

VD_OMNI AC.2019.0110 vom 8. Oktober 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-10-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0110

FR: VD_OMNI AC.2019.0110 du 8 octobre 2021

IT: VD_OMNI AC.2019.0110 del 8 ottobre 2021

Regeste

A. _____ /Municipalité de Yens, Département du territoire et de l'environnement (DTE) | Confirmation de l'intégration dans une zone réservée communale d'une grande parcelle bâtie d'une villa. L'existence d'une servitude de non bâtir ne justifie pas de renoncer à la zone réservée. Inclusion du secteur en question dans une zone réservée justifiée dès lors qu'il s'agit d'un secteur excentré, situé en dehors du territoire urbanisé défini par la commune et disposant de réserves importantes, ceci quand bien même les parcelles sont bâties (consid. 3). Le fait qu'une zone réservée cantonale ait été légalisée postérieurement sur un important secteur non bâti ne justifie pas de renoncer à la zone réservée communale sur des parcelles déjà construites (consid. 5). Rejet du grief relatif à la disposition du règlement de la zone réservée qui prévoit que des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC ne peuvent être autorisées que si elles se situent à moins de 3 m du bâtiment principal. Une telle réglementation se justifie en raison du fait que le secteur en question pourrait être affecté à la zone agricole, ce qui implique que les possibilités de réaliser des dépendances seraient très réduites. A cela s'ajoute qu'elle permet d'éviter une dispersion supplémentaire des constructions dans un secteur excentré proche de la zone agricole qui se caractérise déjà par un mitage important (consid. 6).

Erwägungen

E. 1

S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

E. 2

Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

E. 3

En l'occurrence, la recourante soutient que, s'agissant de la parcelle n° 1484, la zone réservée est inutile et en conséquence disproportionnée. Elle fait valoir à cet égard que cette parcelle est fonds servant d'une servitude de restriction au droit de bâtir, qui empêche, à court voire à moyen terme, la réalisation d'un 2^{ème} bâtiment ainsi qu'un agrandissement du bâtiment existant (restriction de hauteur). Elle relève que la servitude ne pourra être supprimée ni à court, moyen ou long terme puisque la suppression implique l'accord de trois propriétaires différents, ce qui rendrait une telle démarche impossible dans des délais raisonnables. L'outil de la servitude serait ainsi tout aussi, voire plus contraignant, que la zone réservée. a) Le fait qu'il existe une servitude de non bâtir n'entraîne aucune garantie qu'il n'y aura pas de construction dès lors qu'il s'agit de relations de droit privé auxquelles

les propriétaires peuvent mettre un terme sans que l'autorité publique ne puisse intervenir. Certes, comme le relève la recourante, plusieurs propriétaires sont fonds dominants de la servitude et la suppression de cette dernière à brève échéance n'est guère envisageable. Cela étant, il n'est pas certain que les bénéficiaires de la servitude feraient valoir leurs droits en cas de projet de nouvelle construction sur la parcelle n° 1484 ou d'agrandissement de la construction existante. Dans ces conditions, l'existence de la servitude ne saurait faire échec à la zone réservée. A cela s'ajoute que l'inclusion dans la zone réservée de toutes les parcelles du quartier "Au vieux Motty" se justifie dès lors qu'il s'agit d'un secteur excentré, hors du territoire urbanisé défini par la Commune et disposant de réserves importantes, ceci quand bien même les parcelles sont bâties. En effet, il résulte de la jurisprudence que même des parcelles équipées ou comportant déjà des constructions peuvent – ou au besoin doivent – être attribuées à une zone de non bâtir (cf. arrêts AC.2018.0361 précité consid. 4; AC.2018.0208 du 18 janvier 2019, citant l'ATF 113 Ia 362 consid. 2b). Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que le fait que l'ensemble d'un périmètre soit déjà bâti ne fait pas échec à l'instauration d'une zone réservée (arrêt 1C_550/2018 du 19 novembre 2019 consid. 3.2). Dans ses lignes directrices de 2015 à l'intention des communes vaudoises relatives au redimensionnement des zones à bâtir, le SDT relevait pour sa part que certaines zones partiellement bâties étaient également concernées, par exemple les zones de villas excentrées (p. 12). De même des parcelles sans vocation agricole peuvent – ou au besoin doivent – être attribuées à une zone de non bâtir (cf. arrêt TF 1C_267/2019 du 5 mai 2020 consid.3.3). Dans ces conditions, il suffit de constater qu'en raison de l'obligation légale de réduire les zones à bâtir surdimensionnées, et compte tenu des démarches de la commune révélant une intention concrète de revoir l'affectation des parcelles du quartier "Au vieux Motty", l'inclusion de l'entier de ce secteur dans la zone réservée communale se justifie, sans qu'il soit nécessaire, à ce stade, de procéder à une analyse fine des particularités de chaque parcelle, cet examen ne devant se faire qu'au stade du plan d'affectation communal.

E. 4

La recourante soutient que d'autres parcelles auraient dû être intégrées dans la zone réservée, soit celles régies par le plan de quartier "En Muraz". Postérieurement au recours, une zone réservée cantonale a été instaurée sur les parcelles correspondant au plan de quartier "En Muraz". Par arrêt du 15 septembre 2021 (AC.2020.0237, 2020.0251), la CDAP a confirmé la validité de cette zone réservée et rejeté les recours formés à son encontre. Dans ces conditions, le grief de la recourante relatif à la non inclusion des parcelles régies par le plan de quartier "En Muraz" dans la zone réservée communale n'a plus d'objet.

