

## **VD\_OMNI AC.2011.0224 vom 24. Juni 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-06-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2011.0224](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0224)

FR: VD\_OMNI AC.2011.0224 du 24 juin 2013

IT: VD\_OMNI AC.2011.0224 del 24 giugno 2013

### **Regeste**

SEMADENI, CHEVALLEY, TRAVERSINI, SCHIFFKE, FIEDLER, LINDHOLM, RUTISHAUSER, JARVIS/Municipalité de Montreux, IDM DEVELOPPEMENT CONSEILS SA | Notion de villa familiale de deux logements, à distinguer des notions de villas juxtaposées, jumelles ou mitoyennes; application de la jurisprudence cantonale (consid.2). Le recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral est irrecevable par arrêt du 24 juin 2013 (ATF 1C\_536/2012).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La Cour examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. a) La décision d'octroi du permis de construire en levant les oppositions, prise par la municipalité, est une décision susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. La qualité pour agir, en l'espèce, est définie à l'art. 75 let. a LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) : le recours est recevable s'il est formé par une personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et des autorisations de construire, le droit cantonal doit reconnaître la qualité pour recourir au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral (art. 33 al. 3 let. a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Cela signifie, en l'occurrence, que la qualité pour recourir selon l'art. 75 LPA-VD doit être définie au moins aussi largement qu'à l'art. 89 al. 1 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), s'agissant en particulier des critères de l'atteinte et de l'intérêt digne de protection. Dans ce cadre, le Tribunal fédéral a développé une jurisprudence au sujet de la qualité pour recourir du voisin (cf., en dernier lieu, ATF 137 II 30). Souvent, la nature ou le degré de l'atteinte dépend de la distance entre l'ouvrage projeté et le bien-fonds du voisin. Le critère de l'éloignement peut aussi entrer en considération pour déterminer si l'admission du recours peut procurer un avantage pratique au voisin, lui permettant d'invoquer un intérêt digne de protection. En l'espèce, les propriétés de plusieurs recourants sont directement voisines des parcelles de la constructrice intimée. Ces recourants ont qualité pour recourir contre l'octroi du permis de construire. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le recours, dans cette mesure. Il n'est par conséquent pas nécessaire d'examiner si chacun des recourants – notamment celui qui n'a pas formé opposition pendant l'enquête publique – peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection. b) La décision municipale de refus d'entrer en matière sur la demande de modification du règlement du plan de quartier " A Chaulin " est également objet du recours. Cette demande

de modification a été soumise à la Municipalité, après l'enquête publique du projet de la constructrice intimée, par des propriétaires fonciers affirmant constituer ensemble plus de la moitié des propriétaires du périmètre de ce plan de quartier, dont les immeubles représenteraient plus de la moitié de l'estimation fiscale totale de ce périmètre. Cette double majorité est requise pour imposer à la municipalité d'introduire une procédure d'établissement d'un plan de quartier, en vertu de l'art. 67 al. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; cf. infra, consid. 3). S'il n'est pas contesté par la Municipalité que la requête du 3 juillet 2011 émanait d'un groupe de propriétaires fonciers remplissant la condition de la double majorité, il n'est pas certain que les actuels recourants forment, à eux seuls, un groupe de propriétaires remplissant cette condition. On peut se demander si, pour que le recours contre le refus d'entrer en matière soit recevable, il ne devrait pas être formé par l'ensemble des propriétaires habilités à se prévaloir du droit d'initiative de l'art. 67 al. 2 LATC. Cette question de recevabilité peut toutefois demeurer indéterminée, vu le sort à réserver aux griefs des recourants sur le fond.

