

# VD\_OMNI AC.2017.0200 vom 4. September 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-09-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0200](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0200)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0200 du 4 septembre 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0200 del 4 settembre 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Gryon, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, Direction générale de la mobilité et des routes DGMR | Recours formé par Helvetia Nostra contre la décision de la Municipalité de Gryon levant son opposition et octroyant un permis de construire pour un chalet comptant un seul logement. - Examen de la question de savoir si l'annonce de l'utilisation du logement en résidence principale dans cette région touristique relève d'un abus de droit manifeste. Le constructeur a hérité de la parcelle et déclare depuis le début de la procédure qu'il entend faire du chalet sa résidence principale. Suite à l'examen des critères pertinents posés par la jurisprudence (situation du chalet, sa conception, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, etc.), l'existence d'un abus de droit manifeste doit être écartée. - La commune a pris les dispositions nécessaires pour redimensionner sa zone à bâtir. La parcelle concernée par le permis de construire se situe dans un secteur largement bâti, qui n'est pas concerné par le redimensionnement. La recourante ne peut, en l'occurrence, tirer aucun argument du surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune. Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

Le recours déposé respecte les formes et le délai légal (cf. art. 79, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). En outre, dans les arrêts de principe rendus le 22 mai 2013 en matière d'autorisation de construire une résidence secondaire, le Tribunal fédéral a admis la qualité pour recourir d'A. \_\_\_\_\_ (ATF 139 II 271 consid. 11.4) ainsi que l'applicabilité directe des art. 75b et 197 ch. 9 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération suisse (Cst.; RS 101) aux permis de construire délivrés après le 11 mars 2012 (ATF 139 II 243 consid. 9 et 10), indépendamment de la date de dépôt de la demande (ATF 139 II 263 consid. 7). Partant, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

de surface brute utile, réparti sur deux étages, dans le cadre d'un logement unique et dans une commune où il existait une certaine demande liée à l'augmentation du nombre d'habitants, il apparaîtrait disproportionné d'exiger systématiquement la production d'un contrat ou d'une promesse de vente avant même la construction de l'immeuble. Dans ces conditions, un abus de droit manifeste ne pouvait être retenu (TF 1C\_546/2015 consid. 2.6). Dans un arrêt du 24 octobre 2016, le Tribunal fédéral a relevé que la jurisprudence rendue à propos de l'art. 75b Cst. n'avait jamais encore retenu définitivement l'abus de droit. Dans ses arrêts rendus jusqu'alors, il l'avait nié dans une majorité de cas et, dans les autres, avait renvoyé le dossier pour instruction complémentaire. L'abus de droit avait toujours été nié dans les cas concernant des logements uniques pour lesquels une utilisation comme

résidence principale n'était pas exclue d'emblée (TF 1C\_16/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.4; cf. aussi le résumé de jurisprudence publié à l'ATF 142 II 206 consid. 3). Or, dans son arrêt du 24 octobre 2016 (consid. 3.6), qui concernait la construction d'un chalet de haut-standing de deux logements à Crans-Montana (Commune de Chermignon [VS]) dans un secteur largement bâti habité à l'année, le Tribunal fédéral a jugé que le fait que la construction de ces deux logements n'aurait pas d'incidence déterminante sur le marché immobilier ne permettait toutefois pas de faire abstraction du nombre très important de logements qui se trouvaient simultanément offerts à la vente dans une station notoirement vouées au tourisme (soit, selon une pièce justificative produite par la recourante devant le Tribunal cantonal valaisan se référant au site Internet [www.comparis.ch](http://www.comparis.ch), 598 appartements et 96 maisons à vendre au 1<sup>er</sup> juin 2015). Selon le Tribunal fédéral, le Conseil d'Etat et le Tribunal cantonal valaisans ne pouvaient, dans ces circonstances, s'abstenir de compléter l'instruction en obligeant la Commune de Chermignon à s'assurer – ou tout au moins à rendre vraisemblable – qu'il existait une demande correspondante pour des résidences principales de haut-standing que l'offre existant alors ne suffirait pas à satisfaire (cf. aussi ATF 142 II 206 consid. 4.1 et 4.4 pp. 214/215; TF 1C\_546/2015 précité consid. 2.5 in fine). Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé que les instances précédentes devaient notamment déterminer le taux de vacances pour ce type de résidence sur le marché de la vente immobilière et sur celui de la location (cf. ATF 142 II 206 consid. 4.4 p. 215) et donner des indications quant à une éventuelle augmentation de la population résidente dans le secteur concerné. g) Dans un arrêt AC.2014.0141 du 18 mars 2015, qui concernait un projet de construction d'un chalet de deux logements sur une parcelle située à environ 2 km du centre de Gryon, le Tribunal de céans a notamment relevé que cette localité est un village habité toute l'année, qui est voisin de la plaine (à 10 km de Bex). Pour ce qui était du second appartement (le premier devant être occupé par le propriétaire), le tribunal a constaté que, compte tenu notamment de la proximité de la station de Villars-sur-Ollon, il devrait assurément pouvoir être loué à des résidents permanents, actifs dans la commune ou la région, ou bien encore retraités (arrêt précité consid. 1d; cf. également arrêts CDAP AC.2015.0053 du 23 mars 2016 et AC.2017.0344 du 23 mai 2018, qui concernaient à chaque fois la construction d'un chalet de deux logements dans la commune voisine d'Ollon).

