

VD_OMNI AC.2016.0345 vom 28. Februar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0345

FR: VD_OMNI AC.2016.0345 du 28 février 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0345 del 28 febbraio 2017

Regeste

A. _____/Municipalité de Montanaire, Service du développement territorial,
B. _____, C. _____, HOIRIE DE FEU D. _____ | Recours contre une décision refusant un permis de construire, suite à une opposition du SDT, trois bâtiments créant au total 12 nouveaux logements au motif qu'une zone réservée interdisant toute nouvelle construction destinée à l'habitation serait prochainement mise à l'enquête. Mise à l'enquête de la zone réservée pendant la procédure de recours devant la CDAP. Application des art. 77 et 79 LATC en cas de création d'une zone réservée (confirmation de la jurisprudence, AC.2015.0326 du 7 juin 2016). En l'espèce, conditions d'application de l'art. 77 LATC par la municipalité remplies: projet situé dans le périmètre de la zone réservée, qui en compromettrait la réalisation et intention de réviser la planification déjà concrétisée au moment où la décision a été rendue. Rappel que la recourante pourra formuler ses griefs contre la création de la zone réservée dans le cadre d'un éventuel recours dirigée contre l'adoption de celle-ci par le Conseil communal. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 92 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le Tribunal cantonal connaît des recours contre les décisions et décisions sur recours rendues par les autorités administratives, lorsque la loi ne prévoit aucune autre autorité pour en connaître. Rendue par la municipalité en application de l'art. 115 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), la décision attaquée n'est pas susceptible de recours devant une autre autorité. La Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal est dès lors compétente. Dès lors qu'elle est directement touchée par la décision attaquée en tant que constructrice et propriétaire, la recourante dispose manifestement de la qualité pour recourir contre celle-ci (art. 75 LPA-VD). Remis à un bureau de poste suisse à l'adresse de l'autorité compétente le 26 septembre 2016, soit dans le délai légal de 30 jours dès la notification de la décision attaquée (art. 95 LPA-VD), le recours a été déposé en temps utile et répond pour le surplus aux autres exigences formelles posées par la loi (art. 79 LPA-VD par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2

L'autorité élaborant le plan ou le règlement est tenue de mettre à l'enquête publique son projet dans le délai de huit mois à partir de la communication par la municipalité de la décision du refus de permis, dont un double est remis au département.

E. 3

Le projet doit être adopté par l'autorité compétente dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique.

E. 4

Le département, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois au plus chacun. Le Conseil d'Etat dispose de la même faculté lorsqu'il s'agit d'un plan ou d'un règlement cantonal.

