

VD_OMNI AC.2022.0244 vom 2. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0244

FR: VD_OMNI AC.2022.0244 du 2 décembre 2022

IT: VD_OMNI AC.2022.0244 del 2 dicembre 2022

Regeste

A. _____ B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____/Municipalité d'Avenches | Projet de fractionnement d'une parcelle. Amenée à déterminer si le fractionnement enfreint les règles en matière de police des constructions, la Municipalité n'a pas traité les questions décisives en vertu de l'art. 83 LATC, n'ayant pas examiné si la modification de limite prévue affectait le caractère réglementaire des bâtiments existants (du point de vue des distances aux limites, voire des indices de densité). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal cantonal examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. Il se prononce en application des dispositions de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) concernant le recours de droit administratif (art. 92 ss LPA-VD). La municipalité a rendu, le 29 juin 2022, une nouvelle décision dans une procédure administrative ouverte par une demande des recourants – demande d'autorisation de fractionnement fondée sur l'art. 83 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) –, procédure dans laquelle elle avait déjà statué le 20 mai 2022. Le présent recours est dirigé contre la décision du 29 juin 2022, et non pas contre celle du 20 mai 2022. Les recourants avaient cependant contesté cette décision du 20 mai 2022 en adressant à la municipalité une demande de réexamen, que cette autorité était invitée à traiter comme un recours – donc à transmettre d'office à la CDAP, puisque le recours adressé à une autorité incompétente n'est pas d'emblée irrecevable (cf. art. 20 al. 2 LPA-VD) – au cas où le réexamen serait refusé. Or cette transmission n'a pas été faite. Dans ces conditions, on ne saurait reprocher aux recourants d'avoir soumis directement à la CDAP un recours dans le délai de l'art. 95 LPA-VD, après qu'ils ont reçu la décision du 29 juin 2022. De ce point de vue, le présent recours est recevable. Ses auteurs, propriétaires en commun du bien-fonds concerné, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le contenu du mémoire répond aux exigences formelles de l'art. 79 LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

La mention est accompagnée d'un plan coté ; elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause. Cette disposition du droit public cantonal prévoit ainsi qu'avant de demander au registre foncier de procéder aux inscriptions requises pour le fractionnement d'une parcelle bâtie, le propriétaire foncier doit obtenir une décision de la municipalité. Il peut s'agir d'une simple et brève décision en constatation, si le fractionnement n'a pas pour effet de rendre une construction existante non réglementaire (singulièrement lorsque, avec le nouvel état de propriété, les distances minimales aux limites sont toujours garanties, ou

encore si les indices d'utilisation ou d'occupation du sol sont toujours observés). Si la modification de limite prévue affecte la caractère réglementaire d'un bâtiment existant, la municipalité doit alors rendre une décision indiquant si l'atteinte peut être corrigée en grevant d'une restriction de la propriété une parcelle contiguë; elle signera le cas échéant la réquisition de mention indiquant l'objet et l'étendue de cette restriction. Dans une troisième hypothèse, si la municipalité considère que l'atteinte engendrée par le déplacement de limites ne peut être corrigée ou qu'à tout le moins la correction envisagée n'est pas propre à supprimer l'atteinte dans son entier, elle s'opposera à la modification projetée et refusera de signer la réquisition de mention (cf. Raymond Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des articles 83 et 85 LATC, RDAF 1991 p. 400 ss, 407). L'auteur précité estime que, dans deux situations exceptionnelles, la municipalité est fondée à refuser une modification de limites. Il s'agit d'abord de l'hypothèse où la modification conduit à un découpage à ce point artificiel et insolite du sol qu'il fait échec au but visé par les règles sur la densité, qu'il prive le bien-fonds considéré de son unité et l'empêche d'apparaître plus ou moins aisément à l'observation des lieux et à la lecture des plans. La seconde hypothèse – qui se réfère à une décision de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions (CCR), relatée de manière critique par l'auteur de l'article – est celle où, tout en nécessitant la mention d'une restriction de la propriété destinée à corriger l'atteinte aux règles de la zone qui en résulte, le déplacement de limites considéré ne vise pas à favoriser les possibilités de bâtir, mais tend à une modification purement cadastrale sans rien changer ni à l'apparence des lieux, ni aux conditions effectives d'utilisation de la fraction de terrain en cause (ibid., p. 407-409). b) Dans le cas particulier, la seconde hypothèse de refus évoquée dans l'article précité ne doit pas être prise en considération. L'opération envisagée par les propriétaires tend à séparer la partie construite (les bâtiments et leur dégagement) de la partie cultivée de la parcelle. Cette opération, qui pourrait certes être qualifiée de "purement cadastrale" puisqu'elle n'est pas liée à un projet de nouvelles constructions, est en soi concevable. C'est toutefois à la Commission foncière rurale qu'il incombe, dans le cadre de l'application des art. 58 ss LDFR, d'examiner si ce morcellement est admissible et, le cas échéant, si la nouvelle parcelle, avec les bâtiments, peut être soustraite du champ d'application du droit foncier rural (cf. art. 60 al. 1 let. a LDFR; ATF 140 II 233 consid. 3.3). La décision attaquée ne peut pas porter sur ces questions concernant un immeuble agricole, la municipalité n'ayant aucune compétence à ce propos. Aussi les réquisitions de la municipalité tendant à ce que des services de l'administration cantonale soient interpellés par le juge instructeur au sujet du morcellement de l'immeuble agricole, doivent-elles être écartées. La première hypothèse de refus n'entre pas non plus en considération car le fractionnement projeté – consistant à créer une parcelle avec les bâtiments existants à maintenir et un espace de dégagement usuel – ne conduit pas à un découpage artificiel ou insolite du sol (cf. à ce propos arrêt CDAP AC.2016.0137 du 6 juillet 2017 consid. 4). c) Cela étant, il faut constater que la municipalité n'a pas traité les questions décisives en vertu de l'art. 83 LATC. Elle n'a, ni dans la décision attaquée ni dans ses décisions précédentes, examiné si la modification de limite prévue affectait le caractère réglementaire des bâtiments existants (du point de vue des distances aux limites, voire du des indices de densité). Cet examen peut porter sur l'application du règlement en vigueur de 1983 ainsi que sur celle du nouveau plan d'aménagement, qui n'a pas encore été mis en vigueur. Sur la base du dossier produit par la municipalité (qui ne comporte ni les plan et règlement en vigueur, ni le nouveau plan tel qu'il a été adopté par le conseil communal), il n'est pas possible, pour le tribunal, de

procéder directement à cet examen. La municipalité ne s'est pas non plus prononcée sur la proposition des recourants de tenir compte, dans l'application de l'art. 83 LATC et éventuellement dans la rédaction de la mention prévue par cette disposition, d'une condition relative à la démolition du bâtiment n° 2015c. En renonçant à traiter ces questions dans sa décision, la municipalité a fait une mauvaise application du droit cantonal.

E. 3

Le recours doit par conséquent être admis et la décision attaquée doit être annulée. La cause doit être renvoyée à la municipalité pour nouvelle décision, au sens des considérants du présent arrêt (cf. art. 90 al. 2 LPA-VD). Vu l'issue de la cause, il se justifie de statuer sans frais (cf. art. 49 LPA-VD). Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens, à la charge de la Commune d'Avenches (art. 55 LPA-VD).

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