## **E. 2.1**

[destiné à la publication aux ATF]; 1C\_565/2016 du 16 novembre 2017 consid. 3.1; 1C\_263/2016 du 21 février 2017 consid. 4.1). Dans sa teneur valable jusqu'au 31 décembre 2015, l'art. 4 let. a de l'ancienne ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires (aORSec; RO 2012 4583) prévoyait que, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, des autorisations de construire ne peuvent être accordées que pour la construction de résidences qui seront utilisées comme résidence principale. L'art. 7 al. 1 let. a LRS comporte une réglementation semblable. L'art. 3 al. 1 let. a de la nouvelle ORSec du 4 décembre 2015, entrée en vigueur en même temps que la LRS, prévoit que la servitude à mentionner au registre foncier pour les logements soumis à une restriction d'utilisation doit avoir la teneur suivante: " résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 7, al. 1, let. a, LRS ". b) Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public.

Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (ATF 142 II 206 consid. 2.2; TF 1C\_102/2017 précité consid. 2.2; 1C\_565/2016 précité consid. 3.1; 1C\_263/2016 précité consid. 4.2). Le respect de la condition d'utilisation du logement selon l'affectation annoncée doit être vérifié à l'issue des travaux par les autorités compétentes en matière de police des constructions (ATF 142 II 206 consid. 2.2 p. 209; TF 1C\_16/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.2). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 Cst., en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi – forme particulière d'abus de droit – lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3 p. 209; 132 III 212 consid. 4.1 p. 220; TF 1C\_102/2017 précité consid. 2.2; 1C\_263/2016 précité consid. 4.2; 1C\_16/2016 précité consid. 3.2). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 142 II 206 consid. 2.3 p. 210; 134 I 65 consid. 5.1 p. 72; 131 I 166 consid. 6.1 p. 77 et les arrêts cités). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 142 II 206 consid.

#### **E. 2.5**

p. 210, et la jurisprudence citée; TF 1C\_102/2017 précité consid. 2.2; 1C\_263/2016 précité consid. 4.2; 1C\_16/2016 précité consid. 3.4). c) Dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées (ATF 142 II 206 consid. 4.3 p. 215; TF 1C\_102/2017 précité consid. 2.2; 1C\_263/2016 précité consid. 4.3; 1C\_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS, l'intéressé n'a pas d'emblée pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. et de l'art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable. Il s'agit donc de fraude à la loi dans le sens classique du terme (ATF 142 II 206 consid. 2.4 p. 210; TF 1C\_102/2017 précité consid. 2.2; 1C\_263/2016 précité consid. 4.3; 1C\_16/2016 précité consid. 3.3). Selon le Tribunal fédéral, il faut examiner s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont

pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (ATF 142 II 206 consid. 4.2; TF 1C\_102/2017 précité consid. 2.2; 1C\_565/2016 précité consid. 3.1; 1C\_263/2016 précité consid. 4.3; 1C\_158/2015 du 3 mai 2016 consid. 3; 1C\_160/2015 du 3 mai 2016 consid. 3.2). d) Depuis l'entrée en vigueur de la LRS, le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le constructeur peut demander, en vertu de l'art. 14 de la loi, qu'une restriction d'utilisation soit suspendue pendant une durée déterminée lorsqu'il peut prouver qu'il a proposé le logement sur le marché et n'a pas trouvé de personne disposée à l'utiliser légalement pour un prix raisonnable. Cette possibilité est désormais concrétisée par la loi, ce qui vient renforcer le risque que le constructeur n'envisage d'emblée d'y recourir, en dépit des conditions restrictives posées par cette disposition. Cela impose que, dans les cas douteux impliquant un grand nombre de logements, la possibilité réelle d'utiliser les logements selon l'affectation indiquée fasse l'objet de vérifications sérieuses (ATF 142 II 206 consid. 4.2 pp. 215/216; TF 1C\_102/2017 précité consid. 2.2; 1C\_16/2016 précité consid. 3.5; 1C\_546/2015 précité consid. 2.5; 1C\_160/2015 du 3 mai 2016 consid. 4). e) La procédure d'autorisation de construire et la police des constructions ont pour but la mise en œuvre du droit des constructions et la sauvegarde de l'ordre et de la sécurité publics en matière de construction. En droit vaudois, la municipalité est ainsi chargée de faire observer les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les plans en matière d'aménagement du territoire et de constructions (art. 17 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Avant d'accorder le permis de construire, elle vérifie la conformité de tout projet avec les règles légales et les plans et les règlements d'affectation (art. 17 al. 3 LATC). Selon l'art. 104 al. 1 LATC, avant de délivrer le permis, elle s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (TF 1C\_546/2015 précité consid. 2.5). f) Dans un arrêt concernant la construction de trois habitations en zone touristique de faible densité, dans laquelle les résidences principales n'étaient toutefois pas exclues, de la station de Verbier (Commune de Bagnes [VS]), le Tribunal fédéral a considéré qu'il n'existait pas d'indice d'abus de droit; les allégations concernant la délivrance par la commune de nombreux permis assortis d'avenants portant sur des résidences principales ne permettaient pas d'admettre l'existence d'un abus de droit dans le cas particulier (TF 1C\_874/2013 du 4 avril 2014). S'agissant de la construction d'un chalet comprenant un seul logement de quelque 150 m

### **E. 3**

A titre préliminaire, la recourante prétend qu'en raison des erreurs formelles contenues dans la décision attaquée et la réquisition d'inscription de la mention au registre foncier, la décision de la Municipalité devrait être annulée. a) A teneur de l'art. 7 al. 4 LRS, immédiatement après l'entrée en force de l'autorisation de construire, l'autorité compétente pour les autorisations de construire ordonne à l'office du registre foncier de mentionner au registre la restriction d'utilisation relative au bien-fonds concerné. Dans le Canton de Vaud, la délivrance de permis de construire pour des constructions projetées dans la zone à bâtir incombe à la Municipalité (art. 17 al. 1 et 3 et 114 al. 1 LATC). b) La décision litigieuse est erronément datée du 26 avril " 2016 " et se réfère faussement à un dossier CAMAC n° 160993 concernant une parcelle n° 692. En réalité, la présente décision litigieuse a été prise le 26 avril " 2017 " et concerne un dossier CAMAC n° 168517, soit une construction à réaliser sur les parcelles n° 564 et 931. La décision indique ensuite que l'opposition d'A.\_\_\_\_\_ aurait été déposée le 31 mars 2016, alors que celle-ci est datée du 7 avril

2017. Dans ses derniers paragraphes, la décision mentionne néanmoins justement la parcelle n° 564 et l'opposition d'A. \_\_\_\_\_ du 7 avril 2017. Quant à la réquisition d'inscription au registre foncier, elle se réfère, sous la rubrique " Mention n° 1 ", à un permis de construire n° 2407 du 29 avril 2016 alors que la réquisition concerne manifestement le permis de construire n° 2432 délivré le 25 avril 2017. Cela est d'ailleurs mentionné au début du même document. Ces multiples erreurs d'inattention découlant d'une reprise d'anciens modèles de décision/réquisition sont malheureuses et portent à confusion. Cela étant et bien qu'elles compliquent la lecture des documents, ces imprécisions n'ont pas porté à conséquence. La recourante a en effet pu faire valoir ses droits devant l'autorité de recours en temps utile. Un tel vice de forme ne saurait dès lors entraîner l'annulation de la décision attaquée, conformément au principe de l'interdiction du formalisme excessif, d'autant plus qu'il est en définitive clair de quel projet il s'agit et quelles parcelles sont concernées. Pour le reste, c'est à raison que la réquisition d'inscription mentionne à titre d'unique propriétaire, B. \_\_\_\_\_. Comme l'a d'ailleurs expliqué la Municipalité, le constructeur et actuel promettant-acquéreur sera, dès l'entrée en vigueur du permis de construire, l'unique propriétaire de la parcelle concernée par la réquisition d'inscription. En outre, si la réquisition ne mentionne que la parcelle n° 564, c'est parce que la parcelle n° 931 n'est concernée que par le début du chemin d'accès. La mention en résidence principale ne portant que sur l'habitation, dont la construction est projetée exclusivement sur la parcelle n° 564, c'est à raison que la Municipalité n'a mentionné que cette dernière dans la réquisition. Le grief ayant trait à la forme de la décision de levée d'opposition et de la réquisition d'inscription est mal fondé et doit être rejeté.

