

# VD\_OMNI AC.2020.0303 vom 8. Oktober 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-10-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2020.0303](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0303)

FR: VD\_OMNI AC.2020.0303 du 8 octobre 2021

IT: VD\_OMNI AC.2020.0303 del 8 ottobre 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Montreux, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ | Confirmation du refus d'un permis de construire, l'appréciation de la municipalité selon laquelle le bâtiment prévu, en raison de son implantation dans le terrain en pente (volume important, avec gros mouvements de terre), ne s'intègre pas au quartier, n'étant pas critiquable. Pas de violation du principe de la bonne foi, la municipalité s'étant dans une première décision uniquement prononcée sur la question de l'équipement de la parcelle.

## Erwägungen

### E. 1

La décision municipale refusant un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La propriétaire des biens-fonds, destinataire de la décision attaquée, a manifestement qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

### E. 2

La décision attaquée retient que le projet se situe sur des parcelles affectées à la zone de faible densité par le plan des zones de 1972 (art. 33 ss RPA). Dans sa réponse au recours, la municipalité ajoute notamment ce qui suit: l'affectation de ces parcelles à la zone constructible a été confirmée dans le nouveau plan général d'affectation, annulé par le Tribunal fédéral. L'autorité de recours doit appliquer le droit en vigueur au moment où elle statue et par conséquent, seule la réglementation de la zone de faible densité du plan des zones de 1972 fait foi. La municipalité, qui s'attelle à l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation communal, ne conteste pas le fait que les parcelles de la recourante se situent dans la zone à bâtir provisoire au sens de l'art. 36 al. 3 LAT et que, vu qu'elles sont bordées de constructions accessibles par le DP 437, elles sont considérées comme équipées au sens de l'art. 19 LAT; toutefois, l'application de l'art. 15 LAT est susceptible de soustraire certains terrains à la zone à bâtir dans le cadre de la révision à entreprendre du plan général d'affectation. La municipalité estime donc qu'il est impossible de garantir ou confirmer que les parcelles de la recourante resteront affectées à la zone à bâtir. Il ressort ainsi de la décision attaquée, comme des explications données par la municipalité dans sa réponse, que le refus de l'autorisation de construire résulte non pas de l'application de mesures conservatoires au sens des art. 46 ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), à cause d'un projet de nouveau plan d'affectation – singulièrement d'un effet négatif anticipé du projet de plan des zones

réservées (cf. art. 47 LATC) –, mais de violations de règles de police des constructions. La municipalité estime que la réglementation du RPA pour la zone de faible densité, définissant les dimensions et les caractéristiques architecturales des bâtiments, est applicable dans ce périmètre, même s'il s'agit d'une "zone à bâtir provisoire" dans l'attente d'une délimitation définitive des zones à bâtir dans un nouveau plan général d'affectation. L'application de ce régime juridique n'est, en tant que telle, pas critiquée par la recourante, qui avait du reste conçu son projet de façon à ce qu'il soit conforme aussi bien au PGA de 1972 qu'au nouveau PGA annulé ensuite par le Tribunal fédéral. Il y a donc lieu, dans le présent arrêt, de considérer que l'examen de la conformité du projet aux règles de police des constructions doit se faire au regard des dispositions du RPA. La municipalité ajoute un argument dans sa dernière écriture du 25 mai 2021: le projet de la recourante serait non seulement contraire au plan des zones de 1972, moyennant qu'il soit considéré comme applicable, mais également à l'art. 8 al. 2 du règlement des zones réservées (en voie d'élaboration), par application de l'art. 49 al. 1 LATC. Vu l'issue de la cause (cf. infra, consid. 3), il n'est pas nécessaire d'examiner cet argument.

