

VD_OMNI AC.2014.0156 vom 29. Juni 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-06-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0156

FR: VD_OMNI AC.2014.0156 du 29 juin 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0156 del 29 giugno 2015

Regeste

SCHMOCKER/Municipalité de Blonay, AEBERLI, KUNZ AEBERLI | Recours contre une décision refusant une autorisation de construire portant sur la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de deux logements sur une parcelle sise en zone à bâtir. - Grief relatif à la violation du droit d'être entendu rejeté (consid. 2). - La parcelle litigieuse est sise dans une zone pour laquelle la planification communale prévoit des règles limitant la constructibilité pour des parcelles ayant une surface minimale, laquelle n'est pas atteinte en l'espèce. Le Tribunal ne peut pas contrôler à titre incident ou préjudiciel la validité, le cas échéant la constitutionnalité, du plan d'affectation, lorsqu'il est saisi d'un recours contre une décision sur une demande d'autorisation de construire (consid. 3). - Grief relatif à la protection de la situation acquise: dans une précédente décision, l'autorité intimée avait autorisé la transformation du bâtiment existant sur la base de l'art. 80 al. 2 LATC en exigeant le maintien des murs du bâtiment existant. Dans la mesure où les constructeurs ont démolé la totalité de ce bâtiment et qu'il ne s'agit pas d'une destruction accidentelle, l'art. 80 LATC n'est pas applicable. Le refus de délivrer une autorisation de construire un bâtiment sur cette parcelle est donc conforme à la réglementation communale (consid. 4). - Grief relatif à la protection de la bonne foi rejeté (consid. 5). - Grief relatif au principe de la proportionnalité rejeté (consid. 6).

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée, refusant un permis de construire, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal (art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD ; RSV 173.36]). Les propriétaires ayant requis cette autorisation ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Les autres conditions de recevabilité du recours sont remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants se plaignent d'une violation du droit d'être entendu parce que, d'après eux, la décision de la municipalité serait insuffisamment motivée. Elle n'expliquerait pas pourquoi les conditions de l'art. 80 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11) ne seraient pas remplies, et elle ne prendrait pas position sur leur nouveau projet. Les recourants reprochent également à la municipalité de n'avoir pas examiné si une dérogation pouvait être accordée sur une autre base. La garantie du droit d'être entendu, énoncée à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), confère notamment à toute personne le droit d'exiger, en principe, qu'une décision ou un jugement défavorable à sa cause soit motivé. Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou

dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée. L'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; dans la jurisprudence cantonale voir notamment AC.2014.0014 du 10 juin 2014 et AC.2013.0243 du 15 novembre 2013). En l'occurrence, il est manifeste que la décision attaquée est suffisamment motivée, au regard des exigences du droit constitutionnel invoquées par les recourants. A l'évidence, la municipalité s'est prononcée sur le caractère légal ou réglementaire de leur nouveau projet, et elle a précisé sur quelle base juridique elle rendait une décision négative. La question de savoir si l'application d'autres prescriptions devait être examinée n'est pas d'ordre formel, mais relève du fond. Le premier grief des recourants est donc mal fondé.

E. 3

Les recourants se prévalent de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), en indiquant que leur nouveau projet de construction serait "semblable par rapport à celui qui avait été avalisé le 6 février 2012, du point de vue du volume, de l'apparence, et du but de l'ouvrage et de l'affectation du sol" (p. 8 du recours). Ils en déduisent qu'une nouvelle autorisation aurait dû être délivrée. a) Il est manifeste que le premier projet, autorisé le 6 février 2012, différait sur plusieurs points du projet litigieux. La partie nord-ouest du bâtiment avait une implantation correspondant à celle de l'ancien chalet, dont les murs devaient être maintenus, tandis que le nouveau bâtiment n'est que partiellement implanté à l'endroit où se trouvait l'ancien chalet (le nouveau bâtiment a été "déplacé" en direction du sud). Le volume, ou la surface utile a été sensiblement augmenté dans le second projet, qui comporte désormais deux appartements (au lieu d'un). Les recourants prétendent à tort que les deux projets sont semblables. b) On peut déduire de l'argumentation des recourants – sur le vu notamment de leur écriture du 4 juin 2015 – que la violation de la garantie de la propriété découlerait du caractère inconstructible de leur parcelle, à cause de la règle de l'art. 25 RPE qui exclut de nouveaux bâtiments d'habitation sur des parcelles d'une surface inférieure à 1'000 m². Or cette critique vise le régime prévu par le plan d'affectation pour la zone périphérique C. La municipalité n'a pas la possibilité de revoir le régime d'affectation du sol lorsqu'elle statue sur une demande de permis de construire, et le Tribunal cantonal, saisi d'un recours, ne peut pas contrôler à titre incident ou préjudiciel la validité, le cas échéant la constitutionnalité du plan d'affectation (ATF 131 II 103 consid. 2.4.1; 125 II 643 consid. 5d et les arrêts cités). Il incombe donc uniquement à la cour de céans d'examiner si les normes du droit cantonal et communal, y compris celles du plan d'affectation, qui définissent les possibilités de construire sur la parcelle litigieuse, ont été bien appliquées.

