

# VD\_OMNI AC.2018.0147 vom 8. August 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-08-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0147](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0147)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0147 du 8 août 2019

IT: VD\_OMNI AC.2018.0147 del 8 agosto 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ à AH. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, Commune de Montreux, Département du territoire et de l'environnement (DTE) | Recours contre l'adoption et l'approbation préalable d'un plan de quartier (PQ). Le fait que le PQ n'englobe qu'une seule parcelle et ne concerne qu'une seule propriétaire n'est pas critiquable dès lors que la délimitation du périmètre est appropriée et permettra une urbanisation rationnelle (consid. 5). Le PQ peut s'écarter des normes du plan d'affectation à condition de respecter les objectifs d'aménagement et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir, ce qui est le cas en l'espèce: la densification modérée opérée se révèle conforme au droit supérieur et adaptée à la situation de la parcelle en cause (consid. 6 à 8). La densification n'est de plus pas contraire à l'art. 15 al. 2 LAT (consid. 9). Le PQ ne porte pas atteinte aux éléments naturels définis dans le plan des valeurs naturelles et paysagères dont le maintien est au contraire garanti (consid. 10). L'art. 4.7 du règlement du PQ ne constitue pas une dérogation à la distance à la lisière de la LVLFO. Les éventuelles dérogations devront être sollicitées lors de la demande d'autorisation de construire (consid. 11). Le PQ litigieux répond au surplus à divers intérêts publics, notamment à la densification de sorte qu'il n'y a pas d'atteinte portée à l'art. 5 al. 2 Cst. (consid. 13). Pas d'inégalité de traitement avec les propriétaires voisins (consid. 14). Le PQ n'équivaut pas à une autorisation de construire. Le traitement des façades et toitures envisagées à ce stade devra être définitivement arrêté et autorisé par la suite, de sorte que les griefs y relatifs sont prématurés (consid. 15). Il en va de même de la question des accès qui n'a pas à être examinée en détail à ce stade (consid. 16). Pas de violation de la LRS étant rappelé que le PQ ne vaut pas autorisation de construire et qu'il incombera, cas échéant, aux autorités communales d'exiger les garanties qu'elle pourrait estimer nécessaires dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire (consid. 17). Rejet du recours. Recours

## Erwägungen

### E. 1

Les recours sont dirigés contre les décisions du conseil communal et du DTE par lesquelles les oppositions ont été levées et le plan de quartier adopté, puis approuvé préalablement. Ces deux décisions ont été notifiées simultanément aux opposants déboutés, conformément à l'art. 60 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, dans sa teneur en vigueur au moment de leur notification (aLATC; BLV 700.11; par renvoi de l'art. 67 al. 3 aLATC). Elles peuvent ensemble faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal (art. 60 et 61 al. 2 aLATC; art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Déposés dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, les recours sont intervenus en temps utile et respectent au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicables par renvoi de l'art. 99 LPA-VD.

## **E. 2**

Vu le sort du recours et dès lors qu'il convient en tout état de cause d'entrer en matière sur le recours des voisins, il n'est pas nécessaire de statuer sur la qualité pour recourir contestée de l'association recourante.

## **E. 3**

Dans la mesure où le présent litige porte sur le bien-fondé d'un plan de quartier adopté par le conseil communal et approuvé par l'autorité cantonale compétente, il est important de rappeler l'étendue et les limites du pouvoir d'examen du tribunal de céans. Le pouvoir de cognition du tribunal de céans est en principe limité au contrôle de la légalité, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 98 LPA-VD). En matière de planification, il s'étend cependant à l'examen de l'opportunité du projet litigieux ( cf . art. 33 al. 3 let. b LAT; arrêts AC.2018.0067 du 27 novembre 2018 consid. 3; AC.2016.0238 du 15 octobre 2018 consid. 4a; AC.2017.0386 du 27 septembre 2018 consid. 3). Cela ne signifie pas pour autant que l'autorité cantonale investie du contrôle de l'opportunité agisse comme autorité supérieure de planification ou de surveillance (ATF 131 II 81 consid. 6.6; ég. arrêt précité AC.2018.0067 consid. 3). Elle vérifie que l'autorité qui a adopté le plan n'a pas abusé ou mésusé de son pouvoir d'appréciation et s'impose une certaine retenue s'agissant des circonstances locales ou des questions de pure appréciation ( cf . art. 2 al. 3 LAT; ATF 131 II 81 consid. 6.6). Une mesure de planification doit être maintenue lorsqu'elle se révèle appropriée à la situation de fait; l'autorité de recours n'est pas habilitée à lui substituer une autre solution, même tout aussi appropriée (ATF 127 II 238 consid. 3b/aa; arrêt TF 1C\_528/2016 du 20 décembre 2017 consid. 6.1 et arrêts AC.2017.0172 du 20 mars 2019 consid. 3 et AC.2016.0238 précité consid. 4a). En revanche, selon la jurisprudence fédérale, la prise en considération d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict (ATF 131 II 81 consid. 7.2.1 et ATF 127 II 238 consid. 3b/aa; arrêt précité TF 1C\_528/2016 consid. 6.1; arrêt AC.2017.0272 du 20 juin 2018 consid. 2a et les réf. cit.).

## **E. 4**

Avant de traiter en détail les griefs des recourants relatifs au plan de quartier litigieux, il est encore nécessaire de déterminer le droit applicable. Le 17 avril 2018, le Grand Conseil a en effet adopté une modification substantielle de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (nLATC; BLV 700.11) et a abrogé en particulier les dispositions relatives aux plans de quartier (art. 64 à 72 aLATC en vigueur jusqu'au 31 août 2018). Cette révision est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018. La LATC modifiée ne contient pas de disposition transitoire relative à l'application du nouveau droit dans les procédures en cours. Selon la jurisprudence, en l'absence de dispositions transitoires, la légalité d'un acte administratif doit être examinée en fonction de l'état de droit prévalant au moment de son prononcé; en conséquence, l'autorité de recours doit vérifier la bonne application du droit en vigueur au moment où l'autorité administrative a pris sa décision ( ATF 139 II 243 consid. 11.1 et les réf. cit.; arrêts TF 1C\_213/2018 et 1C\_214/2018 du 23 janvier 2019 consid. 5.1). Il est fait exception à ce principe lorsqu'une application immédiate du nouveau droit s'impose pour des motifs impératifs comme, par exemple, des raisons d'ordre ou de sécurité publics ou la sauvegarde d'intérêts publics prépondérants (ATF 137 II 409 consid. 7.4.5; ATF 135 II 384 consid. 2.3; ATF 125 II 591 consid. 5e/aa; ATF 123 II 359 consid. 3 et les réf. cit.; arrêts TF 1C\_36/2011 du 8 février 2012 consid. 5.2 et 1C\_505/2011 du 1<sup>er</sup> février 2012 consid. 3.1 et les réf. cit.). Tel n'est cependant pas le

cas en l'espèce (arrêt AC.2017.0415 du 21 décembre 2018 consid. 1c). Partant, il y a lieu de se référer au droit en vigueur au moment où les autorités intimées ont statué, soit la LATC dans sa teneur jusqu'au 31 août 2018 (arrêts précités TF 1C\_213/2018 et 1C\_214/2018 consid. 5.1; arrêt AC.2017.0415 du 21 décembre 2018 consid. 1).

