

# VD\_OMNI AC.2020.0242 vom 20. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2020.0242](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0242)

FR: VD\_OMNI AC.2020.0242 du 20 décembre 2022

IT: VD\_OMNI AC.2020.0242 del 20 dicembre 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_/Municipalité de La Tour-de-Peilz, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_ | Recours d'opposants voisins contre les décisions de la Municipalité levant leurs oppositions et autorisant la construction de trois immeubles d'habitation de cinq logements et de deux parkings couverts sur des parcelles sises en zone de faible densité. - Grief de violation des règles relatives à la destination de la zone admis. Le RPGA prévoit que la zone d'habitation de faible densité est destinée à l'habitation groupée et individuelle et aux activités non gênantes. Quant aux zones de moyenne et forte densité, elles sont destinées à l'habitation collective. L'appréciation de la Municipalité selon laquelle un immeuble comportant généralement jusqu'à cinq logements peut, au cas par cas, être autorisé à titre d'habitat groupé, même avec une seule entrée commune, n'est pas soutenable au vu de la réglementation récente en vigueur qui distingue expressément la notion d'habitat individuel ou groupé prévu en zone de faible densité de celle d'habitat collectif prévu dans les zones de moyenne et forte densité. - Grief sur la hauteur admis. Le RPGA prévoit le retrait du niveau d'attique "des façades inférieures", à savoir en principe de toutes les façades inférieures. En l'occurrence, l'absence de retrait des attiques sur les façades nord des bâtiments n'est pas réglementaire. Admission des recours pour ces motifs et annulation des décisions attaquées.

## Erwägungen

### E. 1

Les recours respectent les formes et le délai légal (cf. art. 79, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Les recourants sont respectivement propriétaires des parcelles n os 523, 527, 573 et 529, voisines du bien-fonds litigieux. Ils ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente et ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD). Les autres conditions de recevabilité du recours sont remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur les recours.

### E. 2

Dans leur mémoire de recours, les recourants D. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ critiquent des projets de construction sur les parcelles n os 2674, 2675 et 2676. Dès lors que ces projets ne relèvent pas des décisions attaquées, ils excèdent l'objet du présent litige (art. 79 al. 2 LPA-VD) et leur recours est irrecevable dans cette mesure.

### E. 3

Les recourants B. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ requièrent la production du Plan directeur communal de la Tour-de-Peilz. Ils souhaitent par ailleurs que la Commission communale consultative d'urbanisme (CCU) soit invitée à se déterminer, conformément à l'art. 4 RPGA,

sur le projet litigieux et son intégration dans le quartier. a) Le droit d'être entendu découlant des art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst.-VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. A lui seul, l'art. 29 al. 2 Cst. ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins. Le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299, 140 I 68 consid. 9.6.1 p. 76, 131 I 153 consid. 3 p. 157, 130 II 425 consid. 2.1 p. 429, 124 I 241 consid. 2 p. 242, et les arrêts cités). b) En ce qui concerne la demande de consultation de la CCU, l'art. 4 al. 3 RPGA prévoit que cette commission préavise sur les plans d'affectation spéciaux, sur les matières que le RPGA réserve à son examen, sur tout projet de construction, de transformation ou de rénovation inscrit dans les zones du bourg, des installations publiques ou de verdure ou sur toute autre question soumise par la Municipalité. Il apparaît que seule cette dernière possibilité semble concerner le projet litigieux, de sorte qu'il convient d'admettre que la Municipalité dispose d'un large pouvoir d'appréciation à cet égard. Vu la nature relativement ordinaire du projet, sis dans une des zones non mentionnées par cette disposition, une saisine de la CCU n'apparaît a priori pas nécessaire. Cette question peut en définitive souffrir de rester indécise, vu le sort du recours. Quant à la production du plan directeur communal, le Tribunal s'estime suffisamment renseigné par le dossier produit pour statuer, sans qu'il soit nécessaire de donner suite à cette requête.

#### **E. 4**

Les recourants invoquent une violation des règles relatives à la destination de la zone (art. 78 RPGA). Ils estiment que le projet ne constitue ni une habitation groupée ni une habitation individuelle au sens de cette disposition. L'art. 78 RPGA prévoit que la zone d'habitation de faible densité est destinée à l'habitation groupée et individuelle et aux activités non gênantes. Quant aux zones de moyenne et forte densité, les art. 63, 70 et 77 RPGA prévoient notamment que ces zones sont destinées à l'habitation collective. a) Selon la jurisprudence, 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 (CDAP AC.2019.0285 du 30 septembre 2020 consid. 7 est les références citées). Il appartient ainsi en principe aux communes, dans le cadre de l'autonomie qui leur est réservée, de préciser dans leur pratique les caractéristiques qu'elles entendent voir observer dans les zones de l'habitat individuel ou groupé, ou mieux encore, d'adopter des réglementations plus précises définissant les caractéristiques essentielles de l'habitat groupé (cf. CDAP AC.2019.0285 précité, consid. 7, AC.2013.0041, AC.2013.0323 du 12 juin 2014 consid. 1f et AC.2011.0252 du 31 octobre 2012 consid. 5c). A défaut, il convient de recourir aux principes jurisprudentiels exposés ci-dessous pour déterminer, de cas en cas, si un projet particulier correspond à de l'habitat

