

VD_OMNI AC.2020.0274 vom 8. Dezember 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0274

FR: VD_OMNI AC.2020.0274 du 8 décembre 2020

IT: VD_OMNI AC.2020.0274 del 8 dicembre 2020

Regeste

A. _____ Sàrl /Municipalité de Lonay | L'édification d'une villa hors du périmètre d'implantation, périmètre situé à proximité du bâti villageois, ne peut être autorisée au titre de dépassement de "minime importance". De surcroît, les intérêts privés du propriétaire et des voisins à jouir d'un ensoleillement optimal et d'une plus belle vue ne sauraient prévaloir sur les intérêts publics à un aménagement rationnel du territoire, au respect des plans et à la concentration du milieu bâti (c. 2). C'est par ailleurs à juste titre que la municipalité a refusé de procéder à un contrôle incident séparé du périmètre d'implantation, au seul motif que la parcelle en cause a été agrandie depuis l'adoption du plan (c. 3).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. La recourante, propriétaire de la parcelle concernée par les travaux litigieux et destinataire de la décision attaquée, a la qualité pour recourir (cf. art. 75 let. a et 99 LPA-VD). Son recours respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante fait grief à la municipalité d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant de lui accorder une dérogation quant au déplacement du périmètre d'implantation.

a) Aux termes de l'art. 85 al. 1 LATC, dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Cette règle est reprise à l'art. 7 RPGA, applicable à toutes les zones. L'art. 11 RPGA, propre à la zone du village, précise pour sa part que les nouvelles constructions, reconstructions, agrandissements ou transformations s'inscriront a■ l'intérieur des périmètres d'implantation figurés sur le plan spécial qui fait partie intégrante du plan général d'affectation (al. 1). La municipalité peut accorder des dérogations au dépassement du périmètre de minime importance en cas d'une intégration valable du projet pour autant que la surface maximale du périmètre d'implantation mesurée sur le plan ne soit pas dépassée et l'intérêt d'un tiers ne soit pas touché■ (al. 2). Les constructions souterraines (garages, dépendances, abris, etc.) a■ l'exclusion de toute habitation, peuvent être construites en dehors des périmètres d'implantation fixés par le plan (al. 3). Elles devront cependant respecter la limite des constructions en bordure des voies publiques et une distance d'au moins 3 mètres du fonds voisin (al. 4). Au surplus, les constructions

souterraines peuvent être construites en limite des fonds voisins moyennant entente entre les propriétaires (al. 5). b) Selon la jurisprudence, les dispositions dérogatoires, telles que l'art. 85 LATC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou encore une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (cf. ATF 112 Ib 51 consid. 5; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 3.2; TF 1C_257/2019 du 24 avril 2020 consid. 4.1 et les références). La clause dérogatoire est une émanation du principe de la proportionnalité. Elle ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale des intérêts en présence, prenant en compte l'ensemble des circonstances. Confrontée à l'octroi ou au refus d'une dérogation, l'autorité de recours devra se limiter à sanctionner un abus ou un excès dans le pouvoir d'appréciation de la municipalité (cf. CDAP AC.2019.0401 du 6 juillet 2020 consid. 8a/bb; CDAP AC.2018.0379 du 5 juin 2020 consid. 13b/bb/bbb et les arrêts cités). c) En l'espèce, la recourante fait valoir que le déplacement du périmètre d'implantation sur sa parcelle serait "dans l'intérêt de tous, que ce soit d'un point de vue esthétique ou pratique", en particulier de ses voisins, puisque cela permettrait d'éloigner la construction prévue de leurs biens-fonds et de les préserver ainsi d'un certain nombre de désagréments, tels que perte de vue ou ombrage. Elle assure qu'avant d'acquérir le terrain, elle s'était même interdite, d'entente avec l'ancienne propriétaire, d'ériger un bâtiment plus important et ce uniquement par égard pour le bien-être des voisins. Elle produit comme moyen de preuve un acte constitutif de servitude du 18 février 2019, révélant que B. _____ avait grevé sa parcelle 1729, à ses frais et sans contre-prestation, d'une restriction de construction limitant essentiellement la hauteur du bâtiment projeté, en faveur du fonds dominant 17 limitrophe. La recourante rappelle encore qu'aucune opposition n'a été formée pendant l'enquête publique et que la synthèse CAMAC est positive. Elle considère donc qu'en refusant de délivrer le permis de construire pour réaliser un projet "cohérent et dans le respect de toutes les normes légales en vigueur", la municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation et violé les principes de l'intérêt public et de la proportionnalité. La recourante perd de vue que l'art. 85 LATC ne permet de déroger, exceptionnellement, à un plan ou à une réglementation que dans la mesure où le règlement communal le prévoit. Or, quoi qu'elle en pense, un projet de villa prévu intégralement en dehors du périmètre d'implantation ne constitue à l'évidence pas un dépassement de minime importance au sens de l'art. 11 al. 2 RPGA, mais une transgression pure et simple du plan spécial de la zone du village. Il n'est du reste pas concevable que la municipalité puisse déplacer le périmètre d'implantation au cas par cas, au mépris de la procédure d'adoption des plans d'affectation communaux et du principe général de la séparation des pouvoirs. Dans tous les cas, les intérêts privés du

