

VD_OMNI AC.2009.0125 vom 31. Mai 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0125

FR: VD_OMNI AC.2009.0125 du 31 mai 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0125 del 31 maggio 2010

Regeste

ISLER/Conseil communal de Cheseaux-sur- Lausanne, GISIN, Département de l'économie | La modification du PGA communal, qui vise à supprimer le régime dérogatoire d'une parcelle (jusqu'ici à affectation mixte à prédominance artisanale avec immeubles d'un seul niveau) pour la soumettre au régime ordinaire du périmètre (également à affectation mixte, mais à prédominance d'habitat avec immeubles à quatre niveaux) est conforme à l'intérêt public. En effet, le quartier se prête désormais bien à l'habitation, les nuisances ayant été écartées. Le seul fait que les intérêts privés du propriétaire de la parcelle soient également satisfaits par la modification ne signifie pas que celle-ci nuise à l'intérêt général. Par ailleurs, s'il est vrai que la modification diminuera la vue et l'ensoleillement dont bénéficie l'immeuble voisin, appartenant au recourant, cette restriction à la garantie de la propriété répond à une pesée correcte des intérêts.

Erwägungen

E. 1

Le dossier produit, en particulier les plans y figurant, suffisent à permettre au tribunal de statuer, de sorte qu'une inspection locale n'est pas nécessaire. Une audience n'est pas davantage utile, les parties ayant pu faire valoir l'intégralité de leurs moyens au fil de leurs écritures.

E. 2

Est litigieuse la modification du PGA de Cheseaux-sur-Lausanne pour ce qui concerne uniquement le statut de la parcelle n° 886, à savoir la collocation de celle-ci en zone mixte. a) L'art. 3 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) dispose notamment: " Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment : a. de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail, et de les doter d'un réseau de transports suffisant; b. de préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations. [...]" L'art. 48 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) a, quant à lui, la teneur suivante : " 1 Les zones à bâtir sont affectées notamment à l'habitation, à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux constructions et installations publiques ainsi qu'aux équipements publics et privés destinés à la culture, au sport, au tourisme et au délassement; ces types d'affectation peuvent être exclusifs, prioritaires, mixtes, à option, superposés ou limités dans le temps." Le législateur vaudois a donc expressément prévu la possibilité pour les autorités de planification de prévoir des zones mixtes. " La zone mixte (Mischzone) fait coexister l'habitation et certaines activités (principalement artisanales et tertiaires). Elle offre l'avantage de maintenir des quartiers vivants, de jour comme de nuit, et

de limiter les déplacements pendulaires, mais induit des problèmes de cohabitation: elle exige un équilibre entre les deux affectations, de telle sorte que l'une ne se développe pas au détriment de l'autre " (Piermarco Zen-Ruffinen, Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, ch. 523 p. 236). b) En vertu de l'art. 60 LATC, le département notifie à chaque opposant, pour tous les actes de la procédure, par lettre signature, la décision communale sur son opposition contre laquelle un recours peut être déposé au Tribunal cantonal qui jouit d'un libre pouvoir d'examen. La notification des décisions communales sur les oppositions est faite simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable du département. Selon la jurisprudence, l'art. 60 LATC confère à l'autorité de céans un pouvoir d'examen s'étendant à l'opportunité. Dans le cadre de ce contrôle en opportunité, l'autorité de recours peut intervenir non seulement lorsque la mesure d'aménagement retenue par la commune est dépourvue de tout fondement objectif et se révèle insoutenable, mais aussi lorsque la décision communale paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale ou ne correspond pas aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire, ou encore n'en tient pas suffisamment compte. Toutefois, en matière de planification, le pouvoir d'examen en opportunité ne signifie pas que l'autorité de recours puisse se transformer en autorité d'aménagement (TC CDAP, arrêt AC.2008.0069 du 7 août 2009 et réf. cit.).

