

VD_OMNI AC.2005.0175 vom 19. Dezember 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0175

FR: VD_OMNI AC.2005.0175 du 19 décembre 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0175 del 19 dicembre 2006

Regeste

ISELE/CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE, Département des institutions et des relations extérieures, GRADIS | Le règlement communal de Rolle réserve le long du lac, à la limite du bourg, une zone à développer par plan de quartier dont l'affectation correspond au principe de moyenne densité. Ce principe, par ailleurs conforme aux plans directeurs communal et cantonal, a en outre été confirmé par la municipalité tout au long de l'élaboration du plan de quartier. Il n'est dès lors pas admissible de déroger aux règles de la zone de moyenne densité du règlement communal dans la réglementation du plan de quartier en attribuant un degré de sensibilité au bruit II et en calculant le CUS seulement sur une partie du périmètre classé en zone constructible. Recours des propriétaires contre l'adoption du PQ admis.

Erwägungen

E. 1

a) Introduite par la nouvelle du 4 mars 2003, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2004, modifiant la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la nouvelle procédure d'approbation des plans d'affectation communaux a eu pour effet de supprimer l'instance intermédiaire de recours auprès du département pour permettre aux opposants de contester directement auprès du Tribunal administratif la décision d'adoption d'un plan d'affectation communal. Elle instaure une nouvelle procédure de notification des décisions du conseil communal sur les oppositions : alors que l'ancien art. 60 al. 1 LATC prévoyait que la municipalité notifiait les décisions communales sur les oppositions en même temps qu'elle transmettait le dossier au département, le nouvel art. 60 al. 1 LATC précise que c'est le département qui notifie à chaque opposant la décision communale sur son opposition avec l'indication des voies et délai de recours auprès du Tribunal administratif. L'art. 61 LATC introduit en outre une nouvelle procédure d'approbation préalable du plan d'affectation communal. La décision d'approbation préalable est alors notifiée aux opposants et à la commune en même temps que le département notifie les décisions sur opposition (al. 1). L'art. 61 al. 2 LATC précise que la décision d'approbation préalable est aussi susceptible d'un recours auprès du Tribunal administratif. Enfin, le nouvel art. 61a LATC prévoit que le département se prononce définitivement sur le plan et le règlement si aucun recours n'est déposé (al. 1) et qu'il peut aussi mettre en vigueur la partie du plan et du règlement non contestée par le recours dans la mesure où l'effet suspensif n'a pas été accordé sur cette partie. Enfin, il approuve définitivement et met en vigueur le plan ou la partie du plan concernée par le recours après l'entrée en force des arrêts du Tribunal administratif sur les éventuels recours des opposants (al. 3). b) En l'espèce, le litige porte précisément sur la décision du conseil communal du 31 mai 2005 de rejeter les oppositions et d'approuver le plan de quartier, lequel a fait l'objet

d'une approbation préalable par le département le 12 juillet 2005. Il n'est pas contesté que la décision d'approbation préalable a été notifiée aux recourants en même temps que la décision du conseil communal, ni qu'elle a été communiquée par lettre signature reçue le 20 juillet 2005. En conséquence, déposé le dernier jour du délai de 20 jours prévu par l'art. à l'art. 31 de la loi cantonale du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administrative (LJPA), le recours est intervenu en temps utile. c) Il n'est en outre pas contesté que les recourants, propriétaires d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre du plan litigieux, ont un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée, de sorte que la qualité pour recourir doit leur être reconnue au sens de l'art. 37 al. 1 LJPA. d) Le recours est au surplus recevable en la forme, de sorte qu'il convient d'entrer en matière sur le fonds.

