

VD_OMNI AC.2009.0085 vom 30. April 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0085

FR: VD_OMNI AC.2009.0085 du 30 avril 2012

IT: VD_OMNI AC.2009.0085 del 30 aprile 2012

Regeste

SI VERS LE LAC SA/Municipalité de Gland, Service du développement territorial |
Recours contre le refus d'autoriser des travaux de transformation et d'agrandissement comprenant la construction d'un garage ouvert, d'une piscine extérieure et la reconstruction d'un hangar. Le dossier ne comporte pas les éléments et renseignements permettant de déterminer le potentiel d'agrandissement du bâtiment existant. Annulation de la décision attaquée et renvoi du dossier au SDT pour compléter l'instruction et statuer à nouveau.

Erwägungen

E. 1

a) La société recourante soutient en substance que la zone en cause devrait être assimilée à une zone à bâtir car de nombreux permis de construire auraient été délivrés pour réaliser différents aménagements sur des parcelles voisines. Elle soutient que la zone à occuper par plan de quartier devrait répondre à la notion de zone à bâtir au sens de droit fédéral de l'aménagement du territoire et que l'art. 120 al. 1 let. a de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LCAT; RSV 700.11), qui réserve l'autorisation cantonale requise pour les constructions situées hors des zones à bâtir, ne serait pas applicable, alors que l'art 80 LATC devrait à son avis être applicable car le statut du bâtiment serait celui d'un bâtiment non conforme à la zone à occuper par plan de quartier. b) La parcelle 934 de la société recourante est comprise dans la zone à occuper par plan de quartier régie par les art. 42 et 43 du règlement communal sur le plan d'extension et la Police des constructions (RPE) approuvé par le Conseil d'Etat le 13 mars 1996. Le tribunal a déjà eu l'occasion de se prononcer sur le statut de cette zone dans le cadre de l'arrêt AC.2009.0018 du 27 décembre 2011. Dans cette dernière affaire, le tribunal a considéré que la zone en question ne pouvait pas être assimilée à une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Le tribunal a relevé que la règle communale utilise expressément les termes de zone « à occuper », ce qui signifie que la zone n'est que partiellement bâtie et offre des possibilités d'extension. et que l'on n'était pas en présence d'un secteur déjà largement bâti au sens de l'art. 15 al. 1 let. a LAT. En effet, le terrain largement bâti au sens de l'art. 15 al. 1 let. a LAT comprend, selon la jurisprudence fédérale, un territoire construit de manière regroupée avec ses brèches dans la continuité du tissu bâti (voir ATF 119 Ib 136 consid. 4b). Il doit appartenir de manière cohérente au milieu bâti et en partager les qualités (ATF 117 Ia 437). En revanche, les parties de territoire situées à la périphérie, même partiellement bâties, ainsi que les périmètres non construits qui ont une fonction autonome par rapport à l'environnement construit, ne peuvent pas être considérés comme des terrains largement bâtis. De même, les brèches importantes dans le milieu bâti, qui servent à l'aération du tissu urbain ainsi qu'à la création d'aires de délasserement ne font pas partie du milieu déjà

largement bâti (ATF 121 II 424 consid. 5a). Ainsi pour qualifier un terrain de largement bâti, l'on doit se trouver en présence d'un groupement de constructions formant un noyau (ATF 116 Ia 335 consid. 4a p. 337), soit un milieu bâti de manière compacte comportant des accès et des infrastructures, comprenant également des surfaces non bâties, formant des brèches dans le tissu bâti ; mais il doit s'agir de surfaces de peu d'importance par rapport à l'étendue du milieu bâti dans lequel elles s'insèrent (ATF 122 II 462 consid. 6a). Or, le secteur compris entre le chemin de la Falaise et la rive du lac comporte de vastes espaces de verdure. Il est vrai que toutes les parcelles sont construites, mais la densité d'occupation du sol reste très faible et les grands espaces de verdure plantés d'arbres prédominent, que ce soit dans la bande de terrain longeant le lac ou dans le secteur donnant sur le chemin de la Falaise. Même si les parcelles de ce secteur comprennent en général un bâtiment d'habitation, les dimensions des parcelles sont telles que l'on n'est pas en présence d'un milieu bâti de manière compacte. On ne peut non plus considérer que les surfaces non bâties forment des brèches dans le tissu bâti; au contraire car les surfaces non bâties sont largement prédominantes dans l'ensemble du secteur. On ne peut donc parler d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 al. 1 let a LAT, c'est-à-dire qui correspondrait à la définition du critère légal de terrain déjà largement construit. Le site présente d'ailleurs des qualités paysagères exceptionnelles. Le potentiel constructible que réservent les vastes espaces libres de construction, nécessite une étude d'urbanisme soignée pour assurer un développement de la construction et un transfert dans la zone à bâtir garantissant la réalisation des buts et principes régissant l'aménagement du territoire (art. 3 al. 2 let. b et c LAT). Ainsi, selon la jurisprudence du tribunal, la zone occupée par plan de quartier déploie les mêmes effets juridiques qu'une zone intermédiaire et doit être considérée comme faisant partie des secteurs du territoire situés hors des zones à bâtir. Une autorisation spéciale cantonale est donc nécessaire pour les travaux de construction comme prévu dans une telle zone (voir arrêt AC.2009.0018 du 27 décembre 2011). L'examen de la conformité des travaux litigieux doit ainsi s'effectuer par rapport aux règles fixant les dérogations admissibles à l'exigence de la conformité à l'affectation de la zone pour les constructions situées hors des zones à bâtir, soit en l'espèce l'art. 24c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700). b) Selon l'art. 24c LAT, les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir, qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone, bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement; dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites (al. 2). Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement (art. 41 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire ; OAT; RS 700.1). La date déterminante est en principe celle du 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution, qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1 p. 398). En l'espèce, il ressort du dossier de la cause que l'habitation existante sur la parcelle 934 existait avant 1er juillet 1972 de sorte que la construction peut être mise au bénéfice des dispositions de l'art. 24c LAT. b) Selon l'art. 42 OAT, l'identité de la

