

# VD\_OMNI AC.2011.0074 vom 20. Oktober 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-10-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2011.0074](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0074)

FR: VD\_OMNI AC.2011.0074 du 20 octobre 2011

IT: VD\_OMNI AC.2011.0074 del 20 ottobre 2011

## Regeste

SOTRIDEC SA, RONCHI IMMOBILIER SA/Municipalité de Gland, CFF - ACQUISITIONS | Le droit de superficie n'est pas assimilable à un droit de propriété. Dès lors que, sur le vu du texte clair de la disposition en cause du règlement communal de police des constructions, la distance se mesure par rapport à la limite de propriété et non point au regard des limites des différents droits de superficie concédés sur un bien-fonds, la construction d'un centre de tri et de transfert de déchets sur le terrain faisant l'objet d'un des droits de superficie respecte les distances aux limites de propriété, et ce contrairement à ce que faisait valoir la Municipalité. La pesée des intérêts en présence commande en outre d'écarter l'objection au projet que la Municipalité voudrait tirer de l'art. 77 LATC: il n'est pas possible d'admettre que la création du centre de tri compromettrait la mise en oeuvre, dans un délai lointain, d'une planification qui ne paraît en elle-même pas incompatible avec le voisinage de l'ouvrage projeté. Recours admis. Recours de la commune au TF, rejeté (ATF 1C\_528/2011 du 27 avril 2011).

## Erwägungen

### E. 1

La Municipalité fonde la décision attaquée en premier lieu sur l'art. 36 RPE, dont la teneur est la suivante: « La distance minimale  $d$  entre la façade d'un bâtiment industriel et la limite de propriété voisine ou du domaine public s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions est fonction de la hauteur  $h$  de cette façade à la corniche. Si  $h$  est inférieur à 6m,  $d = 6m$ . Si  $h$  est supérieur à 6m,  $d = h$ . La distance entre bâtiments situés sur une même parcelle respectera les dispositions légales et réglementaires concernant la défense contre l'incendie ». a) Dans la décision attaquée, la Municipalité allègue que le bâtiment du centre de tri ne respecterait pas cette disposition. Elle se réfère sur ce point à un courrier du 19 février 2010, qui ne dit rien de plus que cela. La réponse du 18 mai 2011 n'est pas plus explicite. Lors de l'audience du 5 octobre 2011, la Municipalité a exposé que la distance, de 6m, respectivement 12,5m pour la halle centrale, devait être respectée par rapport aux limites du droit de superficie. Tel ne serait pas le cas s'agissant de l'angle Sud-Ouest du bâtiment central projeté, le plan de situation indiquant à cet endroit une distance de 4,2m par rapport à la limite du périmètre du DDP n°1047. La distance réglementaire ne serait pas davantage respectée relativement à l'angle Nord de ce même bâtiment, le plan de situation indiquant à cet endroit une distance de 5,93m à la limite du périmètre du DDP n°1047. La Municipalité a confirmé que c'est la seule objection dont elle entend se prévaloir au regard du RPE, et qu'elle n'envisage pas d'accorder de dérogation sur ce point, en faveur des recourantes. b) La thèse de la Municipalité ne peut pas être partagée, pour deux raisons. aa) Le droit de superficie est une servitude (art. 779 al. 1 CC). En dérogation au principe de l'accession (art. 667 CC), les constructions édifiées sur le bien-fonds qui fait l'objet de la

servitude sont la propriété du titulaire du droit (art. 675 al. 1 CC); sauf clause contraire, toute la surface de l'immeuble grevé peut être bâtie (ATF 133 III 311 consid. 3.2.1 p. 315/316). Pour le surplus, le droit de superficie n'est pas assimilable à un droit de propriété (ATF 82 II 378 consid. 3 p. 384; 89 I 253 consid. 10 p. 265). Sur le vu du texte clair de l'art. 36 RPE, la distance se mesure par rapport à la limite de propriété, soit celle de la parcelle n°442, mais non point au regard des limites des différents droits de superficie concédés sur ce bien-fonds. Or, il est constant que relativement à la limite de la parcelle n°442, les distances fixées par l'art. 36 RPE sont respectées. bb) La limite à la propriété fait partie des prescriptions qui visent à protéger les propriétaires voisins contre des constructions trop proches. En l'occurrence, les distances réglementaires ne seraient pas respectées, sur deux points isolés au Nord et au Sud, par rapport au solde de la parcelle n°442. Elles le seraient en revanche, par rapport aux titulaires d'autres droit de superficie, soit la Fenaco, titulaire du DDP n°875, jouxtant à l'Est le DDP n°1047. L'application de l'art. 36 RPE aux endroits préconisés par la Municipalité ne poursuit aucun but de protection des voisins. Elle est étrangère au sens de la norme. c) En conclusion, l'art. 36 RPE ne peut faire obstacle à la réalisation du projet. La question d'une dérogation éventuelle à cette norme ne se pose dès lors plus.