E. 5

Lorsque les délais fixés ci-dessus n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit statuer dans les trente jours, après avoir consulté le département. L'art. 79 LATC dispose: 1 Dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan ou un règlement d'affectation, la municipalité refuse toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. 2 L'article 77, alinéas 3 à 5, est applicable par analogie, les délais des alinéas 3 et 4 ne courant que dès la communication de la décision du refus. Lorsque le droit cantonal prévoit l'effet anticipé négatif d'une norme non encore approuvée, et empêche ainsi la construction d'un ouvrage supposé conforme au droit en vigueur, il est nécessaire que cette mesure soit limitée dans le temps. Cette limitation découle de la nature juridique de l'effet anticipé, qui équivaut à une suspension de la procédure ou à un blocage temporaire, en d'autres termes à des mesures provisionnelles (arrêts TF 1C_696/2013 du 31 janvier 2014 consid. 2.2; 1P.421/2006 du 15 mai 2007 et les références citées). Une telle mesure constitue une restriction à la garantie de la propriété; à ce titre, elle doit remplir les conditions exigées ordinairement à cet égard, à savoir respecter les principes de la légalité, de l'intérêt public et de la proportionnalité. En particulier, elle ne doit pas, en application du principe de la proportionnalité, s'étendre dans le temps au-delà d'un certain délai. Cette exigence se concrétise aux art. 77 et 79 LATC par la fixation de délais, d'une part pour mettre à l'enquête publique la planification annoncée et d'autre part pour adopter cette planification. Les délais des art. 77 et 79 LATC ne sont pas des délais d'ordre mais des délais impératifs destinés à limiter strictement l'effet paralysant des dispositions futures sur les droits des requérants (AC.2015.0326 du 7 juin 2016 consid. 3a; AC.2007.0204 du 31 janvier 2008, AC.2005.0283 du 2 juin 2016 consid. 2a/cc; RDAF 1990 p. 251). Un refus fondé sur l'art. 77 LATC doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière. L'application de l'art. 77 LATC suppose que l'intention de réviser la réglementation en vigueur ait fait l'objet d'un début de concrétisation, au moins sous la forme d'études préliminaires. La révision doit de surcroît répondre à un réel besoin de planification (arrêts TF 1C_696/2013 du 31 janvier 2014 consid. 2.2; 1C_22/2012 du 30 août 2012 consid. 7). Compte tenu des concepts juridiques largement indéterminés utilisés par l'art. 77 LATC, la municipalité qui applique cette disposition, jouit d'une grande latitude de jugement (cf. arrêts CDAP AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 2b; AC.2015.0326 du 7 juin 2016 consid. 3b; AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2e/aa; AC.2011.0111 du 27 février 2012 consid. 3b/aa). La municipalité dispose donc d'un pouvoir d'appréciation qui lui permet notamment de délivrer le permis de construire alors même que le projet serait contraire à la réglementation future envisagée (cf. arrêts CDAP AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 2b; AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2e/aa; AC.2011.0256 du 21 mai 2013 consid. 3c). Quant à l'art. 79 LATC, qui règle le refus d'autorisations de bâtir, il s'applique à partir du moment où les plans et règlements envisagés sont soumis à l'enquête publique; dès cet instant, la municipalité refuse toute

autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. Cette disposition est impérative et s'applique d'office (cf. arrêt CDAP AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 2b; AC.2015.0192 du 9 février 2016 consid. 2c; AC.2000.0212 du 12 juillet 2006 consid. 3a; voir aussi RDAF 1990 p. 247). Selon la jurisprudence (AC.2015.0326 du 7 juin 2016 consid. 3), le refus de permis de construire fondé sur l'art. 77 ou 79 LATC se distingue de la décision de créer une zone réservée, mais les deux instruments constituent des mesures provisionnelles prises dans le cadre d'une procédure de planification et ont les mêmes effets (cf. arrêt 1995.0202 du 23 février 1996, publié in RDAF 1996 p. 476). Dans le système du droit vaudois, l'adoption d'une zone réservée est soumise à la même procédure que l'adoption ou la modification d'une zone "ordinaire" du plan d'affectation. Dès lors, l'art. 79 al. 1 LATC s'applique aussi dès l'ouverture d'une enquête publique concernant une zone réservée. La mesure provisionnelle "de type individuel" que représente un refus de permis de construire sur la base de l'art. 79 LATC est en quelque sorte combinée avec la mesure provisionnelle "de type général" qu'est la zone réservée et on évite ainsi le risque de compromettre la future planification (cf. Manuel Bianchi, La révision du plan d'affectation communal, Lausanne 1990, p. 178 s.). b) En l'espèce, la recourante fait grief à l'autorité communale d'avoir fait preuve d'arbitraire en prenant en compte uniquement l'opposition du Service du développement territorial, sans procéder à une balance des intérêts en présence, et en n'examinant pas les autres oppositions formées à l'encontre du projet. Cette argumentation ne peut être suivie. En effet, la décision attaquée ne se fonde pas sur le contenu de l'opposition du Service du développement territorial mais sur la conformité du projet avec la planification envisagée par la municipalité, soit la création d'une zone réservée. La révision de la planification relève donc bien de l'intention de l'autorité communale, peu importe à cet égard que cette intention se soit concrétisée après différentes interventions du Service du développement territorial. Enfin, dans la mesure où la municipalité a refusé le projet au motif qu'il était contraire à la planification envisagée, elle pouvait sans tomber dans l'arbitraire ne pas examiner si les griefs formulés par les autres opposants étaient bien fondés. Il convient dès lors d'examiner si l'autorité a correctement appliqué l'art. 77 LATC, puisque, conformément à la jurisprudence précitée (AC.2015.0326 du 7 juin 2016 consid. 3), cette disposition trouve également à s'appliquer en cas de création d'une zone réservée. La décision de refus du permis de construire a été prise le 25 août 2016 et le recours formé à son encontre a été déposé le 26 septembre 2016. Le projet de plan de zone réservée et de son règlement a été soumis depuis lors à l'enquête publique. D'abord, il résulte des plans figurant au dossier que les parcelles qui supporteraient le projet litigieux sont situées dans le périmètre de la zone réservée de la localité de Peyres-Possens telle qu'elle a été envisagée, puis mise à l'enquête, par l'autorité intimée. A cet égard, le grief de la recourante faisant valoir une imprécision du périmètre de la zone réservée apparaît mal fondé. Le projet litigieux entraînerait la création de douze nouveaux logements et la destruction du seul bâtiment existant, à destination agricole. Il ne fait donc aucun doute que l'opération envisagée, qui ne peut être qualifiée de transformation, tombe dans le champ d'application de l'art. 3 du projet de règlement de dite zone réservée qui interdit toute nouvelle construction dans le périmètre concerné. Au stade de la mesure provisionnelle que constitue l'art. 77 LATC, cet argument est suffisant pour permettre à l'autorité municipale de refuser le permis de construire. Il est en outre établi que l'intention de l'autorité intimée de réviser la planification générale avait déjà fait l'objet d'une concrétisation au moment où la décision attaquée a été rendue. Ainsi, la municipalité a informé la recourante de cette intention au moment où elle a déposé sa demande de permis

