

VD_OMNI AC.2016.0002 vom 29. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0002

FR: VD_OMNI AC.2016.0002 du 29 août 2016

IT: VD_OMNI AC.2016.0002 del 29 agosto 2016

Regeste

BELLERIVE-IMMOBILIEN AG/Département du territoire et de l'environnement (DTE), Conseil communal de Lausanne | Une procédure de révision du PQ "en Contigny" de 1963 a été ouverte afin d'accroître les possibilités de bâtir dans le secteur. Plusieurs variantes ont été discutées avec les trois propriétaires concernés. La variante finalement retenue ne prévoyait pas la possibilité de construire un nouveau bâtiment sur la parcelle de la recourante. Celle-ci s'oppose à la décision du DTE approuvant préalablement le nouveau PQ et la décision de son adoption par le Conseil communal de Lausanne, au motif qu'elle violerait l'égalité de traitement, en la privant de droits à bâtir supplémentaires, contrairement aux autres propriétaires. Les mesures de planification envisagées se fondent sur des motifs objectifs et pertinents au regard des buts de l'aménagement du territoire (densification excessive, proximité avec quartier de villas, déséquilibre dans les constructions, etc.). Le grief de l'inégalité de traitement est donc écarté (c. 2). L'utilisation, au demeurant facultative, de l'instrument de la péréquation réelle (versement d'une soulte compensatoire) n'entre pas en ligne de compte dans le cas d'espèce, vu qu'il ne s'agit pas d'adopter une nouvelle zone bâtir; de plus, la densité de la parcelle de la recourante est déjà forte (CUS > 1) et ses droits à bâtir ne sont pas réduits (c. 3). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Le pouvoir d'examen de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal est en principe limité au contrôle de la légalité, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation, conformément à l'art. 98 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD ; RSV 173.36) et ne s'étend pas à l'opportunité. Toutefois, les règles de procédure applicables en matière de plans d'affectation dérogent à ce principe. En effet, afin de respecter l'art. 33 al. 3 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), qui impose aux cantons de prévoir au moins une autorité de recours cantonale ayant un libre pouvoir d'examen, le pouvoir de cognition du tribunal de céans n'est pas restreint à la légalité du projet litigieux, mais s'étend à l'examen de son opportunité (cf. notamment, CDAP, AC.2014.0090 du 30 juin 2015, consid. 3). 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 (ATF 109 Ib 544). En effet, en vertu de l'art. 2 al. 3 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leur tâche. Selon la jurisprudence, le libre pouvoir d'examen de l'autorité de recours lui permet de vérifier si l'autorité communale a basé sa décision sur un fondement objectif et est restée dans les limites d'une pesée correcte et consciencieuse de tous les intérêts à prendre en considération; il n'autorise pas l'autorité de

recours à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (ATF 112 Ia 271; 110 Ia 52; AC.2013.0042 du 29 janvier 2014 consid. 3; AC.2010.0041 du 20 octobre 2010 consid. 2b; AC.2009.0131 du 26 mars 2010 consid. 2b). L'autorité de recours ne peut créer quelque chose de nouveau, mais doit juger la planification communale d'après le développement souhaité (ATF 114 Ia 245 consid. 2b p. 247). La Cour de droit administratif et public doit donc s'imposer une certaine retenue lors de l'examen de l'opportunité des plans d'affectation communaux dans la mesure où il s'agit de circonstances locales et où la connaissance des lieux et la participation de la population ont leur importance (art. 4 LAT; ATF 106 Ia 70); en revanche, selon la jurisprudence fédérale, la prise en considération d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict (ATF 127 II 238 consid. 3b/aa p. 242; voir aussi TF 1C_82/2008 du 28 mai 2008 consid. 6.1 non publié in ATF 134 II 117; TF 1P.320/2003 du 22 août 2003 consid. 2). Le contrôle en opportunité du plan comprend le contrôle en légalité au moyen duquel l'autorité de recours examine les différents points faisant l'objet du rapport de l'art. 47 OAT. Il s'agit notamment de la conformité du plan d'affectation aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT). Il implique également de s'assurer que les principes de planification posés aux art. 2 et 3 OAT sont respectés (AC.2013.0042 du 29 janvier 2014 consid. 3; AC.2010.0041 du 20 octobre 2010 consid. 2b; AC.2006.0086 du 23 octobre 2006). Parmi ces principes, on trouve la nécessité d'examiner les différentes possibilités et variantes entrant en ligne de compte (art. 2 al. 1 let. b OAT) et la prise en considération de tous les intérêts concernés, qu'ils soient publics ou privés (art. 3 OAT), dans le respect du principe de la proportionnalité.

E. 2

La recourante se plaint d'une inégalité de traitement par rapport aux propriétaires des deux autres parcelles, qui se sont vu accorder des droits à bâtir supplémentaires. Ceux-ci n'auraient pas, selon elle, été répartis équitablement entre les trois propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre du plan de quartier. a) Selon la jurisprudence, une décision ou un arrêté viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'il omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement (ATF 141 I 153 consid. 5.1 p. 157; 140 I 77 consid. 5.1 p. 80; 137 V 334 consid. 6.2.1 p. 348; 134 I 23 consid. 9.1 p. 42). Toutefois, ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (TF 1C_215/2015 du 7 mars 2016 consid. 4; TF 1C_76/2011 du 29 juillet 2011 consid. 4.1 in SJ 2012 p. 77; ATF 121 I 245 consid. 6e/bb p. 249 et les arrêts cités). b) En l'occurrence, la recourante ne conteste pas, à juste titre, que les principes de l'aménagement du territoire ont été respectés quant à la densification des zones à bâtir. Comme le font valoir les autorités communales, le terrain disponible de la parcelle n° 4613 (zone de verdure) ne se prête pas à