## E. 5

a) Dans un premier grief, les recourants allèguent que les conditions nécessaires à la réalisation d'un plan de quartier sur la parcelle n° 2018 ne seraient pas réunies. Dans ce cadre, ils contestent la possibilité pour la propriétaire de solliciter, seule, l'élaboration du plan de quartier litigieux. Ils s'en prennent ensuite à la délimitation qui ne serait pas basée sur des " critères territoriaux " pertinents. b) L'art. 67 al. 2 aLATC dispose que 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'art. 66 aLATC soient respectées, soit notamment que le plan respecte les objectifs de l'aménagement du territoire. Il ne résulte pas de cette disposition qu'un plan de quartier ne pourrait être établi que sur plusieurs parcelles ou en présence de plusieurs propriétaires (pour un cas de plan de quartier limité à une parcelle unique, cf. arrêt AC.2015.0218 du 17 août 2016). Il importe ainsi peu que le périmètre du plan de quartier soit composé d'une ou de plusieurs parcelles (Marc-Olivier BESSE, Le régime des plans d'affectation – En particulier le plan de quartier, thèse Lausanne, Genève/Bâle/Zurich 2010, p. 100, n. 4.2.4.3). c) Concernant le périmètre des plans de quartier, l'art. 65 aLATC dispose qu'il est délimité autant que possible par des voies publiques ou privées existantes ou projetées, par des éléments construits importants ou par des obstacles naturels tels que forêts ou cours d'eau. L'objectif de cet article est de faire en sorte que le périmètre présente une certaine unité et une cohérence avant même d'être bâti. L'art. 65 aLATC n'a pas une portée absolue, ce qui est reflété par l'utilisation des termes " autant que possible " ( cf. arrêts AC.2018.0279 du 7 juin 2019 consid. 6b et AC.2010.0115 du 17 mai 2010, consid. 1c/aa). Appelé à vérifier l'application d'une disposition réglementaire valaisanne ayant une teneur similaire à celle de l'art. 65 aLATC, le Tribunal fédéral a d'ailleurs jugé qu'elle " n'exige [ait] pas absolument que le périmètre du plan de quartier coïncide avec une limite naturelle, mais uniquement dans la mesure du possible, l'essentiel étant qu'il réponde à une urbanisation rationnelle et forme une unité " (arrêt TF 1C\_215/2008 du 28 juillet 2008 consid. 3). d) En l'espèce, le fait que le plan de quartier n'englobe que la parcelle n° 2018, qui s'étend sur une surface de 6'270 m<sup>2</sup>, et que sa réalisation ait été initiée à la demande de sa propriétaire (sur la suggestion des autorités communales), respectivement ses mandataires, n'est pas contraire aux art. 64 ss aLATC. Concernant la délimitation du périmètre, il est certes vrai qu'il n'est que partiellement délimité par les éléments énumérés à l'art. 65 aLATC. C'est ainsi le tracé du chemin de Madame de Warens qui fixe la limite du plan de quartier au sud. À l'est, la parcelle n° 2016 sépare la parcelle n° 2018 de la route de la Saussaz qui aurait pu constituer une limite physique au périmètre. Dans la mesure où la parcelle n° 2016 est d'ores et déjà bâtie, on ne discerne cependant pas la pertinence de l'englober dans le plan de quartier, ce que les recourants n'allèguent au demeurant pas. À l'ouest, la parcelle voisine n° 2021 supporte également une construction. Au nord et à l'ouest, le périmètre litigieux est partiellement délimité par des murs en pierre existants que la planification qualifie de " milieu intéressant " et qui seront conservés voire, au besoin, restaurés selon le RPQ. Au nord, la parcelle n° 2019 demeure libre de toute construction, mais est colloquée en zone d'utilité publique, de sorte qu'il est compréhensible de ne pas l'avoir intégrée au périmètre du PQ. En définitive,

le périmètre du plan de quartier n'est effectivement que partiellement circonscrit par des éléments construits et par des délimitations foncières. Il n'en demeure pas moins que cette délimitation permettra une urbanisation rationnelle vu la taille et les caractéristiques de la parcelle qui forme une unité à part entière. Le périmètre arrêté s'avère ainsi conforme à la formulation potestative de l'art. 65 aLATC qui ménage à l'autorité planificatrice une certaine marge de manœuvre en ce domaine. Dans la mesure où la solution retenue s'avère appropriée, la cour de céans ne saurait substituer un autre périmètre à celui retenu par les autorités intimées. Partant, le grief doit être rejeté.

#### **E. 6**

Dans un deuxième grief, les recourants exposent qu'un plan de quartier ne pourrait s'écarter du plan général d'affectation que pour autant qu'il respecte les objectifs de l'aménagement de la commune concernée et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Les plans de quartier ne seraient admissibles qu'en vue d'un développement conforme à la zone dans laquelle ils se trouvent. Tel ne serait cependant pas le cas en l'espèce puisque la planification litigieuse ne serait conforme ni à l'ancien PGA, ni au nPGA. La densification opérée serait excessive et de plus contraire à l'art. 15 LAT. En outre, le PQ porterait atteinte aux qualités paysagères et environnementales du site ainsi qu'à la protection de la forêt. Pour ces motifs, la planification entreprise ne respecterait pas les objectifs de l'aménagement du territoire et devrait par conséquent être annulée. Par souci de clarté, ces griefs seront examinés successivement.