E. 5

La recourante soutient que l'instauration d'une zone réservée dans le secteur "En Muraz" remet en cause la nécessité d'instaurer une zone réservée sur les parcelles déjà construites. Il convient de relever en premier lieu que, même s'il est relativement important, le potentiel constructible du secteur "En Muraz" est nettement insuffisant pour atteindre les objectifs de redimensionnement de la Commune. L'inclusion de ce secteur dans une zone réservée cantonale ne saurait par conséquent justifier une réduction de la zone réservée communale. A cela s'ajoute qu'il apparaît judicieux, notamment pour des motifs d'égalité de traitement et compte tenu de l'importance du surdimensionnement, d'inclure dans les zones réservées (communale ou cantonale) un maximum de parcelles dont l'affectation est susceptible d'être modifiée dans le cadre du nouveau plan d'affectation communal, ceci afin de permettre aux autorités de planification de disposer d'une marge de manœuvre suffisante dans le cadre de

la révision du plan d'affectation. Dans son rapport d'examen préalable relatif au projet de zone réservée communale, le SDT indiquait au demeurant être conscient que la commune allait avoir des difficultés à atteindre les objectifs de redimensionnement définis par la mesure A11 du PDCn, ce qui justifie d'autant plus de ne pas réduire les zones réservées mises en place.

E. 6

La recourante semble également mettre en cause l'art. 3 RZR en tant qu'il limite les possibilités de construire des dépendances de peu d'importance. a) Pour ce qui est de l'art. 3 al. 2 RZR (exigence selon laquelle des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC ne peuvent être autorisées que si elles se situent à moins de 3 m du bâtiment principal), on a vu que la possibilité que la parcelle n° 1484 soit sortie de la zone à bâtir dans le cadre de la future révision du plan d'affectation ne saurait être exclue. La zone réservée a pour but d'éviter que, avant la modification de la planification, des constructions soient réalisés qui ne seraient pas conformes à cette futur affectation. Or, si le secteur considéré devait être sorti de la zone à bâtir, les possibilités de réaliser des dépendances seraient très réduites. Hors de la zone à bâtir, des constructions ou installations ne peuvent en effet être autorisées que si elles sont conformes à l'affectation de la zone (par exemple des constructions agricoles en zone agricole) ou, si tel n'est pas le cas, à titre exceptionnel en application des art. 24 ss LAT. Seules pourraient entrer en considération à cet égard une autorisation fondée sur l'art. 24 LAT (constructions ou installations dont l'implantation hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination) ou une autorisation fondée sur l'art. 24c al. 4 LAT pour les dépendances de constructions bénéficiant de la garantie de la situation acquise (dépendances ne pouvant être autorisées que si elles sont nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou visent à une meilleure intégration dans le paysage). On peut également relever que selon la directive de la DGTL de décembre 2020 "Constructions et installations hors de la zone à bâtir, Modification des bâtiments érigés selon l'ancien droit", un garage ne peut être autorisé que s'il est intégré ou accolé au bâtiment principal et une piscine que si elle est proche du bâtiment. A cela s'ajoute que, vu la taille souvent importante des parcelles comprises dans la zone réservée litigieuse (2'000 m² minimum pour la zone de villa B) et la très faible densité du bâti (généralement une villa par parcelle), l'exigence selon laquelle des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC ne peuvent être autorisées que si elles se situent à moins de 3 m du bâtiment principal se justifie afin d'éviter une dispersion supplémentaire des constructions dans un secteur excentré et proche de la zone agricole qui se caractérise déjà par un mitage important. On relève enfin que dans la fiche d'application de juin 2021 intitulée "Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement", la DGTL prévoit que la stratégie de redimensionnement des communes surdimensionnées implique de mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification. Dans le cadre des réflexions relatives à la future réglementation communale, il appartiendra ainsi aux autorités de planification communale et cantonale d'examiner si la nécessité d'éviter la dispersion des constructions dans des secteurs peu bâtis et excentrés justifie une réglementation spécifique des dépendances de peu d'importance, ceci notamment pour des motifs paysagers (cf. art. 3 al. 2 LAT qui mentionne parmi les principes régissant l'aménagement la protection du paysage et mesure A11 du PDCn qui mentionne le paysage parmi les aspects à prendre en compte dans la révision des plans d'affectation des

communes surdimensionnées). On relève à cet égard que, lors de l'audience, le mandataire de la recourante a notamment mentionné l'intérêt à pouvoir réaliser une piscine. Or, la vision locale a permis de constater que la parcelle de la recourante présentait des qualités paysagères, qualités auxquelles la construction d'une piscine (ou d'une autre dépendance de type garage) pourrait porter atteinte suivant son positionnement dans le terrain. Une réflexion à ce sujet apparaît ainsi nécessaire dans le cadre du nouveau plan d'affectation communal et, dans cette attente, il apparaît judicieux de limiter les possibilités de réaliser des dépendances en favorisant leur concentration avec le bâti existant. b) Vu ce qui précède, le grief relatif à l'art. 3 RZR doit également être écarté. 7. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et au maintien des décisions attaquées. Vu le sort de la cause, les frais sont mis à la charge de la recourante. Cette dernière versera en outre dépens à la commune de Yens, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]).

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