

VD_OMNI AC.2015.0353 vom 18. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0353

FR: VD_OMNI AC.2015.0353 du 18 octobre 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0353 del 18 ottobre 2016

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____ et E. _____ /Municipalité de Lutry, F. _____ | La Municipalité a autorisé la construction d'une villa individuelle dans le secteur "espaces extérieurs II" d'un PPA avec une voie d'accès carrossable située dans un secteur à occuper par plan de quartier prévu par le PPA. La construction d'une villa peut avoir lieu dans cette zone, au regard de la réglementation communale et de la large autonomie dont bénéficient les communes (c. 1a/b/c). Le projet s'intègre dans le bâti et aucune violation au principe de l'égalité n'est observée (c.1e). Il en va différemment de la construction de l'accès carrossable. La zone à occuper par plans de quartier est en effet inconstructible sans une procédure de planification complète. Quand il existe un doute sur le statut juridique d'une zone - tel que c'est le cas en l'espèce - il appartient à l'autorité cantonale chargée de se prononcer sur les autorisations de construire hors des zones à bâtir (art. 25 al. 2 LAT et art. 81 al. 1 LATC) de se déterminer préalablement sur la qualification juridique de la zone. Si elle retient une affectation hors de la zone à bâtir, elle doit alors se prononcer sur la conformité des travaux à l'affectation de la zone et, dans la négative, sur les conditions d'octroi d'une autorisation exceptionnelle au sens des art. 24 ss LAT (c.2).

Erwägungen

E. 1

a) Les recourants soutiennent que la réglementation communale ne permettrait dans les "espaces extérieurs II" que la construction de petits éléments comme un pavillon de jardin, un poulailler, un garage ou une véranda, à l'exclusion d'une villa familiale de plus de 100 m

E. 2

au sol sur deux niveaux. Le secteur des espaces extérieurs à conserver serait inconstructible et toute exception à ce principe règlementaire devrait s'interpréter restrictivement. Ils relèvent que le préavis positif de la commission ne lie ni la municipalité ni le tribunal. Les recourants relèvent aussi que la réglementation relative aux espaces extérieurs à conserver ne fixe pas de distances aux limites ni de hauteur maximum des constructions et qu'elle ne comporte aucune règle concernant le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. La seule règle applicable aux constructions nouvelles serait l'exigence d'une insertion correcte dans le contexte bâti. Selon les recourants, les dispositions subsidiaires du droit cantonal devraient s'imposer en raison des lacunes de la réglementation communale. Or, ces dispositions prévoient une distance à la limite des propriétés voisines de 5 m qui ne serait pas respectée par le projet contesté. Les recourants contestent l'application des règles communales concernant les constructions en ordre non contigu, qui prévoient une distance de 3 m à la limite de propriété. Ils relèvent aussi que le bâtiment projeté s'appuie directement sur la limite de la zone à occuper par plans de quartier; à leur avis la distance à la limite de propriété devrait aussi s'appliquer pour la distance à la limite de la zone pour ne