groupé ou collectif. L'habitat groupé se distingue de l'habitat collectif par le fait qu'il implique des accès individualisés aux logements par des espaces privés extérieurs, ainsi que par des jardins privatifs ou terrasses situés dans les prolongements extérieurs du logement (CDAP AC.2014.0118 du 18 mars 2015 consid. 2c; AC.2013.0041, AC.2013.0323 précité, consid. 1f et AC.2011.0252 précité, consid. 5c). L'habitat groupé peut ainsi prendre la forme d'unités de logements juxtaposées, bénéficiant chacune d'un accès indépendant par un espace privé extérieur rattaché au logement, et d'un jardin privatif, mais aussi d'unités de logements superposées avec un espace de distribution assurant un accès individuel privé extérieur par l'aménagement de coursives par exemple (cf. CDAP AC.2013.0041, AC.2013.0323 précité consid. 1f). Plus récemment, le Tribunal de céans a dû déterminer si un projet à réaliser dans une zone d'habitat individuel et groupé était conforme à cette affectation. Il a constaté que le projet comprenait la construction de quatre habitations séparées s'élevant chacune sur trois niveaux, disposant chacune d'une entrée propre (en façade est), ainsi que d'une terrasse et d'un jardin privatif (délimité par des haies) du côté ouest. Chaque logement disposait par ailleurs de son propre sous-sol comprenant une cave et un local technique, de sorte qu'il ne s'agissait manifestement pas d'un seul immeuble d'habitation collective, mais bien d'habitat groupé (CDAP AC.2018.0069 du 30 juillet 2018 consid. 3b, confirmé par arrêt TF 1C\_456/2018 du 25 juillet 2019). b) Dans le cas présent, les bâtiments litigieux comportent une seule entrée chacun desservant les cinq logements prévus dans chaque immeuble. De même, le sous-sol est commun aux logements. Les bâtiments s'apparentent ainsi à un immeuble de logements collectifs. Interpellés en audience quant aux critères retenus par la Municipalité pour différencier l'habitation groupée au sens de l'art. 78 RPGA de l'habitation collective prévue aux art. 63, 70 et 77 RPGA, les représentants de la Municipalité ont indiqué qu'un immeuble comportant généralement jusqu'à cinq logements était toléré au titre d'habitat groupé, même avec une seule entrée commune. Il convenait d'apprécier les projets au cas par cas, les critères d'intégration prévalant dans la décision. Dans le cas présent, la Municipalité avait renoncé à exiger des entrées distinctes, notamment sous forme de coursives, pour des questions d'esthétique. Dans leurs écritures, les constructrices et la Municipalité se réfèrent notamment à un arrêt (CDAP AC.2009.0052 du 29 mars 2010 consid. 4), concernant un projet à la Tour-de-Peilz admis en application de la réglementation communale antérieure au RPGA de 2019, et portant sur un projet de construction de cinq immeubles totalisant 28 logements. Ce projet a été jugé conforme à la réglementation qui prévoyait un habitat groupé, individuel ou collectif. Cet arrêt se référait notamment à une jurisprudence antérieure (CDAP AC.2008.0045 du 10 février 2009 consid. 7) selon laquelle même si l'immeuble projeté ne correspond pas strictement à la notion d'habitat individuel groupé telle qu'on la conçoit d'ordinaire, on ne saurait interdire pour ce seul motif la construction d'un immeuble dont le gabarit respecte pour le surplus en tous points les dispositions réglementaires. Cette appréciation de la Municipalité n'apparaît pas soutenable au vu de la réglementation récente en vigueur qui distingue expressément la notion d'habitat individuel ou groupé prévue en zone de faible densité de celle d'habitat collectif prévue dans les zones de moyenne et forte densité. A teneur du texte clair de ces dispositions, les formes d'habitat favorisant une habitation plutôt individuelle, qu'il s'agisse d'un logement individuel ou de plusieurs logements groupés sont caractéristiques de la zone de faible densité, alors que des habitats sous forme de plusieurs logements par bâtiment relèvent de l'habitat collectif des zones de moyenne à forte densité. Cette distinction revêt une importance notamment en termes d'intégration esthétique dans chaque quartier, en fonction de la densité prévue (faible,

