

# VD\_OMNI AC.2019.0020 vom 16. März 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-03-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0020)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0020 du 16 mars 2020

IT: VD\_OMNI AC.2019.0020 del 16 marzo 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ SA/Municipalité de Montreux, B. \_\_\_\_\_ SA, C. \_\_\_\_\_ | Refus du permis de construire trois immeubles d'habitation avec un parking souterrain commun, le projet n'étant pas conforme au règlement du plan d'affectation communal qui prévoit, pour les parcelles concernées, des règles constructives spécifiques favorisant une bonne implantation des bâtiments dans la pente (mouvements de terre limités, nombre de niveaux tenant compte de la pente, etc.). De plus, contrairement à ce que requiert le RPGA, les immeubles envisagés ne s'apparentent ni à des villas individuelles ou groupées, ni à des habitations superposées ou juxtaposées et apparaissent quelque peu démesurés par rapport au gabarit de construction (consid. 3). Le garage souterrain prévu implique la réalisation d'importants remblais mesurant jusqu'à 4 m par rapport au terrain naturel, ainsi que des déblais de plus de 2 m de l'autre côté des bâtiments créant une plateforme artificielle et faisant abstraction de la morphologie du terrain naturel que le RPGA entend préserver dans cette zone (consid. 5). Enfin, le projet ne respecte pas les prescriptions communales en matière de retrait d'attiques (consid. 6). Recours rejeté. Recours au TF déclaré irrecevable (1C\_262/2020 du 15 janvier 2021).

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté en temps utile par une partie qui dispose de la qualité pour agir et dans le respect des conditions de forme prescrites par la loi (art. 75, 79, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative, LPA-VD; BLV 173.36), le recours est recevable, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Plusieurs changements législatifs ont eu lieu dans le courant de l'année 2018 au niveau cantonal et au niveau communal à Montreux. Le 1<sup>er</sup> septembre 2018 est entrée en vigueur la nouvelle du 17 avril 2018, qui a modifié la partie "aménagement" de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). Cette nouvelle a notamment abrogé les anciens art. 77 et 79 LATC relatifs à l'effet anticipé d'un plan en voie d'élaboration, qui ont été remplacés par les art. 47 et 49 LATC. Il découle de cette dernière disposition que la municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation (art. 49 al. 1 LATC). Le nPGA de la commune de Montreux a pour sa part été approuvé préalablement par le DTE les 10 juin 2015 et 10 janvier 2017, avec ses amendements. Il remplace le PGA 1972. D'après l'avis du SDT paru dans la Feuille des avis officiels du 25 janvier 2019, ce nouveau plan est entré en vigueur le 21 mars 2018, avec différentes exceptions qui sont toutefois sans pertinence en l'espèce; les recours qui avaient été déposés à son encontre devant la CDAP ont fait l'objet d'arrêts qui ont été rendus les 28 décembre

2017 et 17 janvier 2018. L'un de ces arrêts fait actuellement l'objet d'un pourvoi pendant auprès du Tribunal fédéral; l'issue de l'affaire sera toutefois sans incidence sur la présente cause, la question à trancher étant celle de l'affectation de secteurs ou quartiers de la commune de Montreux sans lien avec les parcelles qui sont promises-vendues à la recourante. Cela étant précisé, il convient de déterminer quel est le droit applicable en l'espèce, plus particulièrement si le litige doit s'examiner à la lumière de l'ancienne ou de la nouvelle planification communale. a) Faute de disposition transitoire spécifique, le droit applicable se détermine conformément aux principes généraux en la matière. De jurisprudence constante, l'autorité de recours doit appliquer le droit en vigueur au jour où l'autorité de première instance a statué. Font exception à cette règle les cas dans lesquels une application immédiate du nouveau droit répond à un intérêt public prépondérant (ATF 141 II 393 consid. 2.4; 139 II 243 consid. 11.1; 139 II 263 consid. 6; 135 II 384 consid. 2.3; 125 II 591 consid. 5e/aa; TF 1C\_156/2019 du 26 novembre 2019 consid. 2.1.2). b) En l'occurrence, la décision attaquée a été rendue le 29 novembre 2018, après l'entrée en vigueur des modifications législatives précitées. Le cas d'espèce doit donc s'examiner à la seule lumière du nouveau droit, en particulier des nouvelles dispositions réglementaires communales entrées en vigueur le 21 mars 2018. Lors de l'audience avec inspection locale qui s'est tenue le 4 septembre 2019 à Montreux, les parties ne se sont d'ailleurs pas opposées à l'application du nPGA et de son règlement.

