

VD_OMNI AC.2010.0236 vom 25. Mai 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-05-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0236

FR: VD_OMNI AC.2010.0236 du 25 mai 2011

IT: VD_OMNI AC.2010.0236 del 25 maggio 2011

Regeste

Schaller & Fils Menuiserie Charpente SA, SCHALLER c/Municipalité de Gingins, REAL LAND SA | Autorisation préalable d'implantation en zone artisanale. Le projet, tendant à la constitution d'une PPE avec des logements et d'autres surfaces, non définies, modulables pouvant être affectées à l'artisanat ou secteur tertiaire, ne respecte pas le lien fonctionnel entre logement et activité exigé par le règlement communal de Gingins (v. ATF 1C_138/2010 du 26.08.10 concernant la zone artisanale de Pampigny). L'autorisation préalable d'implantation doit être annulée afin de respecter la volonté du Conseil communal qui n'a pas voulu modifier le règlement communal et permettre un usage mixte de la zone. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Toute personne envisageant des travaux peut requérir, avant la mise à l'enquête du projet de construction, une autorisation préalable d'implantation. Les articles 108 à 110 et 113 à 116 sont applicables.

E. 2

L'autorisation préalable d'implantation est périmée si, dans les deux ans dès sa délivrance, elle n'est pas suivie d'une demande de permis de construire.

E. 3

Dans un arrêt AC.2009.0083 du 28 janvier 2010 concernant la Commune de Pampigny, l'autorité de céans a annulé le permis de construire (et non une autorisation préalable d'implantation) relatif à un projet, situé en zone artisanale, qui prévoyait des logements qui représentaient 54 % de la surface totale bâtie, car le projet aboutissait à la création d'une zone d'habitation dans une zone dévolue à l'artisanat. En outre, le lien fonctionnel entre les habitations et l'exploitation des entreprises artisanales et des petits établissements industriels, prévu par le règlement communal, n'étaient pas garanti. La constitution d'une propriété par étages (PPE) avait été projetée mais il en résultait que chaque lot pouvait être vendu séparément, sans être lié non seulement à une entreprise/atelier, mais encore à l'exploitation de l'entreprise/atelier. Cet arrêt vaudois a été confirmé par le Tribunal fédéral dans un arrêt 1C_138/2010 du 26 août 2010. Notre haute Cour a jugé que la zone artisanale était une zone prioritairement vouée aux activités artisanales, en rappelant que l'habitation ne pouvait y avoir une affectation prépondérante, par opposition à la zone mixte qui s'ouvrait alternativement aux activités artisanales et à l'habitation (consid. 2.5). Le Tribunal fédéral a constaté que l'exigence d'un lien fonctionnel entre l'habitation et les places de travail ressortait clairement de la réglementation communale et que ce lien tendait à éviter que les futurs habitants puissent se plaindre du bruit provenant de l'exploitation

d'entreprises artisanales sur les parcelles voisines (consid. 2.6).

E. 3.5

RCAT sera respecté, l'autorisation d'implantation doit être refusée. En effet, on ne doit pas autoriser une implantation dont on ne peut pas prévoir, d'après les plans, qu'elle sera conforme à la zone. Au contraire, il y a lieu de s'assurer, déjà au stade de l'autorisation préalable d'implantation sur le vu de l'art. 70 RLATC qui mentionne la " destination " de l'ouvrage, de la conformité à la zone, en l'occurrence artisanale, et de veiller à ne pas répéter une situation comme celle du bâtiment situé sur la parcelle 503 constituée en PPE, dont l'affectation ne respecte plus les conditions de la zone artisanale en cause. Une autre solution conduirait à pas ne pas respecter la volonté du Conseil communal qui, on l'a vu, n'a pas voulu modifier l'art. 3.5 RCAT et permettre un usage mixte de la zone. La décision attaquée, qui n'est pas conforme à l'art. 3.5 RCAT, ne peut pas être confirmée. En conséquence, elle doit être annulée. 6. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. Les recourants qui obtiennent gain de cause ont droit à une indemnité à titre de dépens, à charge de la constructrice qui supportera également l'émolument judiciaire. La municipalité, qui succombe, n'a pas droit à des dépens.