moyenne ou forte). S'il n'est pas contestable que plusieurs logements groupés puissent prendre place en zone de faible densité (voir plus récemment CDAP AC.2020.0102 du 31 mars 2021 concernant la commune de la Tour-de-Peilz), il convient de clairement différencier ce type de construction de celui d'immeubles à plusieurs logements typiques de l'habitat collectif. Une appréciation au cas par cas telle que préconisée par la Municipalité, avec une limitation approximative à cinq logements dans un immeuble destiné par ailleurs au logement collectif apparaît insuffisamment précise pour permettre une distinction claire entre ces deux notions et n'apparaît dès lors pas conforme à la volonté du législateur communal. S'agissant d'une réglementation récente, il convient au contraire de procéder à une application stricte et distincte de ces notions telle que résultant des dispositions précitées du RPGA. La jurisprudence antérieure mentionnée par la Municipalité n'apparaît pas non plus pertinente, au vu notamment de la réglementation plus large applicable à ce moment-là, qui admettait dans une même zone des formes de logement groupé, individuel ou collectif (cf. CDAP AC.2009.0052 précité). Au demeurant, cette jurisprudence semblait tolérer une certaine souplesse dans l'interprétation de la notion d'habitat groupé, dans la mesure où le gabarit du projet respectait pour le surplus en tous points les dispositions réglementaires (CDAP AC.2009.0052 précité). Or en l'occurrence, comme on le verra ci-dessous, le projet paraît non-conforme au RPGA s'agissant des attiques. Au vu de ce qui précède, ce grief doit être admis et les décisions du 12 août 2020 annulées.

#### **E. 5**

Les recourants font grief au projet de ne pas respecter l'art. 24 al. 3 RPGA, dès lors que seules trois façades sur quatre des attiques sont en retrait par rapport à celles de l'étage inférieur. En conséquence la hauteur des bâtiments serait excessive. La Municipalité conteste cette appréciation et considère qu'un retrait des attiques sur trois façades est réglementaire. a) L'art. 83 RPGA limite la hauteur maximale autorisée à 7 mètres, cette hauteur étant mesurée conformément à l'art. 17 RPGA qui prévoit, à son alinéa premier, que la hauteur des constructions se mesure à la corniche, à l'acrotère (annexe I, schémas B et D) ou selon toute autre disposition constructive qui en tient lieu, depuis l'altitude moyenne du terrain naturel. Selon le schéma D de l'annexe I au RPGA, lorsqu'il est prévu un attique, la hauteur se mesure à l'acrotère. Aux termes de l'art. 24 al. 3 RPGA, "sont considérés comme attiques les volumes aménagés sous une toiture plate en retrait des façades inférieures. Les attiques sont habitables". Selon le schéma D figurant en annexe I dans le RPGA, l'attique illustré en plan est en retrait sur deux façades. Selon les recourants, le schéma D représente une coupe axiale d'un bâtiment. Le schéma pris dans l'un des deux axes, illustre un attique en retrait par rapport aux deux façades correspondantes. Ce schéma vaut donc également pour l'autre axe du bâtiment. La Municipalité estime pour sa part que l'art. 24 RPGA n'impose pas un retrait de l'attique sur quatre façades. A défaut de pratique communale en la matière, elle se réfère à celle de la commune de Montreux, ainsi qu'à la jurisprudence. Elle considère que l'absence de retrait sur la façade nord des bâtiments ne présente pas de problèmes en termes de privation de vue, de luminosité, de nuisances ou d'exposition. b) Selon la jurisprudence (cf. CDAP AC.2019.0401 du

#### **E. 6**

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être admis, dans la mesure de leur recevabilité, et les décisions attaquées, du 12 août 2020, annulées, sans qu'il apparaisse nécessaire d'examiner les autres griefs des recourants. En ce qui concerne l'accès à la parcelle, celui-ci a fait l'objet d'une décision distincte, objet de la procédure

AC.2021.0183, qui a donné lieu à un arrêt distinct de ce jour. De jurisprudence constante, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, comme en l'occurrence les constructrices, c'est en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et les dépens (cf. notamment CDAP AC.2017.0009 du 9 février 2018; AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 9; AC.2012.0241 du 17 juin 2013 consid. 8 et les références). L'émolument de justice, ainsi qu'une indemnité à titre de dépens en faveur des recourants qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat, seront donc mis à la charge des constructrices qui succombent (art. 49 et 55 LPA-VD; art. 4 et 10-11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1).

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