### **E. 3**

La recourante reproche à la municipalité d'avoir assimilé son projet à une habitation collective et d'avoir considéré en conséquence que ce dernier n'était pas conforme à la zone de coteau B. Elle conteste la possibilité de recourir à la LHand pour interpréter la notion d'habitations superposées ou juxtaposées, étant donné que l'art. 9.1 nRPGA n'y fait pas référence et que cette loi ne s'applique qu'aux habitations collectives de plus de huit logements. Elle fait valoir que la municipalité n'a pas pour pratique de restreindre le nombre de logements à six par bâtiment dans la zone de coteau B. Ainsi, en 2018, cette autorité aurait autorisé la construction de deux bâtiments de sept logements chacun. La recourante relève aussi que les coefficients d'utilisation et d'occupation du sol en vigueur sont respectés. La municipalité est quant à elle d'avis que le projet ne s'intègre pas dans le site en raison de ses dimensions trop importantes. Revenant sur sa pratique, elle explique qu'elle a autorisé par le passé des bâtiments de trois à cinq logements qui s'intégraient dans le coteau et étaient susceptibles de bénéficier de la dérogation de l'art. 9.4 nRPGA concernant le nombre de niveaux habitables du fait qu'ils s'implantaient sur des terrains très en pente. Elle a également admis à trois reprises des bâtiments de sept logements, en présence de projets de qualité qui s'intégraient dans le coteau. a) Les parcelles sur lesquelles la recourante souhaite construire sont classées dans la nouvelle zone de coteau B de Montreux, qui est destinée aux bâtiments de faible densité, tels que les villas individuelles ou groupées et les habitations superposées ou juxtaposées, qui s'échelonnent sur le coteau (art. 9.1 al. 1 nRPGA). La zone de coteau B est affectée à l'habitat individuel, à l'habitat individuel groupé et aux autres activités non gênantes (art. 9.2 nRPGA). En comparaison, le nPGA consacre aussi une nouvelle zone de coteau A, qui est destinée aux bâtiments de moyenne densité - petits immeubles, villas urbaines, immeubles en terrasse - qui s'échelonnent sur le coteau (art. 8.1 al. 1 nRPGA). Cette zone est affectée à l'habitat et aux autres activités non gênantes (art. 8.2 nRPGA). Les dispositions de la zone de coteau A (art. 8.2 à 8.10 nRPGA) et celles de la zone de coteau B (art. 9.2 à 9.11 nRPGA) doivent permettre d'intégrer les constructions sur le coteau en préservant ses qualités paysagères (art. 8.1 al. 2 et 9.1 al. 2

nRPGA). Dans la zone de coteau A, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m sur la corniche ou l'acrotère (art. 8.3 nRPGA). Le nombre de niveaux est limité à trois sous la corniche ou l'acrotère, sur lesquels le niveau de terminaison peut se présenter sous forme d'attique ou de combles habitables (art. 8.4 al. 1 nRPGA). En cas de forte pente, la municipalité peut autoriser l'aménagement d'un étage habitable supplémentaire sur la façade aval, pour autant que celui-ci bénéficie d'une insolation suffisante et qu'il soit dégagé du terrain naturel en façade aval dans une proportion suffisante (art. 8.4 al. 2 nRPGA). Dans tous les cas, le nombre de niveaux perçus en façade aval, compte non tenu de l'étage de terminaison, mais y compris la face visible de la construction souterraine au sens de l'art. 51 nRPGA, ne peut excéder quatre (art. 8.4 al. 3 nRPGA). L'indice d'utilisation du sol maximum est de 1.00 (art. 8.6 nRPGA) et l'indice d'occupation du sol maximum de 0.25 (art. 8.7 nRPGA). Dans la zone de coteau B, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 7 m sur la corniche ou l'acrotère (art. 9.3 nRPGA). Le nombre de niveaux est limité à deux sous la corniche ou l'acrotère, sur lesquels le niveau de terminaison peut se présenter sous forme d'attique ou de combles habitables (art. 9.4 al. 1 nRPGA). En cas de forte pente, la municipalité peut autoriser l'aménagement d'un étage habitable supplémentaire sur la façade aval, pour autant que celui-ci bénéficie d'une insolation suffisante et qu'il soit dégagé du terrain naturel en façade aval dans une proportion suffisante (art. 9.4 al. 2 nRPGA). Dans tous les cas, le nombre de niveaux perçus en façade aval, compte non tenu de l'étage de terminaison, mais y compris la face visible de la construction souterraine au sens de l'art. 51 nRPGA, ne peut excéder trois (art. 9.4 al. 3 nRPGA). L'indice d'utilisation du sol maximum est de 0.60 (art. 9.6 nRPGA) et l'indice d'occupation du sol maximum de 0.17 (art. 9.7 nRPGA). Pour comprendre les objectifs poursuivis par les nouvelles zones de coteau de Montreux, il convient de se référer au rapport de conformité selon l'art. 47 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1), qui a été établi dans le cadre de la révision de la planification communale. On rappelle qu'un tel rapport doit exposer la pesée des intérêts effectuée et fournir une motivation complète des options prises dans le cadre de l'adoption ou de la modification d'un plan d'affectation (cf. Aemisegger/Kissling, in: Aemisegger et al. [éd.], Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Genève/Zurich/Bâle 2016, n. 45 ad rem. pré.). Il résulte en l'occurrence du rapport 47 OAT que la zone de coteau A et la zone de coteau B ont en commun l'affectation (habitat) et la topographie. Cette dernière implique des règles constructives spécifiques qui favorisent une bonne implantation des bâtiments dans la pente (mouvements de terre limités, nombre de niveaux tenant compte de la pente, etc.). Les secteurs A et B se distinguent par la densité et la volumétrie des bâtiments. La villa urbaine - dans son interprétation contemporaine - est favorisée dans la zone de coteau B, alors que des petits immeubles locatifs peuvent se réaliser dans la zone de coteau A (cf. ch. 4.6.1, p. 35). De manière plus générale, le rapport 47 OAT précise que le nPGA favorise l'habitat collectif dans toutes les zones d'habitation de Montreux, y compris dans la zone de coteau B, par la construction de villas urbaines susceptibles d'accueillir plusieurs logements. Il se distingue sur ce point du PGA 1972, qui excluait l'habitat collectif dans la zone de faible densité (cf. ch. 2.1, p. 8). Il s'ensuit que la réalisation d'habitations collectives est admise dans les deux zones de coteau de Montreux, sans limite du nombre de logements autorisé par bâtiment. La volumétrie des constructions est cependant limitée dans la zone de coteau B, qui est une zone de faible densité: cette dernière favorise le développement de villas urbaines, sous forme de villas individuelles ou groupées ou d'habitations superposées ou juxtaposées, pour accueillir de l'habitat individuel ou individuel groupé. La réalisation de petits immeubles