E. 3

Le recourant s'oppose à la modification du statut de la parcelle n° 886, en invoquant en premier lieu qu'il aurait accepté l'une des variantes proposées par le propriétaire de ce bien-fonds, à savoir la variante comportant deux niveaux et attique et évoquée dans la lettre du 25 février 2009 que l'architecte a adressée à la municipalité. Il en veut pour preuve qu'il s'est référé à l'accord intervenu dans son propre courrier communiqué le 15 juin 2009 à la municipalité. Il plaide ainsi l'existence d'un malentendu et requiert du reste la tenue d'une "audience de conciliation". L'existence d'un malentendu est douteuse. En effet, le recourant a reçu une copie de la lettre de l'architecte du 25 février 2009 faisant état à l'attention de la municipalité de l'échec des discussions, mais n'a pas réagi à ce courrier, admettant par là même que les négociations avaient échoué. De surcroît, le recourant a mentionné le 15 juin 2009 à la municipalité qu'il maintenait expressément son opposition au projet en dépit d'un prétendu accord intervenu. Quoi qu'il en soit, on rappellera d'une part que la recherche d'une solution transactionnelle a porté non pas sur la planification, objet du présent litige, mais sur l'implantation et le volume de l'immeuble à bâtir selon les possibilités accordées par dite planification. D'autre part, à supposer même que ces négociations aient abouti à une certaine époque, elles n'ont pas conduit au retrait du recours, étant encore précisé que le propriétaire de la parcelle n° 886 s'oppose à une reprise des pourparlers. Le tribunal reste ainsi saisi du recours dirigé contre les décisions attaquées prises par le Conseil communal et le département, de sorte qu'il doit maintenant statuer.

E. 4

Le recourant reproche ensuite aux autorités intimées d'avoir décidé d'une mesure de planification dans le seul intérêt du propriétaire de la parcelle n° 886, au détriment de l'intérêt public et de ses propres intérêts. a) L'art. 1^{er} al. 1 LAT prévoit que l'a Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent

compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie. Selon la jurisprudence, la planification doit se faire en fonction de la cohérence de l'ensemble d'un périmètre qui doit à son tour s'intégrer dans la planification locale, voire régionale, excluant ainsi une appréciation isolée des qualités d'un plan (ATF 122 II 326 consid. 5b p. 330/331 et les arrêts cités; cf. ATF 1C_386/2007 et 1C_388/2007 du 15 avril 2008; ATF 1A.238/2005 du 13 octobre 2006 consid. 6.2; ATF 1P.297/2002 du 26 novembre 2002 consid. 4.5). b) En l'espèce, on rappellera que la parcelle litigieuse est actuellement régie par l'addenda au PQ "Le Grand Pré" du 10 juillet 1998. Cet addenda prévoit, à titre dérogatoire, que le secteur constructible est destiné aux activités artisanales non gênantes pour le voisinage, et aux petits commerces et bureaux, une habitation y étant autorisée. Les toitures plates sont obligatoires et la hauteur des constructions ne peut dépasser 3 à 4 m. La planification litigieuse vise à supprimer ce régime dérogatoire et à soumettre la parcelle n° 886 au régime ordinaire du périmètre b "Grand Pré Est". Celui-ci prévoit que le secteur constructible est affecté à la zone mixte au sens de l'art. 11 RPGA, zone destinée à l'habitation collective ou à des habitations individuelles accolées, au commerce, à l'artisanat non incommode pour le voisinage et à des activités publiques, parapubliques ou privées du secteur tertiaire. Le nombre de niveaux est limité à 4 et la hauteur des façades est limitée à 11 m. La distance minimale des constructions sur la parcelle n° 886 d'avec la limite de la propriété du recourant (6 m) est identique, voire plus grande. En d'autres termes, si l'affectation de la zone reste mixte, elle permet désormais une plus grande densification de l'habitation, dès lors que plusieurs logements sont autorisés (un seul selon le régime dérogatoire) et que la hauteur maximale des bâtiments passe de 3-4 m à 11 m, respectivement le nombre maximum de niveaux passe de 1 à 4. Le coefficient d'utilisation du sol est fixé à 0,6. c) Il résulte du dossier que le statut particulier de la parcelle n° 886 avait été aménagé en vue de permettre l'exercice prédominant d'une activité artisanale dans un environnement exposé à de fortes nuisances induites par le trafic sur la route cantonale 448. Depuis lors, le tracé de la route a été repoussé de l'autre côté du cours d'eau de la Mèbre, qui a été remis à ciel ouvert et dont les rives ont été reboisées. La parcelle se prête désormais à l'affectation contestée, largement ouverte à l'habitation, dès lors qu'elle bénéficie d'un environnement favorable en raison non seulement de la tranquillité retrouvée, mais encore des aménagements de la Mèbre. Il n'existe ainsi plus aucune circonstance objective qui militerait pour le maintien d'une exception - limitant l'affectation à une activité artisanale prédominante - dans le secteur considéré. Le changement des circonstances justifie une modification de la planification. En outre, l'affirmation du recourant serait laquelle l'intérêt général serait violé par la planification incriminée ne résiste pas à l'examen. Encore une fois, l'harmonisation de la parcelle avec les secteurs voisins est d'autant plus légitime que le quartier se prête particulièrement à l'habitation. Le changement d'affectation répond en cela aux objectifs de la planification cantonale, rappelée par le SDT dans ses déterminations (cf. let. G de la partie "En fait"), que le recourant n'a pas contestées en tant que telles, et auxquelles il est intégralement renvoyé pour le surplus. En particulier, la parcelle n° 886 est située dans un site stratégique du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) où une densification de l'habitat est prévue. Certes, la nouvelle planification a été initiée par le propriétaire de la parcelle n° 886, qui souhaitait mettre un terme à son activité artisanale, et par voie de conséquence réaliser sur son terrain un immeuble de logements. La nouvelle planification répond ainsi à l'objectif voulu par ce propriétaire et favorise assurément ses intérêts économiques. Toutefois, le seul fait que ces intérêts privés soient satisfaits par la nouvelle planification ne signifie pas que