E. 2

Les recourants invoquent en premier lieu une violation de leur droit d'être entendu. Ils font valoir en substance que la conciliation tentée à l'issue de l'enquête publique n'ayant pas abouti, il aurait dû être donné suite à leur requête d'être entendu par la commission communale d'urbanisme. Ils exposent en outre que le droit d'être entendu devant dite commission devait leur être reconnu au motif qu'ils n'étaient jusqu'alors pas assistés d'un mandataire. a) La portée du droit d'être entendu et les modalités de sa mise en œuvre sont tout d'abord déterminées par la législation cantonale, dont le Tribunal fédéral ne revoit l'application que sous l'angle de l'arbitraire. Lorsque la protection accordée par le droit cantonal est inférieure ou équivalente aux garanties minimales déduites du droit constitutionnel fédéral, dont le Tribunal fédéral vérifie librement le respect, le justiciable peut invoquer celles-ci directement (cf. ATF 126 I 15 consid. 2a p. 16). Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (art. 4 aCst), le droit d'être entendu comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre ((P. Moor, Droit administratif, volume II, p. 188); ATF 126 I 15 ; ATF 124 I 49 et les réf. cit.). Il n'implique en revanche pas le droit de s'exprimer oralement devant l'autorité appelée à statuer (ATF 125 I 209 consid. 9b). b) S'agissant de la procédure d'adoption des plans d'affectation, l'art. 58 nouveau LATC, modifié par la nouvelle du 4 mars 2003, prévoit qu'à l'issue de l'enquête publique, les opposants, s'ils le demandent, sont entendus par la municipalité ou une délégation de celle-ci lors d'une séance de conciliation (al. 1, 1ère phrase); la municipalité transmet ensuite au département les procès-verbaux de la séance de conciliation et les déterminations des opposants au sujet de ceux-ci (al. 1, 2 e phrase); elle établit à l'intention du conseil de la commune un préavis contenant un résumé des oppositions et des observations ainsi que des propositions de réponses aux oppositions non retirées (al. 2). c) Dans le cas présent, les recourants ont été informés de l'élaboration d'un plan de quartier englobant leur parcelle dès le 27 août 2003 lors d'une séance organisée par la municipalité. Ils ont ensuite été informés des résultats de l'étude le 22 janvier 2004 et ont eu la possibilité de faire des remarques jusqu'au 2 février 2004. Suite au préavis positif des service de l'Etat, le projet a été soumis à l'enquête publique du 23 juillet au 23 août 2004, durant laquelle les recourants ont pu présenter leurs remarques et leurs critiques en déposant une opposition portant pour l'essentiel sur la bande inconstructible le long du lac et le DS. Ils ont en outre eu l'occasion de présenter leurs moyens et de faire valoir leur point de vue lors de séances de conciliation organisées à l'issue de l'enquête publique, soit les 8

septembre, 28 septembre et 3 novembre 2004, en présence des représentants de la municipalité, de l'urbaniste et d'un représentant du SEVEN. Les recourants ont ensuite confirmé leur opposition par courrier du 10 septembre 2004. Les différentes hypothèses évoquées lors de ces séances concernant l'attribution du DS et le maintien de la bande inconstructible ont été protocolées par procès-verbal transmis aux opposants le 15 novembre 2004 avec la proposition de réponse de la municipalité. Il ressort en outre du rapport de la commission d'urbanisme du 20 janvier 2005 que celle-ci a pris connaissance de l'ensemble des correspondances échangées avec les opposants. Les arguments des uns et des autres ont fait l'objet d'une présentation détaillée dans le préavis de la municipalité au conseil communal du 11 novembre 2004 relatif à l'adoption du plan litigieux (p. 6 et 7 du préavis). Ainsi, les recourants ont été informés de l'objet de la procédure; ils ont pu formuler des conclusions, invoquer des moyens de fait et de droit, offrir des moyens de preuve non seulement dans leur opposition du 23 août 2004, mais également au cours des séances de conciliation organisées conformément à l'art. 58 LATC, et leurs arguments ont enfin été présentés objectivement dans le préavis municipal avec la proposition de réponse de la municipalité. On ne saurait dans ces conditions admettre l'existence d'une quelconque violation de leur droit d'être entendus au seul motif qu'ils ont procédé durant cette phase sans l'aide d'un mandataire, l'absence d'un conseil leur étant entièrement imputable et ne les ayant au demeurant nullement empêchés de faire valoir tous leurs moyens ni d'exposer leurs arguments. Dès lors, le grief relatif à la prétendue violation du droit d'être entendu doit être écarté.