n'est donc pas exclue, mais dans des proportions limitées. Un bâtiment peut en effet accueillir plusieurs logements sans nécessairement être plus volumineux qu'une villa individuelle, par exemple en comprenant un appartement par étage. b) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (arrêts AC.2019.0161 du 8 janvier 2020 consid. 1b/bb; AC.2019.0052 du 28 octobre 2019 consid. 2b; AC.2018.0435 du 12 août 2019 consid. 2a). La jurisprudence fédérale retient également que dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et que celle-ci est dûment motivée, la juridiction de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C\_499/2017 du 19 avril 2018 consid. 3.1.2). c) En l'espèce, le projet envisage la réalisation de deux bâtiments (nos

## **E. 8**

et 10, les façades est et ouest des étages en attique sont en retrait de 4.83 m (et de 4.23 m pour deux petites portions tout au sud) par rapport aux façades du premier étage. La majeure partie de la façade sud présente en outre un retrait de 2.50 m par rapport à la façade principale. On constate cependant un retrait de seulement 1.30 m au niveau de l'angle sur la terrasse qui est formé par le décrochement de la façade vers l'intérieur. Par ailleurs, la façade est de l'étage en attique du bâtiment n° 12 présente un retrait dont la largeur varie entre 2.70 m et 3.90 m, et la façade ouest un retrait dont la largeur varie entre 2.70 m et 3.75 m par rapport aux façades du premier étage. La façade sud présente quant à elle un retrait de 2.50 m, sauf au niveau des angles sud-est et sud-ouest où il n'est pas certain que les retraits proposés soient suffisants. Il s'ensuit que le projet n'est pas conforme à la réglementation communale, en tant que les attiques proposés ne respectent que partiellement le retrait requis par l'art. 57.6 nRPGA. Plus important encore, il faut relever que l'effet visuel des retraits d'attique est pour ainsi dire supprimé par les avant-toits, qui reprennent presque le fil des façades du premier étage. Ainsi, les avant-toits filants en béton tout autour des façades apparaissent discutables car très massifs d'apparence et, partant, de nature à augmenter la perception du volume bâti de manière non conforme à l'esprit général des retraits d'attique. En définitive, et indépendamment des retraits des façades, la lecture du bâtiment sera beaucoup plus celle d'un immeuble massif à trois niveaux que celle d'un immeuble à deux niveaux plus attique, ce qui va également dans le sens d'un rejet du projet. Partant, le grief de la recourante relatif aux attiques doit également être rejeté. 6. Dans ses observations sur le recours, l'opposant soulève le fait que la largeur de la rampe d'accès au parking souterrain (3.90 m) serait insuffisante pour permettre le croisement de véhicules et que la visibilité serait mauvaise à cet endroit. Il critique aussi l'absence d'enquête publique concernant les arbres à abattre et met en cause la demande de dérogation à l'art. 36 de la loi vaudoise du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01) pour les quatre places de parc extérieures prévues le long du chemin des Crêtes, formulée avec la demande de permis de construire. Vu l'issue du recours, ces griefs n'ont toutefois pas à être traités. 7. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision

attaquée. Les frais de justice sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). L'opposant, qui a procédé avec le concours d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens à la charge de la recourante (art. 55 LPA-VD). Tel n'est en revanche pas le cas de la municipalité, qui a agi seule.

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