accueillir un nouveau bâtiment du fait de sa proximité avec une zone de villa. Il est pratiquement inconstructible de par sa forme (bande de terrain relativement étroite). Ensuite, toute surélévation de l'immeuble existant provoquerait un déséquilibre important par rapport aux bâtiments situés à proximité. A cela s'ajoute que la construction d'un troisième bâtiment aboutirait à une densification du sol excessive contraire à l'amélioration du cadre de vie des habitants par un réaménagement des espaces verts (zone de verdure). Cela permet de garder un îlot de verdure au centre du périmètre du plan. Les autorités communales et cantonales de planification pouvaient donc considérer que cette solution n'apparaissait pas, compte tenu de leur marge d'appréciation laissée dans ce domaine, dénuée de toute pertinence au regard des buts et des principes de l'aménagement du territoire qui doivent dicter le choix des autorités de planification dans la délimitation des zones et l'utilisation du sol, ce qui n'a d'ailleurs pas été contesté par la recourante en cours d'audience. Dans ces conditions, le fait que le projet de plan n'octroie pas des droits à bâtir supplémentaires ne permet pas, à lui seul, d'établir que la planification litigieuse serait insoutenable. Partant, le grief d'inégalité de traitement doit être écarté. Les mesures de planification envisagées se fondent sur des motifs objectifs et pertinents. La construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle aurait été peu judicieuse et peu opportune du point de vue de l'aménagement du territoire.

E. 3

A titre subsidiaire, la recourante souhaite être mise au bénéfice d'un remaniement parcellaire avec d'une péréquation réelle. a) L'art. 5 al. 1 LAT prévoit que le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent des mesures d'aménagement. Afin d'aboutir à cette compensation et de réaliser cet objectif, le législateur vaudois a institué la péréquation réelle en adoptant les art. 51 al. 3, 53 al. 2 et 55 LATC, ainsi que l'art. 98 b de la loi cantonale du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (LAF; RSV 913.11) (cf. ATF 112 I 120; RDAF 1996 p. 506, ATF 28 juin 1996). La péréquation réelle se définit comme l'ensemble des opérations qui permettent, dans le cadre d'une redistribution des terres, d'obtenir une égalité de traitement des propriétaires, chacune pouvant se voir attribuer une parcelle constructible même si, au départ, il ne possède que du terrain agricole. Le système de péréquation réelle a été conçu pour la seule hypothèse de passage d'une zone intermédiaire à une zone à bâtir (RDAF 1986 p. 2059), ou d'une zone agricole à une zone à bâtir. La péréquation réelle, qui n'est prévue que par des dispositions purement potestatives dans la LATC, offre la possibilité d'assurer l'égalité de traitement des propriétaires en cas d'adoption d'une nouvelle zone à bâtir remplaçant en tout ou partie une zone intermédiaire (art. 51 al. 2 LATC), voire une zone agricole (art. 53 al. 3 LATC) (Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4ème éd., Bâle 2010, n. 2.1 ad art. 53 LATC; voir également AC.2002.0138 du 25 octobre 2004 publié in RDAF 2005 I 290). b) Dans le cas d'espèce, il n'y a pas lieu de procéder à un remaniement parcellaire soumis à péréquation réelle, dont la recourante, ainsi qu'elle l'a exprimé à l'occasion de l'audience d'inspection locale, reconnaît au demeurant le caractère facultatif. Il ne s'agit en effet pas d'assurer l'égalité de traitement des propriétaires à l'occasion de l'adoption d'une nouvelle zone à bâtir remplaçant en tout ou partie une zone intermédiaire ou une zone agricole. Il s'agit ici simplement de densifier un secteur déjà classé en zone à bâtir par la révision d'un plan de quartier. Comme on l'a vu plus haut, la recourante dispose déjà de deux bâtiments (aire de construction A et B) correspondant à des surfaces habitables de 3'800 m² (1'500+2'300), soit à un CUS de 1,59. La recourante considère qu'il faut tenir compte dans le calcul du

CUS d'une surface constructible de 3'000 m², ce qui donnerait un CUS de 1,27. Point n'est cependant besoin d'examiner plus avant cette question. Il suffit de constater que dans les centres de localité, la densité est considérée comme forte lorsque le CUS est supérieur à 1 (cf. AC.2015.0042 du 26 novembre 2015 consid. 2a, concernant également la Commune de Lausanne). En outre, on ne voit pas en quoi le nouveau plan de quartier "En Contigny", qui ne modifie en rien les droits à bâtir de la recourante, entraînerait pour celle-ci des inconvénients majeurs au sens de l'art. 5 al. 1 LAT, qui devraient être compensés (par l'augmentation de ses droits à bâtir ou par le versement d'une soulte en sa faveur). Globalement, le secteur compris dans le nouveau PQ bénéficiera de droits à bâtir supplémentaires par rapport à ceux accordés par le PQ n° 448. Le fait que la parcelle d'origine n° 4364 ait été morcelée en deux parcelles distinctes (n° 4613 et 19415) n'est pas déterminant. Quant aux droits à bâtir de la recourante, ils n'ont pas été réduits. Le grief de la recourante est donc mal fondé.

E. 4

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et les décisions entreprises confirmées. Un émolument judiciaire devra être mis à la charge de la recourante qui devra également verser à la Commune de Lausanne, assistée d'un mandataire professionnel une indemnité à titre de dépens (art. 49 LPA-VD).

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