### **E. 3**

La municipalité retient, parmi les motifs de refus du permis de construire, une violation des art. 76 et 79 RPA. Selon la décision attaquée, la pente des lieux commande de trouver une assise au nouveau bâtiment qui limite les mouvements de terre et par conséquent une implantation proche du domaine public. La recourante conteste cette application du règlement communal en faisant valoir que son architecte a tout mis en œuvre, grâce à la mise en souterrain de certains éléments, pour limiter au maximum les mouvements de terrain. Selon elle, il serait aberrant d'imposer une implantation au bas de la propriété en laissant le haut, qui bénéficie de la meilleure vue, libre de toute construction. La recourante met encore en cause la bonne foi de la municipalité, qui ne lui aurait pas indiqué auparavant – lors de discussions avec le service communal de l'urbanisme avant l'enquête publique, ni dans la première décision de 2019 – que son projet ne respectait pas les dispositions précitées. a) Les art. 76 et 79 RPA font partie des règles applicables à toutes les zones (art. 60 ss RPA). Ils se trouvent dans le § 2 de ce chapitre, " Esthétique des constructions et protection des sites ". L'art. 76 RPA dispose ce qui suit (note marginale: règle générale): " La Municipalité est compétente pour prendre les mesures nécessaires en vue d'éviter l'enlaidissement du territoire communal. Sont notamment interdits tous travaux ou installations (antennes, etc.) qui seraient de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments. Dans la règle, lorsque le profil du terrain naturel subit des modifications du fait de constructions souterraines ou de mouvements de terre, le terrain fini est en continuité avec les parcelles voisines. Lors de travaux de construction, de transformation ou de rénovation, tout élément susceptible d'influer de façon notable sur l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation de la Municipalité. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour les murs et clôtures. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres ou de haies autour des constructions et installations existantes ou à édifier. Elle peut fixer le choix des essences. " L'art. 79 RPA a la teneur suivante (note marginale: implantation): " Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur. " Ces règles du droit communal correspondent matériellement à la clause d'esthétique, prévue en droit cantonal à l'art. 86 LATC. Cette disposition charge la municipalité de veiller à ce que les constructions ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent

à l'environnement (al. 1). Il en va ainsi, selon la jurisprudence, lorsque l'implantation d'une construction et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation. Le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de cette question; il s'assurera que la question de l'intégration d'une construction à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu (cf. notamment arrêts AC.2020.0260 du 7 juillet 2021 consid. 7a; AC.2021.0101 du 21 juin 2021 consid. 3b et les arrêts cités). En outre, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (arrêt TF 1C\_234/2020 du 5 février 2021 consid. 7.2; ATF 115 Ia 114 consid. 3d, ATF 115 Ia 363 consid. 3a). A propos des mouvements de terre, le RPA ne contient pas d'autre norme spécifique que celle de l'art. 76 al. 3 (aménagement du terrain fini en continuité avec les parcelles voisines). La hauteur maximale des mouvements de terre, au milieu d'une parcelle, n'est pas limitée. Dès lors, c'est dans le cadre de l'application de la clause d'esthétique que la municipalité veille à éviter des déblais ou remblais excessifs afin d'assurer une implantation harmonieuse des constructions dans le terrain (cf. arrêt AC.2009.0263 du 15 décembre 2010 consid. 4a). b) Le terrain de la recourante est en forte pente, avec une déclivité assez régulière (voir notamment les sites [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch) ou [www.cartoriviera.ch](http://www.cartoriviera.ch), altimétrie). Au point le plus haut (angle nord de la parcelle n° 5456), l'altitude est de 495 m et au point le plus bas (angle sud de la parcelle n° 5458, chemin du Chatagny), elle est de 460 m (différence de 35 m sur une longueur de 90 m environ). Le bâtiment d'habitation prévu compte 5 niveaux: sous-sol, rez inférieur, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et attique. Le sous-sol est entièrement enterré, grâce à un remblai dont la hauteur atteint 2 m à 2.50 m à l'angle sud du bâtiment. La façade principale (sud-ouest) et une partie des façades latérales du rez inférieur sont dégagées; une terrasse est prévue sur le remblai et le long des façades latérales (à la cote d'altitude 476.5 m) avec, le long de la façade nord-ouest, un mur de soutènement puisque le niveau du terrain naturel est plus élevé. Au niveau du rez-de-chaussée, les quatre façades sont dégagées, avec des balcons à l'avant du bâtiment et une terrasse d'une largeur de 3.20 m à l'arrière. Cette terrasse est limitée, au nord-est, par un mur de soutènement haut de 2.10 m. En amont de ce mur, le terrain est aménagé en déblai. A l'angle de la façade nord-ouest, le sommet du mur de soutènement est 2 m sous le niveau du terrain naturel ce qui signifie que la terrasse du rez-de-chaussée est, à certains endroits, 4 m plus bas que le niveau actuel du terrain. Toutefois, à l'angle de la façade sud-est, la hauteur du mur de soutènement à l'arrière de la terrasse est moins importante (1.20 m) et il n'y a pas d'aménagement du terrain naturel en déblai. c) La conception du bâtiment, avec trois niveaux habitables dégagés sur les quatre côtés, donc avec une terrasse là où les pièces de l'arrière du rez-de-chaussée sont sous le niveau du terrain naturel, implique d'importants mouvements de terre et la création d'une sorte de