## **E. 2**

Les recourants critiquent l'octroi du permis de construire parce que, selon eux, la Municipalité a autorisé la construction sur chaque parcelle de deux villas, et non pas d'une villa familiale au sens de l'art. 38 RPQ. a) Le type de constructions autorisées dans le secteur d'habitat familial individuel du plan de quartier est défini ainsi à l'art. 38 RPQ: il s'agit de villas familiales comportant au plus deux logements. Déjà à l'époque de l'élaboration de ce plan de quartier, une villa pouvait être comprise, dans l'interprétation des règles vaudoises de police des constructions, non seulement comme une maison individuelle, mais aussi comme une maison comportant deux appartements, pour deux familles (cf. Jean-Luc Marti, *Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois*, thèse Lausanne 1988, p. 49). Cela étant, il n'est pas toujours aisé de faire la distinction entre une villa familiale de deux logements, d'une part, et deux villas juxtaposées, jumelles ou mitoyennes (cf. Marti, *op. cit.*, p. 50 ss). A ce propos, la jurisprudence cantonale prévoit une appréciation concrète en fonction des critères suivants: la destination des constructions en cause et leurs liaisons fonctionnelles (avec les éventuels locaux communs); les dimensions des constructions, leurs surfaces de plancher respectives, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs; l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur; les objectifs de la planification communale et cantonale (voir notamment les chroniques de jurisprudence cantonale in RDAF 2008 I p. 253 et RDAF 2007 I p. 125; cf. aussi arrêt AC.2009.0222 du 4 janvier 2010, consid. 2b). b) Dans le cas particulier, il ressort clairement d'une analyse des plans de la constructrice que, sur chacune des deux parcelles concernées, le bâtiment projeté peut être qualifié de villa familiale de deux appartements. L'aspect extérieur est déterminant (étant rappelé que les deux villas sont quasiment identiques) et, en l'occurrence, il apparaît que chaque bâtiment est bien une seule maison. En outre, le garage est commun, avec une seule entrée par villa. En réalité, on ne voit pas sur la base de quel critère on pourrait qualifier une de ces maisons de villas juxtaposées. L'analyse de plans du projet est suffisante pour effectuer cette appréciation et pour considérer que la Municipalité n'a pas violé le droit communal – en l'occurrence l'art. 38 RPQ – en autorisant, sur chaque parcelle, la construction d'une villa. Il n'y avait pas lieu, dans cette appréciation, d'appliquer d'autres règles du droit communal définissant la notion de villa, la règle de l'art. 38 RPQ étant suffisamment claire au regard des critères précités (cf. supra, consid. 2a). Au demeurant, l'analyse des plans du projet permet de résoudre la question litigieuse sans qu'il

soit nécessaire de procéder à une inspection locale. Une telle mesure d'instruction permettrait certes d'observer la nature ou la structure des bâtiments existants dans le périmètre du plan de quartier " A Chaulin ", en particulier dans les secteurs d'habitat familial individuel; mais la comparaison de différents bâtiments, existants et projetés, n'est pas pertinente pour l'interprétation de l'art. 38 RPQ. Il convient d'ajouter que c'est manifestement à tort que les recourants prétendent, dans leurs observations complémentaires, que les plans mis à l'enquête publique n'étaient pas valables puisqu'ils ont été ensuite annulés, et donc que le projet était vicié à propos d'un élément essentiel. Le timbre " annulé ", apposé par l'administration sur les premiers plans, est simplement destiné à attirer l'attention sur le fait que seul le nouveau jeu de plans, produit par la constructrice sur requête de la Municipalité après l'enquête publique, figure le projet autorisé par le permis de construire. Les nouveaux plans mentionnent les modifications demandées par la Municipalité; cette autorité n'a pas pour autant prononcé que les plans mis à l'enquête publique étaient nuls. Quoi qu'il en soit, les premier et second jeux de plans peuvent l'un et l'autre servir de base à l'analyse du projet, pour déterminer s'il s'agit ou non de villas juxtaposées, car les modifications ne portent pas sur la structure ou la conception des bâtiments. En définitive, les griefs des recourants à l'encontre de l'octroi du permis de construire sont mal fondés et ils doivent être rejetés.