prétérir la planification future. b) La parcelle 5825 est comprise dans la zone ville et village régie par le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la Commune de Lutry du 12 juillet 2005 (ci-après: RCAT). Les art. 60 à 132 RCAT régissent plus spécialement la zone ville et village, qui fait l'objet de plans sectoriels. Le secteur de Corsy fait partie du plan spécial d'affectation de la zone ville et village. Le secteur de Corsy est délimité au nord-ouest par la route du Landar, au sud par la sortie de la bretelle d'autoroute en direction de Belmont et au nord par le chemin de Belmont et le chemin des Brûlées ainsi que par les giratoires reliant ces deux voies et permettant l'accès à la route du Landar. Le plan d'affectation du secteur de Corsy classe la partie nord de la parcelle 5825 dans le secteur des " espaces extérieurs à conserver II " muni d'un astérisque permettant la réalisation de bâtiments nouveaux. L'art. 115 RCAT qui régit les " espaces extérieurs à conserver II " est formulé dans les termes suivants: " Sous réserve des agrandissements réglementaires et des dispositions des art. 88, 108, 109 et 111, les espaces extérieurs à conserver II sont inconstructibles. Tout nouvel aménagement doit respecter l'ensemble urbanistique et architectural, tant en ce qui concerne ses parties construites que non construites. Les surfaces munies d'un astérisque (*) sur les plans partiels d'affectation décrits à l'art. 60 constituent des espaces interstitiels du domaine bâti dont la nature, les dimensions et la situation peuvent, sous certaines conditions, se prêter à la construction de bâtiments nouveaux. De cas en cas, la construction de bâtiments nouveaux peut être autorisée dans ces espaces (sur une ou plusieurs parcelles), pour autant que leur insertion dans le contexte bâti soit correcte. La Municipalité peut subordonner ces constructions à l'établissement préalable d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation." Le tribunal constate, comme les recourants, que l'art. 115 RCAT ne comporte aucune norme dimensionnelle concernant la distance à respecter aux limites de propriétés ainsi que l'absence de coefficient d'utilisation et d'occupation du sol, et de règles concernant la hauteur des constructions et leur volumétrie. Toutefois, l'art. 64 RCAT définit l'ordre des constructions à respecter dans la zone ville et village et précise que les constructions nouvelles et les agrandissements autorisés doivent être réalisés en ordre contigu; mais à défaut d'accord entre propriétaires voisins, les distances minimales aux limites sont fixées à 3 m. Cette disposition précise encore que la municipalité peut autoriser des interruptions de l'ordre contigu ou, au contraire, imposer des distances aux limites supérieures à 3 m lorsque les exigences de protection du site ou le type de construction le justifient. La réglementation communale concernant les " espaces extérieurs à conserver II " ne fixe pas d'autres règles concernant la volumétrie des bâtiments nouveaux pouvant être construits dans les espaces interstitiels du domaine bâti, si ce n'est l'exigence d'une insertion correcte dans le contexte bâti, prévue par l'art. 115 al. 4 RCAT. c) En l'espèce, la municipalité a considéré que le projet litigieux respectait la distance de 3 m à la limite de propriété requise par l'art. 64 RCAT et que sa volumétrie présentait une insertion correcte dans le contexte bâti. La jurisprudence récente du Tribunal fédéral (depuis 2015) met un accent tout particulier sur l'autonomie communale. La nouvelle jurisprudence fédérale est formulée dans les termes suivants: " Lorsqu'une autorité communale apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, elle bénéficie ainsi d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 [LAT; RS 700]). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, la juridiction de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités

communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur" (TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3; 1C_150/2014 du 6 janvier 2015 consid. 2.2 et 1C_629/2013 du 5 mai 2014 consid. 7.1). Le Tribunal fédéral a encore précisé que dans la mesure où les prescriptions relatives à la forme d'une construction visent essentiellement à assurer l'intégration architecturale d'un bâtiment dans son environnement, elles relèvent d'un intérêt local pour la préservation duquel la commune bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation. Dans un tel contexte, le tribunal ne peut, sauf à violer l'autonomie communale, substituer son appréciation à celle de l'autorité communale, lorsque la solution communale repose sur une interprétation admissible du droit communal et découle d'une appréciation soutenable des circonstances pertinentes (TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.2.2). d) En l'espèce, les règles d'intégration posées à l'art. 115 al. 3 et 3 RCAT relèvent essentiellement d'un intérêt local pour lequel la commune bénéficie d'un pouvoir d'appréciation particulièrement étendu. La solution communale visant à autoriser un nouveau bâtiment pour le motif que son insertion dans le contexte bâti est correcte et respecte les distances aux limites prévues par l'art. 64 RCAT repose sur une interprétation admissible du droit communal et découle d'une appréciation soutenable des circonstances. En effet, l'art. 64 RCAT concerne précisément la zone ville et village dans laquelle la parcelle 5825 est incluse. La règle de la distance de

E. 3

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis en ce sens que la décision municipale levant l'opposition des recourants et délivrant un permis de construire à la constructrice sur la partie de la parcelle 5824 classée en secteurs des " espaces extérieurs à conserver II " avec un astérisque permettant la construction de bâtiments nouveaux dans les espaces interstitiels du domaine bâti doit être réformée en ce sens que la construction d'un accès par le sud et grevant la zone à occuper par plans de quartier doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Service du développement territorial, qui devra se déterminer sur le statut de la zone (constructible ou non constructible) et se prononcer, le cas échéant, sur l'autorisation spéciale requise par les art. 24 ss et 25 LAT et 81 LATC. Dès lors que le recours est partiellement admis, la constructrice, qui obtient pour l'essentiel gain de cause, a droit à une indemnité à titre de dépens réduite à 1000 francs (art. 56 al. 2 LPA-VD). Pour le même motif, les frais de justice mis à la charge des recourants seront réduits à 1000 fr. (art. 49 al. 1 LPA-VD).

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