E. 3

OAT sont respectés et que la mesure s'intègre au programme d'équipement (art. 31 OAT) (arrêt TA AC 2001.0220 précité). L'approbation des plans d'affectation implique ainsi une pesée générale de tous les intérêts publics ou privés déterminants (art. 2 et 3 OAT).

E. 4

En l'occurrence, le litige a trait à l'adoption d'un plan de quartier par la commune, dont les recourants demandent l'annulation au motif notamment que le plan litigieux ne respecterait pas les principes d'aménagement énoncés par le RPGA. a) Actuellement inconstructible, le périmètre du PQ est classé en zone A à développer par plan de quartier conformément à l'art. 38 al. 1 RPGA, qui dispose ce qui suit: "La zone A, dont l'affectation correspond au principe de moyenne densité, ne peut être occupée que sur la base d'un plan de quartier. Jusqu'à l'adoption de celui-ci, elle demeure provisoirement inconstructible." Cet article pose les principes que l'autorité chargée d'élaborer ultérieurement le plan de détail devra prendre en compte; il s'agit d'une norme matériellement assimilable à un plan directeur pour un secteur déterminé du territoire communal (RDAF 1990, p. 512). A l'instar d'un plan directeur, elle doit servir de référence et d'instrument de travail pour les autorités (art. 31 al. 2 LATC). b) Aux termes de l'art. 43 LATC, les plans d'affectation règlent l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de constructions dans les diverses zones qu'ils délimitent. Ils sont élaborés sur la base des plans directeurs (al. 1). Ils comprennent les plans proprement dits et les dispositions réglementaires s'y rapportant (al. 2). Selon l'art. 44 LATC, l'affectation et la mesure de l'utilisation du sol peuvent être définies par un plan général d'affectation portant sur l'ensemble du territoire d'une ou plusieurs communes (let. a), par un plan partiel d'affectation, limité à une partie du territoire d'une ou plusieurs communes (let. b), par un plan de quartier, dans la mesure où il n'est pas de compétence municipale (let. c), ou par un plan d'affectation cantonal (let. d). Sous réserve des

dispositions spéciales des lois et des règlements cantonaux, les plans et les règlements d'affectation fixent les prescriptions relatives à l'affectation des zones et au DS, ainsi qu'à la mesure de l'utilisation du sol. La mesure de l'utilisation du sol s'exprime par le coefficient d'utilisation du sol, ou par le coefficient de masse, ou par la référence aux volumes construits ou à la génération de trafic, ou par toute autre mesure permettant de la déterminer (art. 47 al. 1 LATC). c) Le plan de quartier est un plan d'affectation communal limité à une portion déterminée du territoire et fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre (art. 64 al. 1 LATC). Le périmètre 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 (art. 65 al. 1 LATC). Il peut comprendre des terrains bâtis ou non (art. 65 al. 2). Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la commune 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 LATC). d) Enfin, les principes de la zone de moyenne densité auxquels renvoie l'art. 38 al. 1 RPGA sont définis aux articles 5 à 12 RPGA, qui prévoient notamment ce qui suit: "Art. 5 Destination Cette zone est destinée aux petits bâtiments d'habitation collective, aux habitations mitoyennes; les villas individuelles y sont admises. Le commerce et l'artisanat y sont admis. (...) Art. 9 Surface bâtie et coefficient d'utilisation du sol (CUS) La surface bâtie ne peut excéder le 1/4 de la surface de la parcelle. Toutefois, le rapport entre la surface totale (brute) de planchers et la surface de la parcelle ne peut excéder 0,6. (...)." Le principe de la réalisation d'un plan de quartier résultant directement de la réglementation communale, il convient d'examiner si les principes d'aménagement posés par le plan litigieux sont conformes à ceux mentionnés ci-dessus.