#### **E. 7**

a) Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la (ou des) commune(s) et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir; il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires (art. 66 al. 1 aLATC). Cette disposition n'a pas d'autre effet juridique que celui de s'assurer de la conformité de la mesure de planification prévue par le plan de quartier aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire ainsi qu'au plan directeur, exigences reprises à cet égard par les art. 43 et 48 aLATC et qui résultent directement du droit fédéral de l'aménagement du territoire (art. 26 LAT). Le plan de quartier doit de toute manière être conforme aux dispositions du droit fédéral et cantonal de l'aménagement du territoire et être accompagné du rapport prévu par l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT; RS 700.1) démontrant la conformité de la planification aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population, du plan directeur cantonal et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation fédérale sur la protection de l'environnement (arrêt TF 1C\_213/2018 et 1C\_214/2018 du 23 janvier 2019 consid. 5.2). Dans la mesure où les règles relatives à l'enquête, à l'adoption, à l'approbation et à la révision du plan de quartier sont les mêmes que celles relatives aux plans d'affectation communaux (art. 67 al. 3 aLATC), le plan de quartier vaudois équivaut au plan général d'affectation d'un point de vue formel. Sous l'angle matériel, ces plans occupent en principe le même rang hiérarchique, dès lors que l'art. 66 aLATC permet au plan de quartier de déroger au plan d'affectation (arrêts TF 1C\_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.1.1; TF 1C\_424/2014, 1C\_425/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.2.; arrêt AC.2016.0140, 2016.0142 du 17 mai 2017 consid. 4a; Marc-Olivier Besse, op. cit. , 51 et 345 ss). Le législateur vaudois admet ainsi que le plan de quartier fasse l'objet d'une pesée des intérêts propre, pouvant parvenir à un résultat différent

de celui ayant présidé à l'adoption du plan général. Cela peut notamment s'expliquer par un changement de circonstances, mais aussi par la spécificité du plan de quartier (arrêt TF 1C\_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.1.1 et réf. citée). Certes, il peut être reconnu une prééminence fonctionnelle au plan d'affectation dans la mesure où c'est bien cet instrument qui sert en premier lieu à mettre en œuvre les orientations décidées dans les plans directeurs sur l'ensemble du territoire communal (arrêts TF 1C\_279/2017 précité consid. 4.1.1 et TF 1C\_424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.2). En l'absence en droit vaudois d'une hiérarchie formelle entre ces deux instruments, il importe toutefois surtout de s'assurer que la commune procède à une pesée des intérêts à une échelle pertinente, dans le respect du plan directeur. En définitive, le plan de quartier peut s'écarter des règles fixées au moment de l'adoption de la zone "de base", car les mêmes règles de procédure s'appliquent (pour l'adoption et l'approbation préalable) et les autorités compétentes peuvent, dans la procédure subséquente, choisir les mesures d'aménagement du territoire les plus appropriées (arrêt AC.2017.0172 du 20 mars 2019 consid. 3a; ég. Marc-Olivier BESSE, op. cit. , p. 110) Une large part d'autonomie doit être reconnue aux communes dans le choix de l'instrument de planification, en particulier lorsque celle-ci apparaît conforme aux planifications supérieures récentes. Il n'est ainsi pas exclu qu'un plan de quartier s'écarte d'une planification supérieure ancienne (arrêt AC.2017.0314 du 19 juillet 2018 consid. 4b). b) En l'espèce, le fait que le PQ diverge du PGA de 1972, respectivement du PEP de 1981 (planification en réalité applicable à la parcelle n o 2018 jusqu'à l'entrée en vigueur du nPGA), qui étaient en vigueur au moment de son élaboration n'est pas contestable. Il en va de même s'agissant du nPGA désormais en vigueur. En effet et contrairement à ce que semblent suggérer les recourants, il n'existe pas de hiérarchie entre ces plans, de sorte que le plan de quartier n'a pas nécessairement à se conformer en tout point aux planifications précitées. Il peut au contraire s'en écarter pour autant qu'il respecte les objectifs d'aménagement de la ou des communes et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir ( cf . 66 al. 1 aLATC), ce qui sera examiné ci-après ( cf . consid. 8 ci-dessous). Au surplus, le choix des autorités intimées de s'écarter de manière sensible du PGA de 1972 et du PEP de 1981 apparaît particulièrement justifié étant entendu qu'il s'agissait de planifications anciennes, qui ne reflétaient plus les enjeux actuels de l'aménagement du territoire, soit en particulier l'objectif de densification ( cf . consid. 8a et b ci-dessous). Concernant le nPGA entrée en vigueur en 2019, il a lui-même largement densifié le secteur en portant l'IUS de 0,1 à 0,3 pour toute les parcelles de la " Zone de Beauregard – Mont-Gibert – Les Crêtes " dans laquelle sont incluses non seulement la parcelle n o 2018, mais également celles des voisins recourants. Dans ces conditions, le PQ entrepris, qui prévoit un IUS de 0,39 pour la parcelle n o 2018, ne diverge que peu de cette nouvelle planification que les recourants qualifient au demeurant d'appropriée (à cet égard, cf . consid. 8e et 8f ci-dessous). Au vu de ce qui précède, il convient d'examiner si le PQ qui diverge des planifications précitées respecte néanmoins les objectifs d'aménagement de la commune et les buts et principes régissant l'aménagement du territoire posés par le droit fédéral et cantonal et s'il résulte d'une pesée des intérêts pertinente, conformément à l'art. 66 aLATC).

## **E. 8**

a) S'agissant de la densification opérée par le PQ, on relèvera que la LAT a subi d'importantes modifications en 2012, entrées en vigueur le 1 er mai 2014. L'art. 1 al. 2 let. a bis LAT mentionne désormais le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et le maintien d'un habitat de qualité au titre des buts de l'aménagement du territoire.

Une let. a bis a également été ajoutée à l'art. 3 al. 3 LAT intitulé " Principes régissant l'aménagement ", qui impose d'aménager les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice d'activités économiques selon les besoins de la population et de limiter leur étendue, notamment par des " mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat ". Quant à l'art. 5 a al. 3 let. b OAT introduit suite aux modifications de la LAT et intitulé " Prescriptions du plan directeur relatives aux zones à bâtir ", il dispose en particulier que dans son plan directeur, le canton donne les mandats permettant de construire et densifier les zones à bâtir existantes ou nouvellement créées de manière efficace et en économisant le sol. b) La 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn a été approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. La mesure A1 (Localiser l'urbanisation dans les centres) prévoit ce qui suit: " [L] es nouvelles dispositions accordent la priorité au développement à l'intérieur du territoire urbanisé, c'est-à-dire le tissu urbain déjà largement bâti, avant la création de nouvelles zones à bâtir. Le potentiel inutilisé est valorisé et une densification adaptée au contexte est recherchée. La mixité et la flexibilité des usages sont encouragées. Ce développement doit s'accompagner d'une exigence marquée pour l'intégration du bâti et la création d'espaces publics. Ainsi, la densification doit contribuer à une amélioration de la qualité de vie. " La mesure A11 du PDCn (Zones d'habitation et mixtes) vise à garantir le dimensionnement de la zone à bâtir aux besoins prévisibles des quinze prochaines années conformément à l'art. 15 LAT. Dans le cadre de la révision des plans d'affectation, les communes doivent, dans l'ordre, réaffecter les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement (1), densifier le territoire urbanisé (2) et mettre en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification (3). Pour les nouvelles zones d'habitation et mixtes, la mesure A11 fixe des indices d'utilisation du sol (IUS) minimaux de 0,4 hors des centres, de 0,625 dans les centres et les localités à densifier et de 1,25 dans les sites stratégiques d'agglomération et de développement mixtes. La mesure B11 (Agglomération, centres cantonaux et régionaux) a pour objectif de renforcer le poids démographique des centres. Or, selon la fiche R14, la commune de Montreux fait partie de l'agglomération Riviera – Veveyse – Haut-Lac (ci-après: agglomération Rivelac). L'urbanisation constitue un enjeu majeur du projet d'agglomération Rivelac et vise à " coordonner l'urbanisation et les transports avec un effort de densification vers l'intérieur et autour des axes de transports publics et des gares et contenir son développement dans le cadre du périmètre compact défini. Améliorer la qualité des espaces publics, notamment en traversées de localité ". L'objectif posé à cet égard est ainsi la densification du tissu urbain déjà bâti ainsi qu'autour des axes de transport public et des gares. Le périmètre compact s'appuie sur le concept urbanisation et implique une densité minimale de 100 habitants-emplois par hectare. c) Au niveau communal, le PDCom, relativement ancien puisqu'il date de 2001, aborde notamment la question de l'aménagement du territoire en son point 11, intitulé " Habitat et construction ". Concernant l'habitat individuel, ce document relève qu'à l'exception de quelques quartiers qui se distinguent par une homogénéité architecturale intéressante, la tendance est plutôt à l'hétérogénéité dans les quartiers en expansion. Enfin, dans les secteurs qui s'y prêtent, certaines formes d'habitat individuel groupé peuvent présenter un intérêt du fait d'une occupation plus rationnelle du sol, d'une économie à la construction, d'une certaine sociabilité. En outre, ce mode peut également apporter une contribution à la préservation de sites attribués aux "aires de dégagement" ( cf . ch. 11.1 PDCom). Sur la base de ce constat, la commune a décidé de promouvoir la reconnaissance et l'intégration des valeurs urbaines, architecturales et paysagères, ainsi que d'améliorer la sociabilité des

