

VD_OMNI AC.2010.0174 vom 30. August 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0174

FR: VD_OMNI AC.2010.0174 du 30 août 2010

IT: VD_OMNI AC.2010.0174 del 30 agosto 2010

Regeste

CUBILLA/Municipalité de Cugy | Ne peut être considéré comme conforme à la zone industrielle et artisanale l'affectation de lots de PPE à l'habitation. Les cas de dérogations prévus par le règlement communal ne permettent pas de favoriser le seul intérêt privé des particuliers. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

A qualité pour recourir toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD, RSV 173.36, applicable à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal, par renvoi de l'art. 99 de la même loi). L'intérêt dont dépend la qualité pour agir peut être juridique ou de fait; il ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme invoquée. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Un intérêt digne de protection existe lorsque la situation de fait ou de droit du recourant peut être influencée par le sort de la cause; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300, et les arrêts cités). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers est irrecevable (ATF 124 II 499 consid. 3b p. 504; 123 II 542 consid. 2e p. 545; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43/44, et les arrêts cités). En l'espèce, les recourants sont copropriétaires du local dont ils demandent le changement d'affectation. Ils sont directement concernés et ont manifestement un intérêt digne de protection au sens de l'art. 75 al. 1 LPA-VD. Leur qualité pour recourir doit être admise et il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants ont requis le changement d'affectation du local/bureau qu'ils louent au ch. des Dailles 6, à Cugy, en vue d'être autorisés à y habiter. Cette demande vise donc un changement d'affectation. a) A la rigueur de son texte, l'art. 103 de la loi sur l'aménagement du territoire du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) n'exige la délivrance d'un permis de construire que lorsque des travaux sont effectués sur un bâtiment ou un terrain. Il n'est cependant pas contesté qu'une autorisation soit également nécessaire en présence d'un simple changement d'affectation. Il faut cependant veiller, eu égard à la garantie

constitutionnelle de la liberté individuelle, à ne pas étendre le champ d'application d'une telle autorisation au point d'en faire l'instrument d'un contrôle systématique de l'autorité sur la présence et l'activité des personnes ou sur l'utilisation de biens dans les constructions existantes: le permis de "construire" ne doit pas devenir une autorisation générique à laquelle l'autorité pourrait sans autre subordonner tous les faits de la vie qu'il pourrait lui paraître souhaitable de soumettre à son contrôle (arrêts TA AC.1997.0044 du 23 novembre 1999, AC.2003.0178; RDAF 2000 I 244). Suivant en cela la jurisprudence du Tribunal fédéral, le Tribunal administratif a considéré qu'en l'absence de travaux, on ne se trouvait en présence d'un changement d'affectation soumis à autorisation qu'en cas de changement significatif du point de vue de la planification (c'est à dire de l'affectation définie en l'espèce par l'autorité de planification) ou du point de vue de l'environnement (ATF 113 Ib 219, consid. 4d p. 223; AC.1997.0044 déjà cité; AC.2001.0029 du 8 octobre 2001; AC.2000.0214 du 15 juin 2002; AC.2002.0127 du 23 avril 2003, AC.2003.0095 du 6 janvier 2004, AC.2009.0298 du 19 janvier 2009). Ce constat semble toutefois valable surtout pour les zones à bâtir où le législateur communal dispose d'un pouvoir formateur étendu, conforté par l'art. 23 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700), lequel permet au droit cantonal de régler les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir. En dehors des zones à bâtir en revanche, les projets de construction sont subordonnés à une autorisation cantonale (art. 25 al. 2 LAT) délivrée dans un cadre qui dépend pour l'essentiel du droit fédéral (art. 24 ss LAT). b) Le présent litige se résume donc à la question de savoir si l'usage que les recourants entendent faire du local litigieux est conforme à l'affectation de la parcelle no 683 à la zone industrielle et artisanale du territoire communal. Selon l'art. 15. 1 RATC, "Les constructions, installations et aménagements admis ou qui peuvent être autorisés sont : - des bâtiments affectés au travail tels que par exemple : fabrique, atelier, laboratoire, entrepôt, locaux d'exploitation fitness ou salle de jeux, y compris les services administratifs qui leur sont attachés - des installations et des aménagements à ciel ouvert ayant un statut de dépendance ou d'annexe à une entreprise qui exerce son activité principale dans un bâtiment implanté sur le même bien-fonds - des locaux habitables pour les besoins de gardiennage à raison de deux logements au plus par entreprises ou groupe d'entreprises pour autant que ces réalisations forment avec le bâtiment d'exploitation un ensemble architectural homogène. - des locaux commerciaux dont la surface destinée à la vente au détail est limitée à 500 m² ." Il ne fait aucun doute qu'au regard de la disposition susmentionnée des habitations ne sont pas autorisées dans cette catégorie de zone. La seule dérogation prévue consiste en l'aménagement de locaux habitables pour les besoins de gardiennage, mais à concurrence de deux logements au plus par entreprise et pour autant que ces réalisations forment avec le bâtiment d'exploitation un ensemble architectural homogène. En l'occurrence, comme le rappelle la municipalité dans sa réponse, cinq appartements ont déjà été autorisés au ch. des Dailles 6 en été 1989, de sorte que la limite maximale mentionnée ci-dessus est atteinte, cela d'autant plus qu'il ne s'agirait même pas en l'espèce de logements pour les besoins de gardiennage. Il n'est en effet ni allégué ni établi que le changement d'affectation requis seraient justifié par de tels besoins. Bien au contraire, les recourants exposent vouloir simplement transférer leur domicile actuel de Lausanne à Cugy, dans le local objet de la décision attaquée, pour se rapprocher de leur lieu de travail. Ils précisent que lors de l'achat des surfaces, ils n'avaient pas envisagé d'y emménager leur logement et que ce n'est qu'ultérieurement, afin d'éviter des déplacements depuis Lausanne, que cette idée leur est venue pour des raisons d'ordre pratique. Même si ces explications sont parfaitement