E. 5

En premier lieu, les recourants critiquent l'attribution d'un DS II à l'ensemble du périmètre, lequel serait incompatible selon eux avec le maintien des activités artisanales existantes dans le quartier et, en particulier, sur leur parcelle. Ils considèrent qu'il n'y a pas lieu de déroger au principe d'attribution d'un DS III dans une zone d'affectation mixte telle que le PQ. a) Les DS indiquent le niveau d'immissions à partir duquel les nuisances sonores sont ressenties comme incommodantes par la population de la zone concernée. Ce niveau doit être respecté par toute installation fixe nouvelle ou existante. L'art. 43 al. 1 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) détermine les DS selon l'intensité des nuisances tolérées dans la zone. Cette disposition commande en particulier l'attribution d'un DS II dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques (let. b), et d'un DS III dans les zones ouvertes aux entreprises moyennement gênantes, telles les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes) et les zones agricoles (let. c). Cette classification doit être respectée par les autorités cantonales et communales dans l'exercice du pouvoir d'appréciation qui leur est reconnu en la matière (ATF 120 Ib 287 consid. 3c/bb p. 295, 456 consid. 4b p. 460; 119 Ib 179 consid. 2a p. 186; ZBl 97/1996 p. 407 consid. 4b p. 411). Sont appelées zones mixtes les zones qui sont destinées à l'habitation et à des activités compatibles avec celles-ci. En général, il s'agit d'activités de service, ainsi que de celles liées à l'artisanat et à la petite industrie, telles les zones de village, de centre, etc. Le DS III est le niveau de protection approprié dans un tel cas (Anne-Christine Favre, Quelques questions soulevées par l'application de l'OPB, RDAF 1992 p. 289, spéc. p. 232). Certes, une zone à vocation mixte ne requiert pas nécessairement

l'attribution d'un DS III si elle n'est pas destinée à des activités moyennement gênantes pour le voisinage (cf. Anne-Christine Favre, op. cit., spéc. p. 311 et la jurisprudence citée). Cependant, s'agissant des zones de centre, le Tribunal fédéral admet que même si le DS II peut se justifier, un DS III n'est pas contestable en cas d'exposition au bruit (ATF 117 Ib 125 ss, c. 4b et c); par ailleurs, la proximité d'une zone à caractère mixte, composée essentiellement d'habitations, mais comprenant également une école, un café-restaurant et des commerces, près du centre ville, ne correspond pas à un quartier calme où l'autorité devrait à tout prix préserver la tranquillité par l'attribution d'un DS II (arrêt TF non publié du 19 octobre 2000 1A.112.2000 et 1P.192.2000). b) En l'occurrence, l'art. 5 RPQ prévoit que l'affectation principale du PQ est l'habitation et que les activités compatibles avec l'habitation sont autorisées. Cette affectation correspond à priori à la définition de la zone mixte mentionnée ci-dessus, à laquelle devrait en principe être attribué un DS III. La municipalité fait valoir que le quartier est principalement destiné à accueillir de l'habitation et que l'attribution du DS II se justifie afin de préserver la tranquillité et le calme du quartier, tout en évitant l'installation d'activités qui se déploieraient également la nuit et le week-end (cf. sa réponse du 10 octobre 2005). Elle justifie ainsi notamment l'attribution du DS II par le fait qu'un degré de sensibilité plus élevé conduirait à admettre des activités moyennement gênantes et à autoriser, par exemple, l'exploitation d'une buvette telle que projetée à l'ouest du PQ jusqu'à 24 heures (cf. préavis municipal p. 6). Il résulte cependant de l'inspection locale que le quartier se trouve dans le prolongement direct du centre de la localité (zone de moyenne densité à laquelle est attribuée un DS III et zone du centre ancien), séparé du château par une aire de jeux et de la zone du village par un terrain de football et des places de parc. En outre, il accueille déjà des activités artisanales moyennement gênantes, notamment sur la parcelle des recourants (atelier de maquettes, dépôt pour entreprise de peinture et exposition de voitures anciennes). De plus, il convient également de tenir compte du fait qu'il se trouve à proximité immédiate du chantier naval situé dans le périmètre du PQ "Au Parc" - auquel a d'ailleurs été attribué un DS III - soit d'une source de nuisances moyennement gênantes pour les habitants du plan de quartier. Cela étant, compte tenu de la mixité actuelle et de la nature des activités existantes, de la proximité du centre de la localité et des activités du chantier naval situé à l'est, on ne saurait considérer la zone concernée comme un quartier calme où l'autorité devrait à tout prix préserver la tranquillité par l'attribution d'un DS II. Enfin, le DS III correspond aux principes de la zone de moyenne densité à laquelle se réfère l'art. 38 al. 1 RPGA. Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, le tribunal arrive à la conclusion qu'il ne se justifie pas dans le cas d'espèce de s'écarter du principe selon lequel un DS III est attribué aux zones mixtes pouvant accueillir des activités compatibles avec l'habitation. Il s'ensuit que le recours doit être admis sur ce point.