propriétaire et des voisins à jouir d'un ensoleillement optimal et d'une plus belle vue ne sauraient prévaloir sur les intérêts publics à un aménagement rationnel du territoire, au respect des plans et à la concentration du milieu bâti. Partant, le refus de la municipalité d'octroyer la dérogation souhaitée ne procède d'aucune violation de l'art. 85 LATC, pas plus que du principe de la proportionnalité.

E. 3

La recourante estime que la municipalité aurait dû tenir compte de la situation actuelle et non pas appliquer strictement un périmètre d'implantation obsolète. Elle sous-entend ainsi que l'autorité intimée aurait dû procéder à un contrôle incident ou préjudiciel du plan d'affectation. a) Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) sont réunies (cf. ATF 121 II 317 consid. 12c). Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires. L'art. 27 LATC reprend en substance la disposition précitée, en prévoyant que les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans et qu'ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé. Une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative. Cette norme tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1; ATF 128 I 190 consid. 4.2; TF 1C_222/2019 du 4 septembre 2020 consid. 4.1; TF 1C_67/2018 du 4 mars 2019 consid. 2.1; CDAP AC.2020.0031 du 28 octobre 2020 consid. 5a et les références citées). b) En l'espèce, la recourante accuse la municipalité d'avoir fait preuve d'arbitraire, en appliquant de manière stricte le plan spécial de la zone du village de 1985, sans égard à l'évolution des circonstances. Elle souligne que sa parcelle a été considérablement modifiée et agrandie par l'annexion en 2016 d'une surface de 131 m², ce qui justifierait selon elle un déplacement du périmètre d'implantation. La municipalité a déjà commencé la révision de son plan général d'affectation, qui englobe une réflexion sur l'ensemble de la zone du village, comme elle l'indiquait dans sa troisième décision du 12 février 2020. Dans ces conditions, il ne peut lui être reproché d'avoir refusé de modifier séparément le périmètre d'implantation sur la parcelle 1729. Le seul fait que la surface de cette parcelle ait été plus étroite en sa partie nord au moment de l'adoption du plan spécial de la zone du village n'appelle pas une autre solution. Un raisonnement contraire reviendrait en effet à permettre à tout propriétaire de remettre en cause le périmètre d'implantation à chaque remaniement parcellaire, ce qui n'est pas concevable. Il n'en résulte donc aucune violation des art. 21 al. 2 LAT et 27 LATC.

E. 4

En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon la procédure simplifiée de l'art. 82 LPA-VD et la décision attaquée confirmée. Les frais de la cause sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (cf. art. 49 al. 1 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que le tribunal n'a pas requis de réponse de l'autorité intimée (cf. art. 55 al. 1, a contrario, LPA-VD).

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