## **E. 2**

L'autorité élaborant le plan ou le règlement est tenue de mettre à l'enquête publique son projet dans le délai de huit mois à partir de la communication par la municipalité de la décision du refus de permis, dont un double est remis au département.

## **E. 3**

Le projet doit être adopté par l'autorité compétente dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique.

## **E. 4**

Le département, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois au plus chacun. Le Conseil d'Etat dispose de la même faculté lorsqu'il s'agit d'un plan ou d'un règlement cantonal.

## **E. 5**

Lorsque les délais fixés ci-dessus n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit statuer dans les trente jours, après avoir consulté le département." a) Pour justifier l'application de l'art. 77 LATC, l'intention de réviser la réglementation en vigueur doit avoir fait l'objet d'un début de concrétisation et reposer sur des motifs objectifs; il faut que l'autorité compétente ait procédé au moins à quelques études préliminaires mettant en évidence des problèmes d'affectation et les solutions envisageables pour les résoudre (ATF 1C\_197/2009 du 28 août 2009, consid. 5.1; cf. arrêts AC.2008.0230 du 18 septembre 2009, consid. 3a et b; AC.2009.0030 du 6 août 2009, consid. 1a; AC.2008.0074 du 27 mars 2009, consid. 5, et les arrêts cités). Il faut que l'autorité ait exprimé une volonté claire de modifier la planification en vigueur, ce qui peut résulter d'une décision municipale, d'un vote du conseil de la commune ou du mandat d'étude confié à un bureau d'urbanistes (arrêt AC.2006.0036 du 20 décembre 2006, consid. 3b). Le délai de l'art. 77 al. 2 LATC court dès le prononcé du refus du permis de construire (arrêt AC.2008.0137 du 9 mars 2009; ATF 1C\_177/2009 du 18 juin 2009, consid. 2.2). L'art. 77 LATC est une disposition potestative, qui laisse à la municipalité un large pouvoir d'appréciation, au point qu'elle peut délivrer le permis de construire alors même que le

projet serait contraire à la réglementation future envisagée (arrêt AC.2007.0320 du 29 septembre 2008, consid. 11). Dans une affaire où la Municipalité avait refusé le permis de construire au motif que le plan général d'affectation était en voie de révision, et que la planification était déjà avancée, le Tribunal administratif avait considéré que ces études étaient suffisantes pour justifier l'application de l'art. 77 LATC (arrêt AC.2006.0036, précité, consid. 3b). La jurisprudence n'a pas admis que tel était le cas, en revanche, lorsqu'aucune démarche sérieuse n'avait été entreprise, une année après l'annonce de la modification de la planification (arrêt AC.2008.0074, précité, consid. 5b et l'ATF subséquent 1C\_197/2009, précité, consid. 5.2; cf. également arrêt AC.2007.0320, précité, consid. 11), ou que le projet se trouvait à l'état d'esquisses rudimentaires ne démontrant pas de volonté sérieuse d'agir de la part de l'autorité (arrêt AC.1991.0245 du 14 septembre 1992 et l'ATF subséquent 1P.615/1992 du 7 juillet 1993).

b) La Municipalité se réfère au projet de PPA «La Combaz», au sujet duquel elle a produit quatre documents, désignés comme provisoires: un plan du 16 mai 2011; un projet de règlement, du 17 mai 2011; un rapport d'impact sur l'environnement, volet trafic, établi le 16 mai 2011; une notice d'impact sur l'environnement (NIE), du 16 mai 2011. Ces documents ont été établis par ar-ter (atelier d'architecture-territoire), EDMS Ingénieurs S.A., conseil en environnement, et Transitec Ingénieurs Conseils S.A. Le périmètre du PPA projeté comprend les parties de la parcelle n°442 visées par les droits de superficie concédés par les CFF aux sociétés Fenaco (DDP n°875) et Realinox (DDP n°874), les parcelles adjacentes au Nord de celles-ci (n°12, 325, 444, 446, 448, 449, 886 et 887), ainsi que les terrains correspondant au DDP n°1047. Les périmètres de construction définis par le PPA seront affectés au logement et aux activités moyennement gênantes (art. 6 al. 1 du projet de Règlement, P-R). Les périmètres de construction mixte comprennent au moins 80% de logement, le solde étant affecté à des activités ou des commerces non gênants; les périmètres de construction pour activités sont destinés à des activités moyennement gênantes (art. 6 al. 2 P-R). Le secteur englobant le DDP n°1047 (désigné sous la lettre B2) serait affecté à la construction de bâtiments de quatre niveaux sur rez-de-chaussée, pour une surface brute de planchers maximale de 4'800 m<sup>2</sup>.