quartiers suburbains et périurbains d'habitation collective ( cf . ch. 11.2 Objectifs d'aménagement). Le point 4 du PDCOM (" Structure urbaine et vocation du territoire ") aborde le traitement du secteur Beauregard – les Crêtes dont le développement doit être conçu en tenant compte de ses caractéristiques physiques et paysagères particulières. Dans ce but, " le PEP [doit être confirmé] dans son affectation (zones de villas I et II) et ses règles dimensionnelles, mais y adjoindre des règles qualitatives ou des directives basées sur un plan directeur localisé qui tiendra compte des éléments de voiries, de la végétation, du parcellaire existant et projeté, des murs, des vues, etc. " (point 4, p. 25 PDCOM). d) Il ressort également du Rapport 47 OAT relatif au nPGA (ci-après: le rapport 47 OAT – PGA) élaboré entre 2005 et 2013, une volonté générale de densifier: " En tant que centre cantonal bipolaire avec agglomération compact, Montreux se doit de participer à la création et au maintien du milieu bâti, par une densification mesurée et nécessaire des zones constructibles composant le territoire communal, en fonction des réserves à bâtir, du réseau de transports publics et de la qualité des dessertes véhicules, tout ceci considéré à l'échelle de l'agglomération. " (p. 44 du rapport). S'agissant plus particulièrement du secteur concerné par le plan de quartier, "[l]a révision du PGA [a favorisé] l'habitat collectif dans toutes les zones d'habitation, zone de coteau B y compris, par la construction de villas urbaines susceptibles d'accueillir plusieurs logements. Seule la zone de Beauregard – Montgibert – les Crêtes, caractérisée par une campagne bâtie, n'autorise que l'habitat individuel. " (p. 8 du rapport). Le nPGA entré en vigueur dispose que la " Zone de Beauregard – Mont-Gibert – Les Crêtes " a pour but de préserver le caractère particulier de cette portion du territoire qui se singularise par ses qualités paysagères, sa topographie et la faible densité de constructions qui lui confèrent l'image d'une campagne bâtie (art. 11.1 nRPGA). L'IUS attribué à ce secteur est fixé à 0,3 (art. 11.7 nRPGA). Pour être constructible, une parcelle doit avoir une surface minimum de 2'000 m<sup>2</sup> (art. 11.8 nRPGA). Destinée à l'habitat individuel, une parcelle peut contenir deux logements, soit un logement principal et un logement annexe (art. 11.2 al. 1 et 2 nRPGA). Enfin, dans la mesure où elle est associée au logement, une surface peut être réservée à l'exercice d'une activité non gênante (art. 11.2 al. 3 nRPGA). e) En l'espèce et dans la mesure où le nPGA est aujourd'hui entré en vigueur, l'éventuelle annulation du PQ entrepris aurait pour conséquence que la parcelle n° 2018 serait mise au bénéfice des règles qui précèdent puisqu'elle est incluse dans la " Zone de Beauregard – Mont-Gibert – Les Crêtes ". A cet égard, on relèvera que les voisins recourants admettent expressément que la réglementation du nPGA applicable à cette zone est le fruit d'une " réflexion profonde, globale et conforme à la LAT " et qu'elle respecte le " concept de faible densité ". De même, l'association recourante expose que le nPGA a fait l'objet d'une " réflexion globale de la commune, d'un aménagement du territoire réfléchi et tenant compte des particularités des différents sites communaux ". Il en résulte que la comparaison effectuée par les recourants entre la réglementation du PGA de 1971, respectivement du PEP de 1982, qui ne sont plus en vigueur et celle du PQ litigieux n'est d'aucune pertinence. Il convient au contraire d'examiner si les divergences constatées entre le nPGA, que les recourants qualifient de conforme au droit, et le PQ entrepris se justifient et respectent les objectifs de l'aménagement du territoire. f) D'emblée, on rappellera que la parcelle n° 2018 se trouve dans le périmètre urbanisé de la commune, selon le nPGA. Elle fait partie intégrante du périmètre compact de l'agglomération Rivelac, en principe destiné à être densifié conformément aux objectifs du PDCOM rappelés ci-dessus. Dans son préavis n° 18/2017, la municipalité n'avait d'ailleurs pas manqué de le relever en ces termes: " En outre, la volonté d'apporter un peu plus de densité à l'intérieur du périmètre d'agglomération