construction et de ses abords doit être respectée pour l'essentiel; les améliorations de nature esthétique étant admises (al. 1). Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement (al. 2). La question de savoir si l'identité de la construction est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances (al. 3 première phrase). Selon la jurisprudence développée sous l'empire de l'ancien droit (ancien art. 24 al. 2 LAT), applicable également au nouveau droit (ATF 127 II 215 consid. 3b p. 219), l'identité de l'ouvrage est préservée lorsque la modification projetée sauvegarde dans ses traits essentiels les dimensions ainsi que l'apparence extérieure de celui-ci et qu'elle n'entraîne pas d'effets nouveaux notables sur l'affectation du sol, l'équipement et l'environnement. La transformation doit être d'importance réduite par rapport à l'état existant de l'ouvrage (ATF 127 II 215 consid. 3a p. 218 s., 123 II 256 consid. 4 p. 261 et les arrêts cités). L'identité n'est en tous cas pas respectée si à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable est augmentée de plus 60 % (art. 42 al. 3 let. a OAT). En outre, si un agrandissement n'est pas possible ou ne peut pas être exigé à l'intérieur du volume bâti existant, l'agrandissement total ne peut excéder ni 30 % de la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone ni 100 m

E. 2

a) Le dossier doit donc être renvoyé au Service du développement territorial pour compléter l'instruction dans le sens des considérants permettant de déterminer le potentiel d'agrandissement compatible avec l'art. 24c LAT et statuer à nouveau. Il appartiendra aussi à l'autorité intimée de déterminer en accord avec la municipalité si une enquête complémentaire serait nécessaire pour les modifications apportées au projet en examinant si ces modifications sont susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection. Dans la négative, ces modifications pourraient faire l'objet d'une dispense d'enquête publique au sens de l'art. 111 LATC (voir notamment arrêt AC.2011.0143 du 23 décembre 2011 consid. 3). Le recours doit donc être partiellement admis pour ce motif et le dossier retourné au Service du développement territorial pour compléter l'instruction de la cause dans le sens des considérants et statuer à nouveau. b) La société recourante a sollicité différentes mesures d'instruction, notamment la production des dossiers de construction sur les propriétés voisines, la suspension de l'instruction jusqu'à l'aboutissement des discussions en cours avec le Service du développement territorial et une requête d'inspection locale. Le droit d'être entendu comprend également le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 II 286 consid. 5.1 p. 293; 129 II 497 consid. 2.2 p. 504 s.; 126 I 15 consid. 2a/aa p. 16 et les arrêts cités). Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige. Il est ainsi possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 136 I 229 consid. 5.3 p. 236; 131 I 153 consid. 3 p. 157; 125 I 127 consid. 6c/cc in fine p. 135; 124 I 208 consid. 4a p. 211; sur la notion

d'arbitraire, voir ATF 137 I 1 consid.

E. 2.4

p. 5; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 135 V 2 consid. 1.3 p.

E. 4

s.; 131 I 57 consid. 2 p. 61 et les références). En l'espèce, dès lors que le tribunal renvoie le dossier au Service du développement territorial précisément pour compléter l'instruction et permettre la poursuite des discussions déjà engagées avec la société recourante, les mesures d'instruction requises n'ont plus d'utilité. c) En ce qui concerne la répartition des frais et dépens, le tribunal considère que les circonstances commandent de compenser les dépens; au demeurant, la société recourante a elle-même rédigé son acte de recours et elle n'a fait appel à un homme de loi qu'ultérieurement. Les frais de justice seront laissés à la charge de l'Etat.

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