c) Lors de l'audience du 5 octobre 2011, la Municipalité a indiqué que le projet de PPA devait être soumis pour examen préalable aux services de l'Etat à la fin de l'année 2011; le projet définitif établi sur la base de cet examen serait mis à l'enquête publique dans le courant du premier trimestre de 2012. Une demande de prolongation du délai visé par l'art. 77 al. 2 LATC avait été adressée au Département. Les recourantes ont déclaré, lors de cette audience, ne pas mettre en doute que les délais pour l'adoption du PPA seront tenus, sous réserve de l'octroi par le Département de la prolongation demandée par la Municipalité, dans le délai expirant le 25 octobre 2011.

d) L'art. 77 LATC a la portée d'une mesure provisionnelle qui doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière. Comme d'autres restrictions du droit de propriété, une telle mesure doit reposer sur l'intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Sa mise en œuvre doit par conséquent se concilier avec le principe de la stabilité des plans, qui est un aspect du principe plus général de la sécurité du droit, et qui doit permettre au propriétaire foncier, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation (arrêt AC.1995.0202 du 23 février 1996, reproduit in: RDAF 1996 p. 476).

aa) Selon la notice d'impact sur l'environnement, les bâtiments à réaliser sur le DDP n°1047 seraient construits en 2027 (NIE, p. 12). Ce document évoque le projet de centre de tri, en indiquant que la commune souhaiterait déplacer l'ensemble des activités du secteur de la

Ballastière sur la parcelle n°436, afin d'éloigner les nuisances des zones d'habitation existantes ou potentielles (NIE, p. 13). Le droit de superficie relatif au DDP n°1047 s'éteindra en 2035. Les recourantes souhaitent pouvoir exploiter le centre de tri projeté jusqu'à cette date, et, au moins, jusqu'à la réalisation du PPA. Quant aux CFF, qui ont signé les plans mis à l'enquête et sont parties prenantes du PPA, ils souhaitent que le DDP n°1047 soit exclu du périmètre du PPA et voir le centre de tri projeté se réaliser à l'endroit projeté, la recherche de solutions alternatives (notamment sur la parcelle n°436) n'ayant pas abouti, du moins en l'état. La Municipalité s'en tient pour sa part au projet de PPA, englobant le DDP n°1047, et n'envisage pas une solution intermédiaire consistant à ce que le centre de tri puisse être réalisé à l'endroit prévu, quitte à ce qu'il soit déplacé (sur la parcelle n°436 ou ailleurs), au moment où ce terrain sera mis à contribution pour la construction des bâtiments prévus par le PPA. bb) Le rejet du recours aurait pour effet d'empêcher l'affectation des terrains correspondant au DDP n°1047 pour toute autre utilisation que celle actuelle (soit le dépôt de containers et de divers matériaux) jusqu'en 2027 au plus tôt, soit pendant une période de seize ans au moins, alors que rien n'empêche l'installation à cet endroit d'un centre de tri des déchets, tant du point de vue de l'affectation de la zone que des règles de la police des constructions. Or, personne ne conteste que ce centre de tri répond à un besoin régional et que l'endroit, sis à proximité d'une voie de chemin de fer, est idoine. Le Tribunal, qui a procédé à une inspection locale, a pu se convaincre que l'atteinte alléguée par la Municipalité au développement futur du site est très atténuée par la distance qui séparerait les premières étapes de construction du PPA, sises à plusieurs centaines de mètres au Nord-Est, compte tenu notamment de la configuration des lieux et de la présence d'un espace boisé qui ferait écran entre les premiers bâtiments construits et le centre de tri. De toute manière, pour le cas où le PPA serait réalisé selon le calendrier prévu (soit, s'agissant du DDP n°1047, en 2027 au plus tôt), resterait envisageable la possibilité de démanteler le centre de tri après une quinzaine d'années d'exploitation, et de le déplacer plus à l'Ouest, comme le souhaite la Municipalité. En l'état, il n'est pas possible d'admettre que la création du centre de tri compromettrait la mise en œuvre, dans un délai lointain, d'une planification qui ne paraît en elle-même pas incompatible avec le voisinage de l'ouvrage projeté. A cela s'ajoute qu'empêcher, pendant une période transitoire de seize ans, toute utilisation du terrain pour une affectation conforme à la destination de la zone industrielle, porterait une atteinte disproportionnée aux droits des recourantes et des CFF. La pesée des intérêts en présence commande d'écarter l'objection au projet que la Municipalité voudrait tirer de l'art. 77 LATC. 3. Le recours doit ainsi être admis, et la décision attaquée annulée. La cause est renvoyée à la Municipalité pour octroi du permis de construire. Les frais sont mis à la charge de la Commune de Gland (art. 49 et 52 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD, RSV 173.36; cf. arrêt AC.2008.0094 du 22 janvier 2009), ainsi que des dépens en faveur des recourantes (art. 55 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens aux CFF, qui ne sont pas intervenus avec l'aide d'un mandataire.

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