

VD_OMNI AC.2013.0218 vom 26. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0218

FR: VD_OMNI AC.2013.0218 du 26 novembre 2013

IT: VD_OMNI AC.2013.0218 del 26 novembre 2013

Regeste

MATOS/Municipalité de Crans-près-Céligny, BUSSY | Disposition du règlement communal, qui prévoit qu'une partie au moins du rez-de-chaussée doit être affectée à une destination autre que l'habitation. Une décision de principe du Conseil communal, qui porte sur l'abrogation de cette exigence, ne permet pas de passer outre la procédure légale de révision de la réglementation communale. Il n'est pas possible de considérer qu'un plan d'affectation est en vigueur avant son approbation. Il n'est pas possible de déroger à cette exigence, formulée de manière impérative. Admission du recours.

Erwägungen

E. 1

Selon les recourants, le constructeur aurait dû affecter au moins 50% du rez-de-chaussée de la construction litigieuse à une destination autre que l'habitation, au sens de l'art. 3.1 RCAT.

a) La Municipalité expose toutefois qu'une révision du RPGA est en cours, visant notamment l'abrogation de l'exigence prévue à l'art 3.1 al. 2 RCAT. Ce projet de révision aurait fait l'objet d'un examen préalable par le Service du développement territorial (SDT), qui l'aurait préavisé favorablement. En outre, selon une " décision de principe " prise le 18 juin 2012, le Conseil communal a accepté le préavis n°8 de la Municipalité, formulé en ces termes, s'agissant de la proposition d'abrogation de l'art. 3.1 RCAT: "1.1 Article 3.1 Il y a longtemps que l'Article 3.1 al. 2 n'est ni applicable (dans la mesure où il devient illusoire d'envisager une augmentation d'activités commerciales et/ou artisanales dans l'ensemble du Bourg), ni appliqué (dans la mesure où les Municipalités précédentes ont, dans plusieurs cas, ignoré cette disposition dans leur appréciation de projets de construction dans le bourg). L'existence de cette exigence bloque actuellement et va bloquer plusieurs projets dans le Bourg à cause d'oppositions. Un jugement récent de la Cour de Droit Administratif et Public (CDAP), rendu au sujet de l'un de ces projets, oblige néanmoins la Municipalité à appliquer rigoureusement cet Article lors de l'examen de projets de construction dans le Bourg. De plus, les derniers avis d'experts consultés par la Municipalité indiquent que la création de garages ou locaux de rangement au rez-de-chaussée (solution adoptée dans le passé dans certains cas pour "contourner" cet article) pourrait être attaquée en recours devant la CDAP comme étant liée à l'habitation et non pas à une "autre destination". Le projet de PGA soumis à l'examen préalable du canton en décembre 2008 envisageait une abrogation de l'obligation d'affecter, dans le bourg, environ 50% de la surface du rez-de-chaussée à une autre destination que l'habitation. Le canton n'a pas fait de remarque à ce sujet. Il est rappelé également que l'Art. 5.9 de notre Règlement prévoit que, dans le Bourg, la surface des locaux situés au rez-de-chaussée affectés à des activités professionnelles n'est pas limitée par un coefficient d'utilisation. Cette clause "incitative" à la mixité Habitation/Activité Professionnelle restera valable – l'objectif est seulement d'

éliminer l'obligation d'affectation d'environ 50% de la surface du rez-de-chaussée à une autre utilisation que l'habitat. (...)

E. 1.3

Proposition de décision du Conseil Il faudra attendre quelques mois avant que le PGA puisse être soumis aux autorités cantonales. La Municipalité leur doit des réponses circonstanciées à des questions posées déjà en 2010. La justification de la zone d'activité, qui leur a été proposée à l'époque, ne les a pas convaincus et a escamoté la question plus actuelle et urgente de la pénurie de logements qui fut intégrée accessoirement au projet. Des négociations seront nécessaires pour reprendre le fil des contacts précédents aussi bien avec le canton qu'avec le Conseil régional. Ces négociations sont déjà entamées, mais afin de gagner du temps sur des sujets urgents, la Municipalité cherche une solution pour résoudre les cas en attente d'une modification de ces deux éléments du Règlement. L'article 12 alinéa 4 du Règlement précise que "Dans des cas exceptionnels la Municipalité peut admettre des dérogations aux dispositions du présent document ... lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire." b) Les mesures dites d'effet anticipé positif permettent d'appliquer des règles de droit qui ne sont pas encore adoptées, en lieu et place du droit en vigueur. L'effet est dit négatif si l'application du droit actuel est paralysée jusqu'à l'entrée en vigueur du droit futur. Le premier porte atteinte au principe de la légalité, tandis que le second risque de constituer un refus de statuer (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, op. cit., n° 444, p. 196). L'effet anticipé positif compromet gravement la sécurité du droit. En droit de l'aménagement et des constructions, ce procédé revient à contraindre les administrés à respecter un plan d'affectation, général ou spécial, en voie d'adoption. Si le plan ne trouve pas grâce auprès de l'autorité législative communale, de l'autorité d'approbation cantonale ou du peuple (en référendum populaire), les constructions autorisées sur la base de cette réglementation ne pourront pas être détruites. L'effet anticipé positif est illicite, même s'il est prévu dans une loi (Alexander Ruch in Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch, Commentaire de la LAT, 2010, n° 47 ad art. 27 LAT; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n° 446 s., p. 197; voir aussi sur ce point ATF 136 I 142 consid. 3.2; 125 II 278 consid. 3c; 100 Ia 157 consid. 5d; 1C_274/2007 du 1^{er} février 2008 consid. 4.1). Le droit vaudois de la construction connaît un effet anticipé négatif des plans d'affectation, régi par les art. 77 et 79 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). En revanche, il ne prévoit pas d'effet anticipé positif (voir notamment l'arrêt AC.2008.0251 du 28 mai 2009 consid. 5; cf. également l'arrêt AC.2010.0166 du 26 janvier 2012 consid. 3b). c) En l'occurrence, il est encore nécessaire d'attendre la mise à l'enquête publique, puis l'adoption, l'approbation et l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation communale pour renoncer à appliquer l'art. 3.1 al. 2 RCAT (dans ce sens, arrêts AC.2013.0225 du 29 août 2013; AC.2005.0252 du 27 avril 2006; AC.2007.0263 du 30 décembre 2008; RDAF 1990 p. 253 in fine). Les perspectives favorables de l'aboutissement de la révision, notamment la " décision de principe " du Conseil communal, ne conduisent pas à une autre conclusion, car elles ne permettent pas de passer outre la procédure légale ni de considérer, de fait, qu'un plan d'affectation est en vigueur avant son approbation. d) L'art. 3.1 al. 2 RCAT est en outre formulé de manière impérative et n'accorde pas à la Municipalité la faculté d'y déroger, c'est-à-dire autoriser un projet sans aucune surface affectée au rez-de-chaussée à autre chose que l'habitat, comme l'avait déjà relevé le Tribunal dans son arrêt AC.2011.0183 du 6 février 2012 (cf. consid. 4d/bb). e) Le grief tiré de la violation de l'art. 3.1 RCAT est ainsi bien fondé. Le recours devant être admis sur ce point, il est superflu d'examiner les autres griefs soulevés par les recourants.

E. 2

Le recours est admis et la décision attaquée annulée. Les frais sont mis à la charge du constructeur. Les recourants, assistés d'un mandataire, ont droit à des dépens (art. 55 LPA-VD), mis à la charge du constructeur.

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