E. 6

Les recourants soutiennent également qu'il est totalement disproportionné d'imposer le maintien d'un espace libre de construction sur une largeur de 5 m le long des rives du lac, alors qu'aucun passage public n'est prévu à cet endroit. a) Aux termes de l'art. 69 LATC, le plan de quartier peut imposer notamment des emplacements collectifs de jeux et de loisirs, des espaces de verdure et des plantations d'arbre. En l'occurrence, le PQ délimite une aire réservée à l'aménagement des rives du lac, dont l'art. 24 RPQ en précise la destination comme suit: "L'aire d'aménagement des rives du lac est destinée à préserver le caractère particulier des rives du lac dans le secteur du PQ. Sur une profondeur de 5,00m à compter de la limite parcellaire, cette aire sera dégagée de toute obstacle. Aucune nouvelle

construction n'est admise dans cette aire. Les bâtiments existants dans cette aire et pouvant y être maintenus sont mentionnés en plan." Il en résulte que cette aire a pour objectif de préserver les caractéristiques du site et de les mettre en valeur, en préservant également une bande à l'intérieur de laquelle un cheminement piétonnier pourrait trouver sa place tout en garantissant l'intimité des parcelles riveraines (cf. rapport 47 OAT, p. 9). A ce sujet, le rapport susmentionné précise que la Commission des rives du Lac avait émis le souhait d'élargir la bande inconstructible, de manière à limiter les risques de conflits liés à l'usage du droit de marchepied en bordure des aménagements privés. Elle faisait également valoir que s'il était vrai que le plan directeur des Rives Vaudoises du Lac Léman prévoyait le maintien du cheminement piétonnier en retrait du quartier, la création, à terme, d'un passage public sur la rive elle-même ne pouvait être exclue. Pour sa part, le Tribunal constate que la création d'une zone communale de protection le long des rives répond aux objectifs de l'art. 54 al. 1 LATC - qui prescrit que les zones protégées sont destinées à la protection des rives de lacs notamment - et qu'en préservant un espace libre de construction à cet endroit, le PQ se conforme à l'intérêt public ancré à l'art. 3 al. 2 let. c LAT, selon lequel il convient de tenir libre les bords des lacs et cours d'eau et de faciliter l'accès aux rives et le passage le long de celles-ci. Ce principe l'emporte en l'occurrence sur l'intérêt privé des propriétaires riverains à pouvoir construire jusqu'en limite de propriété et l'interdiction de toute nouvelle construction dans une bande de 5 m de large le long des rives n'apparaît pas comme une restriction disproportionnée compte tenu des droits à bâtir maintenus sur le solde des parcelles. En conséquence, ce grief doit être écarté.