compact correspond notamment aux objectifs de l'aménagement du territoire cantonal ". Dans les faits, l'augmentation des possibilités constructives par rapport au nPGA est concrétisée par les éléments suivants: IUS de 0,39 qui résulte de la capacité constructive fixée pour les aires d'évolution des constructions (art. 3.2 RPQ, contre un IUS de 0,3 en vertu de l'art. 11.7 nRPGA) et possibilité de construire deux bâtiments sur chacune des aires (art. 4.2 RPQ) et trois niveaux hors-sol et combles compris (art. 4.6 RPQ, contre deux niveaux sous la corniche et attique ou combles habitables en vertu de l'art. 11.4 nRPGA), hauteur totale admissible de 9 m à la corniche et 12 m au faîte (art. 3.4 RPQ, contre 7 m à la corniche en vertu de l'art. 11.3 nRPGA). Le nombre de logements n'est en revanche pas limité dans le RPQ mais résulte des contraintes précitées. Si ces divergences ne sauraient être qualifiées d'insignifiantes, elles n'en demeurent pas moins raisonnables et strictement conformes aux objectifs de densification rappelés ci-dessus. A cet égard, on soulignera que l'IUS de 0,39 demeure inférieur à celui de 0,4 imposé pour les nouvelles zones à bâtir situées hors des centres et doit, en tout état de cause, être qualifié de très faible densité ( cf . Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire entrée en vigueur le 1 er juillet 2019; [NORMAT 2]. Par ailleurs, le PQ ne portera pas atteinte au caractère de "campagne bâtie" et, partant, à l'objectif de sauvegarde de l'ISOS. Comme on vient de le voir, le PQ conserve une très faible densité sur la parcelle. En outre, la parcelle n o 2018 est localisée à l'extrémité nord du secteur " Zone de Beauregard – Mont-Gibert – Les Crêtes " et sa densification modérée garantira, sous l'angle architectural et urbanistique, une transition moins abrupte entre la zone de forte densité située à l'est et le secteur de faible densité de Beauregard dont elle constitue l'amorce. En réalité, le PQ s'avère d'autant plus adapté que la parcelle n o 2018 est relativement grande puisqu'elle s'étend sur 6'270 m<sup>2</sup> . Or, si le PQ a certes entraîné une densification modérée, cet instrument garantit dans le même temps une meilleure conservation des éléments paysagers et environnementaux du site ( cf . consid. 10b ci-dessous qui détaille les mesures imposées à cet égard). Ces objectifs n'auraient pu être atteints en application du nPGA. A l'instar de certaines parcelles qui ont été récemment fractionnées en biens-fonds de 2'000 m<sup>2</sup> , l'application du nPGA aurait permis la division de la parcelle n o 2018 en trois parcelles constructibles. Certes, les constructions qui auraient pu être érigées dans ce cas auraient été moins conséquentes. Néanmoins, cela aurait conduit à leur dissémination au détriment du maintien des espaces présentant des qualités paysagères et environnementales, contrairement à ce que permettra le PQ litigieux. On ajoutera que la parcelle n o 2018 est mieux desservie en transports publics que le reste du secteur, ce qui est également un élément à prendre en considération en matière de densification. Comme le tribunal a pu le constater lors de l'inspection locale, sa localisation en périphérie du secteur Beauregard a pour conséquence qu'elle se trouve à moins de 300 m de l'arrêt de bus situé sur la route de la Saussaz. Cet arrêt est régulièrement desservi et permet d'accéder à la gare de Clarens en quelques minutes seulement. Enfin, on relèvera que les activités professionnelles non gênantes pour l'habitation dont se plaignent les recourants sont également admises dans la " Zone de Beauregard – Mont-Gibert – Les Crêtes ". Le PQ ne diverge pas du nPGA sur ce point ( cf . art. 11.2 al. 3 nRPGA), si ce n'est qu'il n'exige pas que la surface destinée à l'exercice de l'activité soit " associée " au logement. Le tribunal ne conçoit pas que l'absence de cette seule condition rende le PQ non conforme aux objectifs de l'aménagement du territoire, ce que les recourants n'expliquent au demeurant pas.

a) Les recourants font encore valoir que le PQ serait contraire à l'art. 15 LAT en raison du surdimensionnement allégué de la commune. Au soutien de son argumentation concernant l'art. 15 LAT, l'association recourante invoque un arrêt rendu le 16 septembre 2016 par le Tribunal cantonal du canton du Jura (porté devant le Tribunal fédéral, cf. arrêt TF 1C\_494/2016 du 26 novembre 2018) qui ne lui est cependant d'aucun secours. Cette affaire n'a rien en commun avec la présente espèce. Des terrains situés en périphérie d'un village (de moins de 1'400 habitants) surdimensionné et jusqu'alors colloqués en zone agricole avaient été colloqués en zone d'habitation individuelle, qui plus est au cours de la période transitoire (art. 38 a LAT). b) En l'espèce, il est question d'augmenter, au moyen d'un plan de quartier, la densité d'une parcelle colloquée en zone à bâtir de longue date. Surtout, on ne peut pas considérer que l'augmentation litigieuse de la capacité d'accueil serait à même de faire obstacle au redimensionnement que la commune devra cas échéant opérer. Comme déjà évoqué, si la planification attaquée devait être annulée pour ce motif, la parcelle n° 2018 bénéficierait d'un IUS de 0,3 en application du nPGA. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la commune soutient que l'augmentation de l'IUS à 0,39 conduirait à une augmentation de la capacité d'accueil d'un peu plus de dix personnes, ce que l'on peut qualifier de minime eu égard à la croissance autorisée par la mesure A11 dans ce secteur. Dans ces conditions, le choix de la municipalité d'augmenter légèrement la densité sur cette parcelle située dans le périmètre compact d'agglomération n'apparaît pas critiquable.

#### **E. 10**

a) Sous l'angle de la protection de la nature et du paysage, les recourants considèrent que le plan de quartier porterait atteinte aux éléments naturels tels que définis par la commune dans le PVNP. Ce plan figure un bosquet à conserver au sud-ouest de la parcelle n° 2018. Or, celui-ci serait situé entre les aires d'évolution des constructions n° 2 et 3 selon le plan de quartier litigieux, situation qui lui porterait " immanquablement des atteintes graves ". Il en irait de même des bosquets sis au nord et au sud de la parcelle, qui seraient situés à proximité immédiate de l'aire d'évolution des constructions n° 3, respectivement de la rampe d'accès et du parking qui engendreront des travaux d'excavation importants. Le PQ porterait atteinte à un corridor biologique existant, ce qui justifierait l'annulation des décisions entreprises. De manière plus générale, le PQ serait contraire au nPGA qui tend à la préservation des caractéristiques du lieu, de son identité paysagère et de ses qualités naturelles. L'appréciation des autorités intimées et la pesée des intérêts qu'elles auraient prétendument effectuée seraient arbitraires. b) Un rapport d'analyse environnementale a été effectué le 23 août 2013 par un bureau spécialisé qui a élaboré un concept d'aménagement naturel et paysager pour l'ensemble de la parcelle (ch. 4 du rapport). Il tient compte des valeurs existantes, des éléments dépréciatifs, des éléments à conserver ou supprimés, ainsi que des nouveaux aménagements. Des recommandations ont également été émises dans ce cadre afin d'optimiser le projet d'un point de vue biologique et paysager (ch. 5 du rapport). Dans la partie bilan (ch. 6 du rapport), le document mentionne que le projet prévoit le maintien d'une partie des éléments de qualité paysagère ou naturelle, notamment des arbres majeurs, des murs en pierre et des haies. Certains éléments qualitatifs disparaîtront, soit quelques arbres et un talus, compensés par de nouveaux aménagements positifs, tels que plantations d'essences indigènes, murets en pierres sèches, etc. Divers éléments dépréciatifs seront également supprimés, à savoir la végétation exotique et une clôture assez hermétique. Le RPQ expose clairement la volonté de préservation des éléments qualitatifs en énonçant, en son art. 1.1, que le PQ a notamment pour but de " préciser les mesures de valorisation du paysage et de protection de l'environnement ". Cela s'est traduit par diverses obligations