### **E. 3**

Les recourants se plaignent par ailleurs du refus de la Municipalité d'entrer en matière sur leur demande de modification du plan de quartier " A Chaulin ". a) La démarche effectuée auprès de la Municipalité, le 3 juillet 2011, après la fin de l'enquête publique relative au projet de construction litigieux, était présentée comme une demande au sens de l'art. 67 al. 2 LATC, qui a la teneur suivante (cette norme, sous le titre " procédure d'établissement ", fait partie d'une section de la LATC consacrée au plan de quartier): "Elle [la municipalité] est tenue d'établir un plan de quartier lorsque la demande en est faite par la moitié au moins des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentent la moitié au moins de l'estimation fiscale totale et pour autant que les conditions de l'article 66 sont respectées. La municipalité n'est pas liée par les propositions des propriétaires; elle peut notamment étendre ou restreindre le périmètre". b) Dans le cas particulier, la demande des intéressés ne tendait pas à l'établissement d'un plan de quartier, puisque ce plan, avec un périmètre qui n'est pas critiqué, existe déjà depuis une vingtaine d'années. La demande avait pour objectif une modification de clauses réglementaires dans un secteur du plan de quartier - le secteur d'habitat familial individuel, composé de deux sous-périmètres, au sud-est et au sud-ouest du périmètre général -, à propos de la hauteur des constructions ou des toits. Cette situation n'est pas directement visée par l'art. 67 al. 2 LATC. Un groupe de propriétaires fonciers ne peut donc pas se prévaloir de cette règle pour imposer à la municipalité d'entrer en matière sur une modification du régime juridique applicable, en vertu d'un plan de quartier, à leurs terrains et à des parcelles voisines. Cela étant, le droit d'initiative conféré aux propriétaires fonciers par l'art. 67 al. 2 LATC, quand il tend véritablement à l'établissement d'un plan de quartier dans un périmètre idoine, n'impose pas dans tous les cas à l'autorité communale d'entrer en matière (cf. arrêt AC.2007.0041 du 5 juillet 2007, cité in RDAF 2008 I p. 231; cf. aussi arrêt AC.2009.0249 du 24 août 2010). c) Les recourants dont la propriété se trouve dans le secteur d'habitat familial individuel du plan de quartier – les recourants Jarvis, en particulier – n'expliquent pas en quoi ils auraient intérêt à ce que les possibilités de construire sur leur terrain soient restreintes. Quant aux recourants dont les habitations se trouvent dans d'autres secteurs du plan de quartier, on

comprend qu'ils souhaiteraient que les maisons du secteur d'habitat familial individuel soient moins hautes, afin de préserver notamment la vue qu'ils ont depuis leur maison. L'art. 21 al. 2 LAT dispose que lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires. Dans un quartier déjà largement bâti, on ne voit pas, sur la base de l'argumentation des recourants, en quoi ceux-ci pourraient se prévaloir, à propos de la réglementation de la hauteur des bâtiments, d'une modification sensible des circonstances qui justifierait une adaptation de ce plan d'affectation spécial, au détriment de l'intérêt, qui peut aussi être invoqué par des propriétaires, à la stabilité du plan de quartier (cf. notamment ATF 132 II 408 consid. 4.2 p. 413). La démarche des recourants et des autres propriétaires associés semblait davantage motivée par une volonté d'empêcher, par un autre biais que l'opposition dans le cadre de l'art. 109 LATC, la réalisation du projet de la constructrice intimée. Quoi qu'il en soit, la Municipalité était fondée en l'espèce à considérer qu'il n'y avait aucun motif, en fonction de l'évolution des circonstances depuis l'entrée en vigueur du plan de quartier, de revoir à ce stade cet élément de la planification communale. Les arguments des recourants tirés de l'instabilité des terrains dans le périmètre du plan de quartier, et des difficultés d'accès à certains bâtiments, pour des véhicules importants, ne sont pas propres à établir une modification sensible des circonstances, au sens de l'art. 21 al. 2 LAT. Dans ces conditions, le refus d'entrer en matière prononcé par la Municipalité n'est contraire ni au droit cantonal, ni au droit fédéral de l'aménagement du territoire.

#### **E. 4**

Il résulte des considérants que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, supportent les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Les constructeurs intimés, représentés par un avocat, ont droit, solidairement, à des dépens (art. 55 LPA-VD). Il en va de même de la municipalité, qui a elle aussi mandaté un avocat.

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