E. 7

Enfin, les recourants critiquent le mode de calcul des coefficients d'occupation (ci-après : COS) et d'utilisation (ci-après : CUS) du sol, qui leur paraît illogique et inéquitable. Ils se plaignent notamment que, en calculant le CUS sur la surface située dans l'aire de construction, le PQ réduit dans une mesure disproportionnée les droits à bâtir par rapport aux principes applicables à la zone de moyenne densité du RPGA. a) La LATC ne définit pas les notions de coefficients d'occupation et d'utilisation du sol. Il ressort de l'art. 47 al. 1 LATC que le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer de manière précise dans leurs plans et règlements d'affectation les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol, par quoi il faut entendre également la définition de ces coefficients (arrêt TA AC.1999.0213 du 27 avril 2001). Les coefficients d'occupation et d'utilisation du sol répondent à plusieurs objectifs. A l'instar des règles sur les distances minimales entre bâtiments et limites de propriété, ils contribuent à préserver des espaces libres de constructions pour l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, à assurer le maintien d'espaces verts réservés à la détente et à promouvoir la création d'un milieu bâti agréable pour l'habitat (cf. Jean-Luc Marti, "Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois", thèse Lausanne, 1988, p. 151 et 152). Tous deux ont pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle. Plus précisément, le coefficient d'occupation du sol, en indiquant la proportion de la surface occupée par les bâtiments sur un terrain donné, tend à assurer une proportion satisfaisante entre la partie construite d'une parcelle et les espaces libres de constructions; le coefficient d'utilisation du sol, qui fixe la proportion entre la surface utile de plancher et la superficie du terrain, tend plus spécialement à limiter la densité d'habitation (v. RDAF 1989 p. 318). Leurs effets sur l'aménagement du territoire sont importants puisque, en limitant la densité des constructions ou de l'habitation, ils influent sur l'intensité d'occupation de l'espace par le bâti dans le secteur concerné en fixant schématiquement les volumes construits; ils influencent ainsi le