compréhensibles et que les avantages qui découleraient du changement d'affectation sollicité, permettant aux recourants de loger à côté de leur entreprise, sont dignes de considération, ils ne sont toutefois pas pertinents au regard des exigences de la réglementation applicable.

E. 3

a) Certes, l'art. 11. 3 RATC, permet à la municipalité de déroger aux dispositions dudit règlement aux conditions suivantes : «A titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent document, notamment : - lorsqu'il importe de tenir compte d'une situation existante et de cas non prévus par la réglementation - lorsque la sauvegarde d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui présente une valeur architecturale ou historique nécessite des dispositions particulières - lorsqu'il s'agit de régler, pour un temps déterminé, le cas d'un statut provisoire - lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert - lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation d'utilité publique ou d'intérêt général nécessite des mesures appropriées. » L'art. 6 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) prévoit que les restrictions au droit de bâtir résultant de la loi, des règlements et des plans constituent des limitations du droit de propriété de caractère de droit public et que les particuliers ne peuvent y déroger conventionnellement (al. 1). L'Etat et les communes ne peuvent accorder des dérogations à des particuliers que dans les limites autorisées par la loi, les règlements et les plans (al. 2). L'ancien art. 85 LATC prévoyait que la municipalité pouvait accorder des dérogations de minime importance lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration et la conception des constructions imposaient des solutions particulières et s'il ne résultait pas d'inconvénients majeurs et pour autant que le règlement communal le prévoit (al. 1); lorsque ces dérogations portaient sur les règles concernant les distances entre un bâtiment et la limite de propriété ou sur le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, celles-ci devaient dans la même zone être respectées sur un ensemble formé par la parcelle en cause et une ou des parcelles voisines; ces dérogations devaient faire l'objet d'une mention au registre foncier sur les parcelles en cause (al. 2). La réglementation communale pouvait prévoir d'autres dérogations en vertu de l'art. 6 al. 2 LATC pour autant que les conditions posées à leur octroi soient suffisamment précises (Raymond Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des art. 83 et 85 LATC, in RDAF 1991 p. 415-416). L'art. 85 LATC a été modifié le 14 novembre 1995. Le nouvel art. 85 LATC a ainsi la teneur suivante : " 1 Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. 2 Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." L'autorité qui statue sur une demande de dérogation doit respecter certains principes : tout d'abord, elle n'est pas tenue d'accorder la dérogation et elle dispose d'un pouvoir d'appréciation (ATF 99 Ia 471 consid. 3a; André Grisel, Traité de droit administratif, vol. I p. 413). Ensuite, l'octroi de la dérogation doit respecter les buts recherchés par la loi et elle sert avant tout à éviter des solutions trop rigoureuses en présence d'une situation spéciale (ATF 107 Ia 212 ss; DFJP OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ad art. 23 No