dans le RPQ: maintien du parc arboré (art. 4.5 RPQ); mise en valeur des aménagements extérieurs obligatoires (art. 5.1 RPQ); conservation de la configuration actuelle du terrain (art. 5.2 RPQ); maintien ou remplacement de certains arbres existants (art. 5.4 RPQ); maintien des murs en pierre existants (art. 5.6 RPQ); expertise pour déterminer les mesures de protection des sols (art. 6.2); plantation d'essences indigènes (art. 5.4 al. 2 et 5.5 RPQ); limitation de la pollution nocturne (art. 5.8 RPQ). Les mêmes objectifs de préservation ont au demeurant guidé les autorités intimées pour déterminer l'implantation des aires d'évolution des constructions et réduire au maximum les constructions hors de celles-ci (art. 4.3 al. 1 et 4.5 al. 2 RPQ). S'agissant plus particulièrement des arbres existants sur la parcelle, le rapport 47 OAT indique que le PQ " met tout en œuvre pour conserver les arbres intéressants qui forment ce groupe de plantation " ( cf . p. 12 du rapport). L'examen du PQ et du RPQ révèle que cette volonté a été concrétisée par l'obligation de maintenir certains arbres (art. 5.4 al. 1 RPQ). La plantation de nouveaux arbres est en outre imposée et les conditions de remplacement des arbres existants ou supprimés seront fixées par la municipalité (art. 5.4 al. 2 et 3 RPQ). Les efforts consentis en ce sens sont donc importants et excèdent la préservation du seul bosquet effectivement à conserver selon le PVNP. Le PVNP figure également deux corridors biologiques qui relient le parc arborisé de la parcelle n o 2033 à des parcs arborisés situés au sud, respectivement au sud-est de cette parcelle. Leurs tracés ne passent cependant pas sur la parcelle n o 2018, de sorte que l'on discerne d'emblée mal que le PQ soit contraire au PVNP sous cet angle. Du reste, si les recourants allèguent abstraitement une atteinte aux corridors biologiques, ils n'expliquent cependant pas pourquoi et comment la seule proximité des constructions autorisables selon le PQ leur serait effectivement dommageable. Cette remarque vaut, en réalité, pour l'ensemble des griefs tirés de la violation des qualités paysagères et biologiques, qui sont formulés de manière toute générale, sans qu'aucune disposition de la LPN ou de la LPE ne soit invoquée au soutien des appréciations des recourants. Enfin, les autorités intimées ont même introduit une compétence générale permettant à la municipalité d'exiger le respect des qualités paysagères. L'art. 4.1 al. 1 RPQ dispose ainsi: " Le nouveau quartier doit être conçu comme un ensemble architectural et paysager de qualité s'intégrant de façon harmonieuse dans son environnement. La Municipalité est compétente pour faire respecter cet objectif. " c) En définitive et contrairement à ce qu'affirment les recourants, le PQ a fait l'objet d'un travail particulièrement soigné s'agissant des qualités paysagères et biologiques de la parcelle et de nombreuses mesures ont été prises pour en assurer la sauvegarde. A toutes fins utiles, on relèvera que le descriptif scientifique de AL. \_\_\_\_\_ à la procédure ne change rien à cette appréciation. Ce document indique uniquement l'historique et la situation de la parcelle voisine n o 2033 et recommande de ne pas autoriser de constructions pour le maintien de la faune et la flore. Si cette recommandation est certes compréhensible, la parcelle n o 2018 est cependant colloquée en zone à bâtir et vouée à être construite. Dans ces conditions, il convenait de trouver un équilibre entre les différents intérêts en présence, ce que le PQ a précisément opéré. d) Au vu de ce qui précède, les griefs relatifs à l'atteinte portée aux qualités paysagères et biologiques de la parcelle et des alentours doit être rejeté.

## **E. 11**

a) Les recourants allèguent également que l'art. 4.7 RPQ, qui autorise la construction de certains ouvrages à moins de 10 m de la lisière forestière, violerait les art. 27 de la loi forestière du 8 mai 2012 (LVLFo; BLV 921.01) et 26 du règlement d'application du 18 décembre 2013 de la loi forestière du 8 mai 2012 (RLVLFo; BLV 921.01.1). D'une part, les conditions d'une dérogation ne seraient pas remplies et, d'autre part, les autorités