caractère plus ou moins urbain d'un tissu bâti. b) L'art. 48 al. 3 LATC prévoit qu'en principe, seules les surfaces classées en zone à bâtir entrent dans le calcul des COS et CUS. Les règlements communaux peuvent toutefois prévoir des dispositions spéciales dérogeant à cette règle pour les parcelles partiellement situées dans l'une des zones prévues à l'art. 54 al. 1 LATC (soit les zones protégées; RDAF 1987, p. 451). En l'occurrence, le RPGA ne contient aucune disposition en la matière, de sorte que la règle générale de l'art. 48 al. 3 LATC s'applique par défaut au territoire communal en général et notamment à la zone de moyenne densité. Pour sa part, le PQ prévoit expressément à l'art. 18 RPQ que la surface totale des parcelles est prise en compte dans le calcul du COS, soit y compris la surface de protection des rives du lac, alors que le CUS est calculé uniquement par rapport à la surface de terrain affecté à la zone constructible. Contrairement à l'avis des recourants, le fait de calculer le COS et le CUS par rapport à des surfaces de terrain distinctes, certes peut-être inhabituel, n'est ainsi pas critiquable en soi au seul motif que ce mode de calcul s'écarte des dispositions applicables à la zone de moyenne densité du RPGA. En particulier, ce mode de calcul, s'il s'écarte de la réglementation prévue par le RPGA, ne va en revanche pas à l'encontre des objectifs d'aménagement de la commune, lesquels prévoient précisément que le périmètre du PQ est affecté à la zone à bâtir et se réfère à la zone de moyenne densité. Il ne fait de plus aucun doute que la densification d'un secteur déjà construit et situé à proximité du centre de la localité répond aux critères posés par l'art. 15 LAT (v. Flückiger, Commentaire LAT, Zurich, 1999, art. 15; arrêt TA AC.2004.0290 du 20 mars 2006). Dans ces conditions, les dérogations du PQ par rapport au RPGA restent dans les limites admises par l'art. 66 LATC (cf. considérant 4 lettre c ci-dessus). c) Il en va autrement de la détermination de la surface affectée à la zone constructible telle qu'elle résulte de l'art. 18 al. 2 RPQ et du tableau de répartition des droits à bâtir figurant sur le plan litigieux. Il ressort de ces éléments, ainsi que des explications figurant en page 7 du rapport art. 47 OAT, que seule la surface de parcelle comprise dans l'aire de construction a été prise en compte à titre de zone constructible. Or, contrairement à ce que laisse entendre la municipalité dans sa réponse du 10 octobre 2005, la distinction faite par le plan litigieux entre l'aire de construction et l'aire des aménagements extérieurs n'a pas pour effet de soustraire cette dernière à la zone à bâtir, mais permet de définir à l'intérieur du PQ les périmètres destinés à l'implantation des bâtiments d'habitation et ceux qui sont réservés aux aménagements extérieurs et aux jardins. L'aire des aménagements extérieurs n'en demeure pas moins affectée à la zone à bâtir et demeure comme telle constructible, ainsi que l'expriment sans détour les art. 20 à 23 RPQ en précisant qu'elle est réservée aux bâtiments en lien avec les activités de loisirs saisonniers et aux dépendances (piscine, bassin d'agrément), à l'exclusion des bâtiments d'habitation. Cela étant, en attribuant un CUS de 0,6 calculé uniquement sur la partie des parcelles figurant dans l'aire de construction, le PQ s'écarte des normes applicables au calcul du CUS et réduit de manière détournée la densification du PQ par rapport aux principes de moyenne densité auxquels se réfère l'art. 38 al.1 RPGA. Il est par ailleurs surprenant de constater que la municipalité justifie la réduction du CUS en prétendant qu'un CUS de 0,6 calculé sur l'ensemble de la parcelle irait à l'encontre des objectifs d'aménagement poursuivis par le PQ, tout en affirmant simultanément que la densification proposée correspond au principe de moyenne densité de l'art. 9 RPGA, (cf. réponse du 10 octobre 2005). Or, dans la mesure où les principes d'aménagement de la commune tels qu'ils résultent de l'art. 38 al. 1 RPGA ont été confirmés tout au long de l'élaboration du PQ et sont en outre conformes aux objectifs des plans directeurs communal et plan cantonal (cf. rapport art. 47 OAT p. 3-4), rien ne justifie de réduire le CUS par

rapport aux principes de moyenne densité fixés à l'art. 9 RPGA. Il s'ensuit que l'attribution d'un CUS de 0,6 dans le PQ doit être confirmée et que le calcul de la surface constructible tel que prévu à l'art. 18 al. 2 RPQ doit être modifié en ce sens que la surface constructible comprend la surface de l'aire de construction, augmentée de la surface de l'aire des aménagements extérieurs. Il en résulte que le tableau d'attribution des surfaces de plancher brute maximum à chaque parcelle figurant à l'art. 18 RPQ devra être adapté en fonction de la nouvelle surface constructible à prendre en considération.

E. 8

Il découle de ce qui précède que le recours doit être admis, la décision communale ainsi que la décision d'approbation préalable étant réformées en ce sens que qu'un DS III est attribué à l'ensemble du plan. Au surplus, le dossier sera renvoyé au Conseil communal en l'invitant à calculer la surface constructible et à définir sur cette base les surfaces de planchers brutes attribuées à chaque parcelle conformément au considérant ci-dessus. Vu l'issue du pourvoi, l'émolument de justice sera mis à la charge de la commune; les recourants qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un mandataire professionnel ont droit à l'allocation de dépens à la charge de la commune, qui, pour sa part, n'y a pas droit. Diego Gradis n'a pas non plus droit à des dépens (art. 55 LJPA).

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