E. 4

La zone artisanale de Gingins est vouée selon l'art. 3.5 RCAT à la construction d'ateliers ou d'autres locaux servant à l'activité professionnelle. Il s'agit du but premier exprimé au paragraphe premier. L'habitation y est certes expressément autorisée, selon l'art. 3.5 deuxième alinéa RCAT, mais de manière restrictive puisque le règlement communal ne permet que l'habitation de l'exploitant et/ou de son personnel ou encore l'habitation à des fins de gardiennage. Autrement dit, le RCAT réserve la faculté d'affecter la zone artisanale à l'habitation pour répondre uniquement aux besoins de logements et/ou de surveillance l'entreprise artisanale dont l'activité se déploie dans la zone. On déduit ainsi du règlement communal l'exigence d'un lien fonctionnel entre l'activité et l'habitation, comme dans le cas de la Commune de Pampigny jugé récemment par le Tribunal fédéral. L'art. 3.5 RCAT doit être compris en ce sens que si, dans un cas particulier, un artisan qui exploite déjà une entreprise dans la zone artisanale ou envisage de le faire souhaite également disposer d'un logement dans la zone, il doit être autorisé à réaliser ce logement. Contrairement à ce que soutient la municipalité, on ne saurait en revanche interpréter cette disposition en ce sens qu'elle permettrait une répartition entre activité et habitat, ceci à la seule condition que les surfaces consacrées aux activités soient supérieures à celles affectées à l'habitat. On ne saurait ainsi autoriser sur la base de l'art. 3.5 RCAT un immeuble comprenant des logements et des surfaces artisanales et commerciales, au seul motif que les surfaces artisanales correspondent à la majorité de la surface totale en m² (51,6 % dans le cas d'espèce). Dans son préavis n° 46 à l'attention du Conseil communal relatif au projet de modification de l'art. 3.5 RCAT faisant suite au premier projet présenté par les constructeurs, la municipalité relevait qu'il était " illusoire " de croire que les logements prévus seraient habités par l'artisan lui-même, son personnel ou un gardien tout au long de l'activité de l'entreprise. La municipalité avait dès lors considéré, à juste titre, que la réglementation relative à la zone artisanale devait être modifiée si l'on souhaitait permettre une répartition entre activité et habitation. Pour sa part, le législatif communal a clairement indiqué qu'il ne voulait pas d'une telle répartition et qu'il entendait que la zone artisanale reste exclusivement réservée aux activités avec uniquement la possibilité d'un logement ayant un lien fonctionnel avec l'activité artisanale. En l'occurrence, on constate que le

projet litigieux n'est pas conforme à cette volonté exprimée par le législateur puisqu'il prévoit une mixité entre logements et activités. Le projet n'aurait d'ailleurs probablement même pas pu être autorisé sur la base de la nouvelle réglementation relative zone artisanale " Le Martinet " proposée par la municipalité puisque, selon la disposition proposée, la part maximale des volumes affectés à l'habitation était limitée à 2/5 du volume total construit sur une parcelle. Certes, on pourrait se demander si, par rapport au projet initial de 2004, le nouveau projet ne garantit pas le respect de l'exigence du lien fonctionnel entre logement et activité dès lors qu'on a prévu la constitution d'une PPE avec des lots qui, a priori, comprennent tous une partie qui peut être affectée au logement et une partie qui doit être utilisée pour une activité artisanale ou tertiaire. La municipalité et la constructrice soutiennent ainsi toutes deux que le projet actuel serait différent de celui mis à l'enquête publique en 2004. Malgré la nouvelle manière de présenter le projet, rien ne garantit toutefois le respect du lien fonctionnel exigé par l'art. 3.5 RCAT et il est certainement toujours illusoire de penser que les logements resteront nécessairement en mains des artisans travaillant dans la zone. En effet, même si les lots (1 à 12) de PPE permettent de déployer une activité artisanale dans la zone et d'y habiter, rien ne garantit que l'artisan potentiel occupera lui-même la partie afférente au logement du lot. La lecture de plans ne peut que conforter cette analyse puisqu'on constate que la configuration des lots, prévoyant deux entrées séparées pour la surface artisanale et pour la surface habitable, n'exclut nullement une utilisation des logements totalement indépendante de celle des surfaces artisanales. Le projet n'empêche aucunement en l'état les futurs acquéreurs des lots de vouloir réaliser une promotion immobilière en décidant de louer, par exemple, séparément la partie vouée à l'habitation du lot de PPE à une personne ne travaillant pas dans la zone artisanale. On relève en outre que le projet incriminé reprend les grandes lignes (implantation, gabarit, toiture) de celui mis à l'enquête en 2004. Le projet mis à l'enquête en 2009 se fonde ainsi sur le même plan, quasiment la même distribution intérieure et la même typologie. Tout au plus a-t-on supprimé certaines cuisines. Il en résulte que sur la parcelle 266 située en zone artisanale pourraient être construits un nombre indéterminé en l'état de logements, au maximum douze logements (douze logements étaient également prévus en 2004); il apparaît en outre que suivant le genre d'activités professionnelles (matériaux, stocks), il soit, en réalité, peu envisageable d'avoir un local professionnel situé au premier étage (s'agissant des lots 1 à 6 à affectation mixte; la même remarque vaut pour les autres lots situés en dessus du rez-de-chaussée). On notera également que les plans des façades qui correspondent aux lots 1 à 6 témoignent d'un immeuble à caractère plutôt résidentiel au premier étage. La même remarque vaut pour les lots 7 à 9 situés au deuxième étage.

5. En l'absence de toute assurance que l'activité artisanale et l'habitation en zone artisanale seront liées, autrement dit que le lien fonctionnel prévu par l'art.