communales n'auraient pas la compétence de prévoir une dérogation à la LVLFo puisqu'il s'agit d'une législation cantonale de rang supérieur. b) L'art. 27 LVLFo dispose que la distance minimale des constructions et installations par rapport à la forêt doit être fixée en fonction de la situation et de la hauteur prévisible du peuplement et que, dans tous les cas, les constructions et installations sont interdites à moins de dix mètres de la limite de la forêt (al. 1). Des dérogations ne peuvent être octroyées par le service que si la conservation, le traitement et l'exploitation de la forêt ne sont pas compromis et si la protection du site, de la nature et du paysage est assurée (al. 4). L'art. 26 RLVLFo définit libellé comme suit: " 1 Le service ne peut accorder des dérogations que lorsque les conditions suivantes sont remplies: a. la construction ne peut être édiflée qu'à l'endroit prévu; b. l'intérêt de sa réalisation l'emporte sur la protection de l'aire forestière; c. il n'en résulte pas de sérieux danger pour l'environnement; d. l'aménagement des zones limitrophes répond aux conditions de l'article 58 de la loi forestière. 2 Les dérogations peuvent être outre être assorties de conditions. 3 Lors de la pesée des intérêts en présence, il est prêté une attention particulière à la valeur écologique des lisières, ainsi qu'aux territoires ou liaisons biologiques d'importance régionale ou supra-régionale selon le réseau écologique cantonal. " Dans son préavis annexé à la synthèse du SDT du 25 juillet 2014, la DGE-FORET a constaté que la limite des constructions à la lisière forestière (10 m) ne figurait pas sur le plan qui lui avait été soumis, de sorte qu'elle en a exigé la mention afin de garantir son respect par les aires d'évolution des constructions. Cet ajout a bien été effectué et l'examen du PQ révèle que les aires des constructions n'empièteront pas sur la distance de 10 m précitée. Concernant les affectations, elle a indiqué qu'elles ne présentaient pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression; exploitation forestière; vidange des bois; accès au public; etc.). S'agissant des aires d'équipements et de parc arboré qui sont situées à moins de 10 m de la forêt, la DGE-FORET a considéré qu'elles ne présentaient pas d'inconvénients majeurs pour la forêt et que "[l]e principe de l'octroi, dans le cadre de la procédure de permis de construire, d'une dérogation de construction à proximité de la forêt selon l'art. 27 LVLFo [était] admis ". L'art. 4.7 RPQ litigieux dispose ce qui suit: " Seuls les ouvrages suivants peuvent empiéter sur la limite des constructions située en bordure du DP communal et à la limite des constructions en lisière pour autant que l'usage de la chaussée n'en soit pas réduit: - les murs, - la rampe d'accès véhicules au garage enterré, - les places de parc à ciel ouvert. " c) Contrairement à ce que suggèrent les recourants, l'art. 4.7 RPQ ne constitue pas une " dérogation à la limite par rapport à la lisière ". Cette disposition restreint au contraire d'ores et déjà les constructions ou aménagements qui pourraient empiéter sur cette distance à la limite en application de l'art. 27 al. 4 LVLFo. Ainsi, seuls les murs, la rampe d'accès et les places de parc à ciel ouvert pourront, cas échéant, y prendre place. Il n'en demeure pas moins que ces constructions ou aménagements ne figurent pas sur le PQ, exception faite de la rampe d'accès approximativement située sur le plan. En tout état de cause, ils devront faire l'objet des dérogations nécessaires dans le cadre de l'autorisation de construire subséquente. C'est au demeurant ce qu'a précisément indiqué la DGE-FORET en admettant, sur le principe, que les aires d'équipements et de parc arboré puissent être autorisées dans le cadre de l'autorisation de construire. Cela étant, il lui incombera de vérifier que les constructions et installations à venir respecteront les conditions posées à l'octroi de dérogations par l'art. 27 LVLFo et 26 RLVLFo et de délivrer les autorisations dérogatoires idoines. En d'autres termes, l'art. 4.7 RPQ ne dispense pas les ouvrages mentionnés de recueillir les autorisations cantonales dérogatoires dans la procédure d'autorisation de construire. Il ne s'agit par conséquent pas d'une disposition communale dérogeant au droit

cantonal. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

#### **E. 12**

Au vu des éléments qui précèdent, le PQ respecte les buts et principes régissant l'aménagement du territoire et pouvait par conséquent s'écarter des autres planifications existantes. Les critiques formulées par les recourants à cet égard tombent ainsi à faux.

#### **E. 13**

a) L'association recourante reproche également aux autorités intimées d'avoir violé le " principe général de l'intérêt public (art. 5 al. 2 Cst.) ". Elle fait valoir qu'en adoptant le PQ et le RPQ litigieux, les autorités intimées auraient omis de procéder à une balance des intérêts en présence, savoir l'intérêt privé de la propriétaire d'une part et l'intérêt public à la conservation des caractéristiques de la zone, de son identité paysagère et de ses qualités naturelles, d'autre part. Si elles l'avaient effectuée, elles auraient constaté que l'intérêt public devait l'emporter sur l'intérêt privé de la propriétaire à réaliser son projet. b) A cet égard, le rapport 47 OAT mentionne certes que la nécessité de procéder à l'élaboration d'un plan de quartier est apparue au motif que les dispositions du nPGA ne permettaient pas de réaliser le projet envisagé par la propriétaire, mais également car elles ne garantissaient pas la préservation des valeurs naturelles présentes sur le site (rapport 47 OAT, p. 9). En définitive et pour les motifs déjà exposés ( cf . consid. 10 ci-dessus), il ne peut être reproché aux autorités intimées d'avoir uniquement pris en compte l'intérêt privé de la propriétaire. Au contraire, nombre de contraintes lui ont été imposées et lui seront encore imposées afin de garantir la bonne intégration du projet et le maintien des qualités paysagères et environnementales tout en ménageant les droits de la propriétaire découlant de l'affectation existante de la parcelle à la zone constructible. A cela, s'ajoute l'intérêt public prépondérant à la densification que prescrivent désormais la loi sur l'aménagement du territoire et le PDCn (arrêt TF 1C\_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.2.1 et arrêt AC.2017.0172 précité consid. 3b i.f. ). Il en résulte que les autorités intimées ont procédé à une pesée des intérêts à une échelle pertinente, qu'elle s'avère raisonnable et respectueuse du droit supérieur.

#### **E. 14**

Les voisins recourants font encore valoir que l'augmentation de la densité dans le PQ entrepris consacrerait une violation du principe d'égalité de traitement. Il accorderait en effet un statut privilégié à la parcelle n o 2018 par rapport à l'ensemble des autres propriétaires de la zone. C'est ainsi la " création d'un plan de quartier pour une seule parcelle (No 2018) qui viole [rait] le principe de l'égalité de traitement ". Le droit à l' égalité de traitement n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (ATF 142 I 162 consid. 3.7.2; ATF 121 I 245 consid. 6e/bb et arrêt TF 1C\_180/2017 du 12 mars 2018 consid. 5). Les voisins recourants rappellent cette jurisprudence mais contestent qu'elle soit applicable au cas d'espèce dans la mesure où la planification litigieuse concernerait une parcelle unique, ce qui serait précisément source d'inégalité de traitement. Pour les motifs déjà exposés, il était loisible aux autorités intimées de recourir à l'instrument du plan de quartier, même pour une seule parcelle. Dès lors que les objectifs de l'aménagement du territoire sont au surplus

respectés, le tribunal ne discerne pas de motif permettant de conclure que la planification entreprise serait arbitraire. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

#### **E. 15**

a) Les recourants critiquent ensuite le traitement des façades et toitures réalisées en "tavillons de mélèze", qui ne s'intégreraient pas du tout dans le secteur. b) Le présent litige a pour objet la conformité au droit du PQ et ne vaut pas autorisation de construire les bâtiments qui y seront implantés. Or, l'art. 4.1 RPQ dispose que la municipalité est compétente pour faire respecter l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement du nouveau quartier, conçu comme un ensemble architectural et paysager de qualité (al. 1). Une attention particulière devra notamment être portée aux matériaux apparents de construction et au choix des couleurs qui devront se fondre dans le paysage (al. 2). Le revêtement et la forme des toitures ne sont pas définis (al. 3). En d'autres termes, le traitement des façades et toitures n'est, à ce stade, pas encore connu et devra recueillir l'approbation de la municipalité à l'occasion de la procédure de permis de construire ultérieure. Dès lors, le grief s'avère prématuré et pourra, cas échéant, être formulé lors de la mise à l'enquête publique des projets.