celle-ci nuise à l'intérêt général. Vu ce qui précède, c'est au contraire le maintien du statu quo, destiné à satisfaire le seul intérêt privé du recourant à conserver l'intégralité de la vue et de l'ensoleillement dont bénéficie son immeuble, qui irait à l'encontre de l'intérêt général (dans ce sens, TC CDAP arrêt AC.2008.0069 du 7 août 2009 et réf. cit.). Or, au vu des circonstances, s'il est vrai que la diminution de la vue et de l'ensoleillement entraînée par la planification litigieuse - qui permet l'implantation d'un immeuble de 4 niveaux au Sud de celui du recourant - constitue une atteinte à la garantie de la propriété garantie par l'art. 26 Cst., cette restriction est conforme aux exigences de l'art. 36 Cst. Conformément à ce qui précède, elle répond à un intérêt public important. Par ailleurs, la parcelle n° 886 n'aura pas un statut plus favorable que celle du recourant, mais rigoureusement identique; s'agissant de parcelles voisines, on ne voit pas en quoi un traitement - égal - serait ainsi critiquable. Enfin, on rappellera qu'il n'existe pas de droit à la vue ou à l'ensoleillement en droit public vaudois. Le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement, au travers des règles de police des constructions fixant, soit la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, soit la hauteur des bâtiments (arrêt AC.2009.0199 du 7 décembre 2009 consid. 2 et réf. cit.). Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (arrêt AC.2006.0165 du 15 février 2007 consid. 1c/cc et réf. cit.). Il n'existe pas davantage de base légale qui permettrait à une municipalité d'une commune vaudoise d'exiger la diminution du volume d'un bâtiment ou une modification de son implantation afin de garantir le respect d'un ensoleillement minimum pour les habitants d'une parcelle voisine (arrêt AC.2007.0083 du 31 mars 2008 consid. 5 et réf. cit.). En l'espèce, on ne discerne pas en quoi la diminution de vue et d'ensoleillement entraînerait un préjudice excessif: l'immeuble potentiel aura, au maximum, le même nombre de niveaux que celui du recourant et il sera éloigné de celui-ci d'au moins 15 m (selon mesure prise sur le plan). On précisera enfin à toutes fins utiles que le recourant n'a reçu aucune assurance formelle selon laquelle le régime dérogatoire de la parcelle n° 886 - qui se trouvait déjà en zone constructible - serait maintenu. En conclusion, les décisions attaquées, qui sont conformes à la loi et ne procèdent pas d'un abus du pouvoir d'appréciation des autorités intimées, ni d'une inopportunité, sont confirmées.

E. 5

Mal fondé, le recours est rejeté aux frais de son auteur (art. 49 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative; LPA-VD; RSV 173.36). Le propriétaire concerné, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat, a droit à l'allocation d'une indemnité à titre de dépens à charge du recourant.

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