#### **E. 4**

Cela étant, il convient d'examiner s'il existe des indices permettant d'admettre l'existence d'un abus de droit manifeste dans le cas particulier. a) La recourante fait principalement valoir que la perspective d'une constitution de domicile principal à Gryon par le constructeur serait peu vraisemblable vu sa situation. Le constructeur, âgé de 56 ans, propriétaire d'un lot de PPE à Cronay et employé d'une société active dans la région du Nord vaudois, n'aurait aucune raison plausible de s'établir à Gryon. Selon elle, on ne saurait déduire de l'attestation fournie par le médecin traitant du constructeur un élément permettant d'étayer la constitution d'un tel domicile dès lors que l'état de santé de quiconque serait amélioré en vivant à la montagne. S'agissant de l'attestation de l'employeur, elle ne serait qu'un écrit de complaisance et ne correspondrait qu'à une perspective éventuelle sans qu'un poste ou une entité quelconque n'aient été créés. Elle reproche enfin à la Municipalité de ne pas avoir examiné la demande en résidences principales dans la commune. Les propriétaires et le constructeur invoquent pour leur part une volonté concrète et étayée par des pièces du constructeur de faire du chalet à construire sa résidence principale. Pour des raisons liées à une maladie pulmonaire, il lui aurait été vivement recommandé par son médecin de vivre à la montagne. Par ailleurs, son employeur, pour qui il travaille en tant que responsable commercial, lui aurait proposé de s'occuper du développement de la région de l'Est vaudois. Ainsi, son installation à Gryon, soit près du périmètre dans lequel son activité se déploierait, correspondrait également à ses objectifs professionnels. La construction projetée se situerait en outre dans une zone déjà construite, très proche de toutes les commodités et sur une parcelle accessible à l'année. A ces derniers arguments, la Municipalité ajoute que la commune connaîtrait une pénurie de logements destinés aux jeunes, aux familles et aux travailleurs saisonniers. Elle affirme s'être assurée que l'engagement du propriétaire à utiliser le logement en résidence principale figure dans le