E. 4

Si l'ancien chalet n'avait pas été démoli et si le projet des recourants avait consisté à transformer et agrandir ce bâtiment existant – c'était l'objet du permis de construire du 6 février 2012 –, le droit à une autorisation de construire aurait été examiné au regard de l'art. 80 al. 2 LATC. Cette disposition permet de tels travaux "pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone; les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage". Une telle réglementation concrétise le

principe de la protection de la situation acquise, qui découle de la garantie de la propriété (ATF 113 Ia 119). S'agissant de la reconstruction d'un bâtiment totalement détruit qui n'était pas conforme aux règles de la zone à bâtir – le cas échéant parce que la parcelle n'atteint pas la surface minimale exigée – elle n'est autorisée par l'art. 80 al. 3 LATC que si la destruction est accidentelle, et qu'elle date de moins de cinq ans. La reconstruction du bâtiment peut être autorisée "dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone". En l'occurrence, il est évident que le projet des recourants ne saurait être assimilé à une transformation, avec agrandissement, de l'ancien chalet, qui a été démoli. L'art. 80 al. 2 LATC n'est pas applicable, car il s'agit d'une véritable reconstruction (voir notamment arrêt AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 2b). La destruction du chalet, notamment des derniers murs et structure qui avaient été maintenus, n'étant pas accidentelle, l'art. 80 al. 3 LATC n'est pas applicable. La définition de la protection de la situation acquise, à l'art. 80 LATC, est exhaustive, en ce sens que le droit communal ne peut pas prévoir un régime plus large ou plus restrictif (arrêt AC.2013.0401 du 4 mars 2014). Dès lors, comme le bâtiment litigieux est prévu sur une parcelle où un nouveau bâtiment d'habitation ne peut pas être construit, à cause de la surface minimale exigée par l'art. 25 RPE, et comme les recourants ne peuvent rien déduire de la présence, sur cette parcelle, d'un ancien bâtiment non réglementaire (à cause de l'art. 25 RPE) qu'ils ont démoli, la municipalité était tenue de considérer que le projet litigieux n'était pas conforme à la réglementation de la zone périphérique C, la protection de la situation acquise ne jouant aucun rôle dans le cas particulier.

E. 5

Les recourants se prévalent encore du droit à la protection de la bonne foi. Il découle en effet des règles de la bonne foi (art. 9 Cst.; cf. aussi le principe de l'art. 5 al. 3 Cst.) que des renseignements ou une promesse provenant d'une autorité peuvent déployer des effets juridiques, à certaines conditions. L'administré peut alors se prévaloir de ce qu'a déclaré l'autorité, même si cela est inexact, pour exiger notamment l'octroi d'une autorisation (à propos de ces conditions, cf. ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 et les références). Or, en l'occurrence, il est clair que la municipalité n'a jamais promis de délivrer l'autorisation de construire requise, pour le nouveau projet de bâtiment de deux appartements. Certes, dans sa lettre du 3 juin 2013, elle a envisagé d'"entrer en matière", mais elle a d'emblée exposé qu'elle refuserait le permis de construire en cas d'opposition ou à défaut d'accord avec les voisins directs (les époux Aeberli), à cause de l'art. 25 RPE. Plusieurs voisins s'étant opposés au projet lors de l'enquête publique, les recourants devaient en déduire que, conformément à ce qu'elle avait expliqué, la municipalité refuserait le permis de construire. Il n'y a donc pas eu, en l'espèce, de renseignements ou de promesse, de la part de l'autorité communale, propres à justifier l'octroi d'un permis de construire nonobstant le caractère non réglementaire du projet.

E. 6

Les recourants invoquent enfin le principe de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.) en faisant valoir que le résultat de la procédure entraîne pour eux des conséquences rigoureuses, leur bien-fonds n'étant pas constructible en l'état. Comme cela a déjà été exposé (cf. supra, consid. 3b), ce grief vise une mesure du plan d'affectation, adoptée en vue d'éviter une utilisation trop dense du sol dans le quartier, qui ne peut pas être revue par le juge dans une contestation relative à un permis de construire. En d'autres termes, il ne saurait être reproché à la municipalité d'avoir appliqué en l'espèce l'art. 25 RPE. Une dérogation à

cette règle, sur une parcelle de 750 m², l'aurait en définitive privée de toute portée – étant relevé que le projet litigieux tendait à augmenter sensiblement la surface construite, par rapport à l'état précédent, avant la démolition du chalet.

E. 7

Il résulte des considérants que le recours, entièrement et clairement mal fondé, doit être rejeté. L'issue de la cause étant manifeste, il peut être renoncé à l'échange d'écritures ainsi qu'à d'autres mesures d'instruction après la suspension (art. 82 LPA-VD). La décision attaquée doit partant être confirmée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Comme les autres parties n'ont pas été invitées à répondre au recours, il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (art. 55 LPA-VD).

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