"cuvette". Les maisons directement voisines ne sont pas conçues de la même manière et ne donnent pas l'impression que le terrain a été creusé sur une profondeur de plusieurs mètres (en l'occurrence 4 m à certains endroits, pour le projet litigieux) afin de dégager l'espace nécessaire à un bâtiment de plusieurs étages. Dans ces conditions, la municipalité est objectivement fondée à considérer que le projet de la recourante pose des problèmes particuliers d'intégration. En 1972, l'autorité de planification avait classé les terrains desservis par le chemin du Chatagny en zone de faible densité et la plupart des maisons voisines sont du reste des villas familiales, qui ont pu être construites sans modifier sensiblement le profil du terrain. Dans une zone de faible densité, il est cohérent que la municipalité applique des exigences accrues, en matière d'intégration, pour des bâtiments de volume plus important et qu'elle veille à ce que leur implantation soit soigneusement étudiée, quand le terrain est en forte pente. En l'espèce, la décision de la municipalité sur le projet litigieux n'est pas critiquable, compte tenu de la marge d'appréciation qui doit être reconnue à cette autorité. Il faut relever que par sa décision, la municipalité ne vise pas à imposer simplement une réduction du volume des constructions, par rapport aux possibilités offertes par la réglementation de la zone de faible densité; c'est bien plutôt un choix d'implantation et une conception du bâtiment qui sont critiqués, en fonction des caractéristiques concrètes du terrain. En définitive, la municipalité n'a pas violé le droit cantonal et communal en retenant qu'avec cette implantation et les importants mouvements de terre que nécessite la création de huit appartements, le bâtiment litigieux viole les dispositions sur l'esthétique et l'intégration. d) Il y a lieu d'ajouter que la décision attaquée n'est pas en contradiction avec la première décision de refus du permis de construire, du 7 février 2019. A ce stade-là, la municipalité s'était prononcée exclusivement sur la question de l'équipement de la parcelle (cf. art. 19 LAT) et non pas sur l'implantation du bâtiment. Cette autorité n'a par ailleurs, d'après le dossier, donné aucune assurance à la recourante, ni directement ni par l'intermédiaire du service de l'urbanisme, au sujet de la conformité du projet aux art. 76 et 79 RPA. La recourante ne peut donc pas, à l'évidence, invoquer le droit à la protection de la bonne foi (cf. ATF 146 I 105 consid. 5.1). Il s'ensuit que le grief de mauvaise application, par la municipalité, des dispositions précitées du RPA, doit être rejeté.

#### **E. 4**

Il découle du considérant précédent que la municipalité était fondée à refuser le permis de construire sur la base de la clause d'esthétique ou des règles sur l'intégration des bâtiments. Il n'est partant pas nécessaire d'examiner les autres motifs invoqués à l'appui de la décision négative. Le rejet du recours entraîne la confirmation de la décision attaquée. La recourante, qui succombe, doit supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Elle aura en outre à payer des dépens aux opposants, représentés par un avocat. La Commune de Montreux n'a pas droit à des dépens, la municipalité ayant procédé sans le concours d'un avocat (cf. art. 55 LPA-VD).

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