Cela ne signifie pas que le permis de construire doit être délivré pour des motifs de proportionnalité ou d'intérêt public, comme semble l'affirmer l'autorité intimée. Au contraire, dans un tel cas, le permis doit être refusé (AC.2017.0084 précité, ibidem). c) En l'occurrence, l'autorité intimée ne conteste pas que le projet litigieux est contraire au PQ "Place de la Paix" en tant qu'il se situe en dehors du périmètre d'implantation des

constructions "corps supérieurs " T1 et T2 tel que défini par ledit plan de quartier. Elle souligne cependant que le projet incriminé est conforme au futur RPGA 2007, qui prévoit à son art. 5.4. que, dans la zone urbaine de Montreux, le nombre de niveaux est, en principe, limité à 6 sous la corniche ou à l'acrotère (al. 2) et que le niveau de terminaison peut se présenter sous forme d'attique ou de combles habitables. Le projet respecterait aussi l'art. 34.1 RPGA 2007, à teneur duquel le long des rues urbaines, les bâtiments sont implantés en limite du domaine public ou, le cas échéant, de la servitude publique (al.1) et que si un front bâti se trouve en retrait du domaine public, la Municipalité peut exiger que le nouveau bâtiment se conforme à l'alignement existant. La municipalité soutient qu'un projet de surélévation du bâtiment n° ECA 925 qui respecterait le PQ "Place de la Paix" créerait un front de rue inadapté, car il présenterait un corps supérieur au retrait trop prononcé par rapport au front de rue. Elle ajoute qu'il est impossible ici de respecter cumulativement les actuelle et future réglementations, lesquels sont inconciliables en ce qui concerne l'implantation de l'extension du bâtiment. Or, c'est à tort que l'autorité intimée laisse entendre que cela reviendrait "concrètement à empêcher tout projet de construction en ce lieu dans l'attente de la légalisation du PGA et de la radiation du PQ "Place de la Paix" et que (...) l'application de l'article 79 LATC restreint ici entièrement la garantie de propriété". Elle perd de vue que, du moment que le RPGA 2007 n'a toujours pas été approuvé définitivement et que les délais fixés à l'art. 79 al. 2 en relation avec les art. 77 al. 3 à 5 LATC pour adopter la nouvelle réglementation sont très largement dépassés, la constructrice était habilitée à déposer un demande de permis de construire pour un projet conforme au PQ "Place de la Paix" auprès de la municipalité, qui aurait dû exclusivement statuer selon le droit en vigueur (cf. RDAF 1990 I 253; RDAF 1992 I 227), sans pouvoir lui opposer un refus fondé sur l'art. 79 al. 1 LATC. En définitive, dans la mesure où le projet litigieux est contraire au PQ "Place de la Paix", la décision attaquée doit être annulée. Dès la mise en vigueur de la nouvelle réglementation (RPGA 2007) qui devrait avoir lieu prochainement, la constructrice pourra renouveler sa demande de permis de construire, étant précisé que le projet litigieux apparaît comme conforme au RPGA 2007. En effet, comme le relève à juste titre la municipalité dans sa réponse, l'on ne saurait assimiler un vide sanitaire à un niveau habitable au sens de l'art. 5.4 RPGA 2007, ni exiger de la part de la constructrice la création de places de stationnement lorsqu'il est impossible – comme c'est le cas en l'espèce – de le faire sur la parcelle litigieuse (cf. art. 61 RPAG 2007). En outre, le projet de surélévation litigieux s'avère aussi conforme avec l'art. 34.1 RPGA 2007 en ce qui concerne son implantation par rapport au domaine public. Enfin, de l'avis des assesseurs spécialisés, le projet de construction va manifestement dans le sens du développement urbanistique souhaité et s'intègre parfaitement à l'environnement bâti.

### **E. 3**

Pour le surplus, comme le reconnaît à juste titre la municipalité, l'agrandissement du bâtiment existant – non conforme au plan de quartier entré en force postérieurement – ne saurait être autorisé sur la base de l'art. 80 al. 2 in fine LATC qui a trait à la protection de la situation acquise, ne serait-ce que parce que les travaux envisagés aggravent l'atteinte à la réglementation en vigueur, de même que les inconvénients qui en résulteraient pour le voisinage.

### **E. 4**

Enfin, c'est à tort que l'autorité intimée a octroyé une dérogation au périmètre d'implantation T1 et T2 défini par le PQ "Place de la Paix". a) L'art. 85 LATC prévoit ce qui suit: " 1 Dans

la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. 2 Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." En vertu de l'art. 14 du règlement du PQ "Place de la Paix", la municipalité peut, à titre exceptionnel, et dans les limites de la législation cantonale (art. 85 LATC), accorder des dérogations aux dispositions du présent plan et règlement, lorsqu'il s'agit de tenir compte de cas non prévus par le présent règlement et que l'application stricte d'une mesure d'aménagement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert. De telles exceptions ne sont manifestement pas réalisées en l'espèce. Sauf à vider le PQ "Place de la Paix" de sa substance, l'art. 14 dudit règlement n'entre pas en ligne de compte. L'art. 5.4 de ce même règlement précise certes que la municipalité peut exceptionnellement admettre, hors gabarit, des éléments architecturaux de minime importance permettant une mise en valeur de la tête de l'îlot ou favorisant l'expression des zones d'accès au complexe. On ne saurait toutefois considérer que le projet litigieux, à savoir la construction de trois niveaux supplémentaires qui empiètent de manière significative sur le périmètre d'implantation des constructions "corps supérieurs", constituerait un élément architectural "de minime importance" au sens de l'art. 5.4 PQ. L'autorité intimée ne pouvait ainsi pas octroyer la dérogation requise en se fondant sur l'art. 85 LATC en relation avec les art. 14 et 5.4 du règlement du PQ "Place de la Paix". A noter que l'autorité intimée invoque l'art. 80 RPGA 2007 relatif aux dérogations, mais que cette disposition n'est pas (encore) applicable. En résumé, l'octroi d'une dérogation ne saurait en principe servir à éluder les dispositions (essentielles) d'une réglementation en vigueur qualifiées d'obsolètes au profit d'une application anticipée d'une réglementation en cours d'adoption jugée (à raison) mieux adaptée aux circonstances actuelles.

## **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que les recours doivent être admis et les décisions entreprises annulées. Succombant, la constructrice supportera les frais judiciaires ainsi que les dépens en faveur des recourants, qui ont agi avec l'assistance d'un avocat (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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