#### **E. 16**

a) L'accès à la parcelle n o 2018 est également source de critique des recourants. Ils estiment en effet que le chemin de Madame de Warens, d'une largeur de 3 à 4 m, ne permettra pas à deux véhicules de se croiser. Le chemin ne pourrait en outre pas absorber la charge additionnelle d'une vingtaine de véhicules induite par la réalisation du projet de construction envisagé, étant entendu que la circulation est d'ores et déjà difficile dans le secteur. Ils considèrent en outre que les modifications de la circulation proposées par l'expertise, à savoir l'interdiction d'obliquer à gauche en quittant le chemin de Madame Warens pour s'engager sur la route de la Saussaz et l'éventuelle suppression d'un passage piéton à cette intersection, ne seront pas réalisables en l'absence d'alternatives praticables. Dans ces conditions, ils sollicitent la création d'un nouvel accès sur la parcelle n o 2019, propriété de la commune, afin de rejoindre la parcelle n o 2018. b) La question de l'équipement routier doit en principe être examinée au stade de l'autorisation de construire (arrêt AC.2017.0314 du 19 juillet 2018 consid. 5a). L'art. 22 al. 2 let. b LAT dispose en effet que l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 LATC a la même teneur. Au stade de la planification, l'aménagement des accès n'a pas à être étudié dans le détail (arrêts AC.2016.0335 du 22 juin 2017 consid. 7a; AC.2011.0193 du 24 mai 2012 consid. 3a; AC.2008.0138 du 31 juillet 2009 consid. 1c/bb). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, ce n'est que lorsqu'un plan partiel d'affectation est à ce point précis qu'il permet d'appréhender les problèmes de trafic que la question de l'équipement en accès doit être résolue au stade de l'adoption du plan et non au stade ultérieur du permis de construire (arrêt TF 1C\_298/2007 du 7 mars 2008 consid. 8.1; 1P.166/1999 et 1A.56/1999 du 31 mars 2000 consid. 5, résumé dans la RDAF 2000 I 427; ATF 120 Ib 436 consid. 2d/bb et 118 Ib 66 consid. 2a s'agissant du respect des prescriptions en matière d'environnement). Dans l'arrêt 1P.166/1999 et 1A.56/1999 précité, le Tribunal fédéral a jugé que tel était le cas de deux plans partiels d'affectation dont le périmètre d'implantation comprenait à chaque fois une seule parcelle. Les plans partiels d'affectation en cause définissaient de manière détaillée l'implantation, la volumétrie et la destination des constructions, ainsi que la position des terrasses extérieures et l'emplacement des places de stationnement. Dans ce cas, le Tribunal fédéral a jugé qu'il était conforme au principe de

coordination que la question de l'équipement routier soit résolue au stade du plan partiel d'affectation et non au stade de l'autorisation de construire. c) En l'espèce, le PQ ne figure la rampe d'accès au garage souterrain que de manière approximative et ne précise pas l'emplacement des places de stationnement extérieures. Ces éléments devront ainsi être autorisés dans le cadre du permis de construire à venir, de sorte que les griefs s'avèrent une fois encore prématurés. Quoi qu'il en soit, le dossier comporte une expertise qui démontre l'accessibilité de la parcelle moyennant un certain nombre d'aménagements. Cette expertise détaillée a conclu, sur la base d'éléments chiffrés que le trafic additionnel pourrait être absorbé. Les recourants se bornent à contester de manière générale cette conclusion, sans remettre en cause l'exactitude des chiffres ou le contenu de l'expertise. Le dossier de la cause ne contient par ailleurs pas d'élément susceptible de faire douter du bien-fondé de l'expertise litigieuse. Elle a du reste été présentée à la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) dans le cadre de la procédure d'élaboration du PQ. Dans ces conditions, le tribunal ne discerne pas de motifs de s'en écarter. Quant aux inconvénients liés à la réalisation du projet, il ressort du dossier que les autorités communales se sont engagées à mettre à disposition une piste de chantier sur la parcelle n° 2019 pour la durée des travaux, ce qui a été confirmé par la cheffe du service de l'urbanisme lors de l'inspection locale. En tout état de cause, ce grief échapperait à la cognition du tribunal de céans puisqu'elle relèverait du droit privé ( cf . arrêt AC.2018.0390 du 3 juin 2019 consid. 3a et les nombreuses références citées). Partant, le grief doit être écarté.

#### **E. 17**

a) Dans un ultime grief, l'association recourante expose que le PQ vaudrait autorisation de construire vu son degré de détail. Se poserait ainsi la question du respect de la loi du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS; RS 702), dès lors que la proportion de résidences secondaires atteint 21,9 % à Montreux et qu'aucune information n'aurait été fournie à ce sujet par la propriétaire. b) Il convient d'emblée de relever que l'association recourante a invoqué ce grief pour la première fois postérieurement à l'audience, soit après que le SDT eut contesté sa qualité pour recourir, ce qui révèle que l'argumentation est présentée dans le but manifeste de démontrer qu'elle revêt la qualité pour recourir. c) Quoi qu'il en soit, cette question souffre de demeurer indéterminée pour les motifs qui suivent. Dans le cadre de la LRS, un abus de droit manifeste ne saurait être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (ATF 144 II 49 consid. 2.2). Il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées ( Ibidem ). d) En l'espèce, la présente procédure concerne l'adoption d'un plan de quartier qui n'entre pas dans le champ d'application de l'art. 26 LRS, ni une autorisation de construire visée par l'art. 6 LRS. Cela étant, même à suivre la recourante qui considère que le PQ équivaldrait à une autorisation de construire, il n'en resterait pas moins que celui-ci s'intègre dans le périmètre de centre de l'agglomération Rivelac, soit dans un secteur destiné à la densification en raison des besoins futurs en nouveaux logements. Au vu des circonstances, il n'apparaît pas, et de loin, que les logements à construire ne puissent être utilisés comme résidences principales. L'association recourante n'apporte d'ailleurs aucun indice militant en ce sens, reprochant uniquement à la propriétaire de n'avoir pas fourni d'informations à ce sujet alors que ce grief n'a pas été invoqué dans son opposition et, dans la présente cause, que peu avant la clôture de l'instruction. En cas de doute, il reviendra en tout état de cause aux autorités communales

d'exiger, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, les garanties qu'elle pourrait estimer nécessaires de la part de la propriétaire, conformément à la LRS. Manifestement mal fondé, le grief doit être rejeté.

**E. 18**

Il résulte des considérants qui précèdent, que les recours doivent être rejetés et les décisions entreprises confirmées. Succombant, les recourants supporteront un émolument dont le montant sera réduit pour le motif que la jonction des causes a permis de statuer par un arrêt unique (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; dans le même sens, cf . arrêt AC.2016.0207 du 16 avril 2019). La commune ayant procédé par l'entremise d'un mandataire professionnel, elle a droit à des dépens (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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