de construire. En outre, elle a transmis les documents au Service du développement territorial pour examen préalable le 28 juillet 2016, soit avant que la décision attaquée ait été rendue. On relèvera en outre que la révision de la planification générale communale était de toute manière rendue indispensable suite à la fusion des anciennes communes ainsi qu'à l'ancienneté de la planification de l'ancienne commune de Peyres-Possens. En effet, selon l'art. 12 al. 1 et 2 de la loi du 7 décembre 2004 sur les fusions de communes (LFusCom; RSV 175.61), la nouvelle réglementation sur l'aménagement du territoire et les constructions doit être adoptée dans les meilleurs délais après la fusion. Enfin, il apparaît à tout le moins vraisemblable que la réalisation du projet, qui est d'une importance considérable pour la localité de Peyres-Possens comme pour la commune de Montanaire elle-même, compromettrait la réalisation des objectifs de la planification envisagée par la commune. Dans la mesure où celle-ci doit réduire l'étendue de ses zones à bâtir, il n'est à tout le moins pas exclu que, compte tenu de leur situation attenante à la zone agricole, toutes ou certaines des parcelles dont la recourante est propriétaire ne soient à l'avenir plus classées dans la zone à bâtir. Compte tenu de l'importante marge d'appréciation qui doit être reconnue à l'autorité communale dans l'application de l'art. 77 LATC, il résulte de ce qui précède que celle-ci n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en refusant le permis de construire sollicité au motif que celui-ci était contraire à la zone réservée envisagée. Pour le surplus, comme le relève à juste titre l'autorité intimée, il appartiendra à la recourante de formuler ses griefs contre le principe même de la création de la zone réservée ou de son étendue en lien avec les dispositions de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) dans le cadre de la procédure visant l'adoption de cette planification. Ainsi, ce n'est que dans l'hypothèse d'un recours dirigé contre l'adoption, respectivement la décision d'approbation, de la zone réservée que la Cour de céans examinera les griefs soulevés par la recourante en lien avec la prise en compte de données statistiques erronées ou la nécessité de prévoir un développement non uniquement à l'échelon communal mais pour chacune des localités formant la commune de Montanaire. 3. Mal fondé, le recours doit donc être rejeté et la décision entreprise confirmée. La recourante, qui succombe, supportera les frais de la cause (art. 49 LPA-VD). Représentée par un avocat, l'autorité intimée a droit à une indemnité à titre de dépens (art. 55 LPA-VD). Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer des dépens aux opposants qui n'ont pas agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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