E. 6

et 7 p. 278); aussi, la dérogation ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale d'intérêts, prenant en compte l'ensemble des circonstances (Augustin Macheret, La dérogation en droit de la construction, règles et exceptions, séminaire du droit de la construction, Fribourg 1983). Enfin, la dérogation doit s'inscrire dans le processus de planification défini par le droit fédéral selon lequel la destination du sol est fixée par les plans d'affectation (art. 14 LAT) dans une procédure assurant la protection juridique (art. 33 LAT) et la participation de la population (art. 4 LAT); une dérogation, qui, par son importance, aurait pour effet de fixer de nouvelles règles d'affectation du sol dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire violerait l'art. 2 LAT, même si elle était justifiée par des circonstances objectives ou si elle répondait à un intérêt public (voir arrêt AC.2000.0087 du 6 mars 2001 consid. 1b, voir aussi ATF 116 Ib 53-54 consid. 3a, AC.2008.0299 du 31 juillet 2009). b) En l'espèce, l'art. 11.3 RATC énumère, comme exposé ci-dessus, les cas dans lesquels une dérogation peut être admise. Cette liste, qui est certes - par l'emploi du terme « notamment » - exemplaire et non exhaustive, vise cependant des cas particuliers dans lesquels l'application stricte de la réglementation en vigueur ne donnerait pas satisfaction compte tenu de circonstances particulières (valeur architecturale à préserver, statut provisoire ou installation d'utilité publique notamment). Dans le cas présent, on ne se trouve manifestement pas dans une situation de ce genre puisqu'il s'agirait uniquement de favoriser l'intérêt particulier de certains propriétaires. Donner une suite favorable à la requête des recourants viendrait à vider de sa substance la réglementation applicable en créant un précédent, qui risquerait d'être invoqué ultérieurement par d'autres propriétaires souhaitant bénéficier de la même dérogation. En outre, l'augmentation du nombre de logements de cinq à six représenterait tout de même une augmentation de 20 % du nombre de logements autorisés, c'est-à-dire, qu'en définitive, le nombre de logements atteindrait le triple de ce que la réglementation communale autorise, qui plus est sans respecter la condition des besoins de gardiennage. Or l'immeuble sis au ch. des Dailles 6 a déjà bénéficié de dérogations de manière importante, puisque cinq appartements - correspondant à la totalité du deuxième étage de l'immeuble - y ont été autorisés en 1989. Depuis 1992 en revanche, aucune nouvelle dérogation n'a été acceptée. En outre, selon les affirmations de l'autorité intimée exprimées dans le cadre de l'affaire AC.2005.0251 déjà citée - que rien ne permet de remettre en doute aujourd'hui - ces dérogations ont été octroyées chaque fois à titre exceptionnel et la municipalité n'a jamais eu, et n'a toujours pas actuellement, l'intention de tolérer de manière générale des habitations en zone industrielle et artisanale. Bien au contraire, elle a déclaré vouloir s'en tenir à la ligne consistant en un strict respect de la réglementation applicable aux différentes zones définies par le RATC. En conséquence, il apparaît que les conditions requises pour l'octroi d'une dérogation au nombre maximum de logements fixé par l'art. 15.1 RATC ne sont pas remplies et que c'est à juste titre que la municipalité a refusé la demande de changement d'affectation présentée par les recourants.

4. Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté et la décision municipale confirmée. Vu l'issue du pourvoi, les frais de la présente procédure seront mis à la charge des recourants. La municipalité obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'un mandataire professionnel, il se justifie d'allouer des dépens à la Commune, à charge des recourants (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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