dossier autorisant l'inscription de la mention au registre foncier. A son avis, il n'existerait aucun indice d'abus de droit. b) Lorsque, comme en l'espèce, le constructeur d'un logement unique entend l'utiliser lui-même comme résidence principale, la preuve d'une demande correspondante dans la commune ou le secteur en cause n'a en principe pas à être apportée (cf. TF 1C\_158/2015 précité du 3 mai 2016 consid. 3.2). En l'occurrence, le permis contesté concerne la construction d'un chalet comprenant un seul logement de 160 m<sup>2</sup> habitables répartis sur un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage. Le projet est situé dans la zone de chalets A de la Commune de Gryon, zone destinée notamment à l'habitation et déjà largement construite. La place de la Barboleuse, lieu où se trouvent toutes les commodités et notamment une gare, se situe à 550 m de la construction projetée. Il n'est pas contesté que l'accessibilité de la parcelle est garantie toute l'année, celle-ci se trouvant également à une distance de 550 m de la route de Villars, route principale, ainsi qu'à 12 km de Bex et 17 km d'Aigle (cf. aussi ci-dessus consid. 2g). Le logement, de taille et de conception standards, se prête objectivement à une utilisation en tant que résidence principale. Doté de trois chambres, deux WC et une salle de bains, il peut paraître spacieux pour être occupé par une seule personne. Il n'y a cependant pas lieu, pour ce motif, de douter des affirmations du constructeur qui assure, depuis le dépôt de sa demande de permis de construire, vouloir faire du chalet sa résidence principale. Une mention allant dans ce sens sera inscrite au registre foncier suite à l'engagement écrit donné par le constructeur à la Municipalité, le 2 mars 2017. D'un point de vue personnel, le constructeur a certes plusieurs attaches, y compris professionnelles, avec le district du Jura-Nord vaudois où il réside actuellement. Cela étant, il y a lieu de considérer que ces liens ne sont pas tels qu'ils rendent inconcevable une prise de domicile à Gryon. Le seul fait que son changement de domicile apparaisse peu opportun par rapport à sa situation générale ne permet pas de conclure que ses déclarations ne sont pas conformes à ses intentions (cf. dans le même sens TF 1C\_348/2014 du 20 février 2015 consid. 3.2.1). Le recourant n'a pas d'attaches familiales (par exemple des enfants scolarisés ou une épouse travaillant dans la Commune de Cronay), étant séparé et vivant seul. Bien que la construction projetée soit relativement éloignée de la plaine et de ses lieux de travail, le constructeur a donné des explications crédibles sur la manière dont il entendait organiser la suite de sa vie professionnelle. Ces explications sont en outre attestées par son employeur. Il n'y a pas de raison de mettre en doute leur crédibilité, l'employeur ayant tout intérêt à concrétiser son projet de développer la région de l'Est vaudois et ainsi donner l'occasion à son employé de travailler dans la région de son nouveau lieu de vie. S'agissant des motifs ayant trait à la santé du constructeur, les parties divergent sur la valeur probante des attestations du médecin traitant produites en cours de procédure. Celles-ci certifient que l'état de santé du constructeur s'améliorait sur le long terme s'il vivait à la montagne. Il est le lieu de rappeler que selon la jurisprudence, un certificat médical du médecin traitant doit être apprécié avec retenue et peut être assimilé aux allégués de la partie qui le produit. Le Tribunal de céans retiendra ainsi que les attestations produites, sans être suffisantes pour prouver la crédibilité du projet du constructeur, viennent encore appuyer ses intentions claires et maintes fois répétées de transférer son lieu de vie à Gryon. Il sera enfin relevé que le constructeur aura tout intérêt à effectivement faire du chalet à construire sa résidence principale. Des mesures administratives sont prévues par les art. 17 et ss LRS en cas d'utilisation non conforme à la loi, qui peuvent aller jusqu'à la mise sous scellés du logement ou sa mise en location par l'autorité compétente. Celui-ci est également rendu attentif au fait que l'inobservation de la restriction mentionnée au registre foncier ou la communication d'indications inexactes ou incomplètes sur les faits pertinents

pour l'autorisation sont également punissables pénalement par une peine privative de liberté d'une durée maximale de trois ans (cf. art. 21 et ss LRS). Il résulte de ce qui précède que l'existence d'un abus de droit manifeste doit être écartée. La décision attaquée ne viole pas l'art. 75b Cst. ni les LRS et ORSec. Les griefs de la recourante à ce propos ne sont pas fondés.

#### **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'arrêt CDAP AC.2017.0003 du 14 décembre 2017 consid. 2c, qui se réfère à la jurisprudence rendue à son sujet, rappelle que l'art. 77 LATC institue en quelque sorte des mesures provisionnelles pouvant être prises dans le cadre d'une procédure de planification et qu'il peut être appliqué en lien avec l'instauration d'une zone réservée au sens de l'art. 27 LAT (cf. aussi art. 46 LATC; CDAP AC.2015.0326 du 7 juin 2016 consid. 3; AC.1995.0202 du 23 février 1996, publié in RDAF 1996 p. 476; TF 1C\_241/2016 du 21 avril 2017 consid. 4). L'art. 77 LATC confère à la municipalité une simple faculté. Un refus fondé sur l'art. 77 LATC doit permettre d'empêcher la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée et qui compromettrait 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 (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 (CDAP AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 2 et les références). En l'espèce, la commune a pris les dispositions nécessaires pour adapter sa planification aux nouvelles exigences de la LAT, notamment en planifiant le processus de redimensionnement de sa zone à bâtir. Une convention allant dans ce sens a été adoptée d'entente avec le SDT. La Municipalité a affirmé dans ses déterminations que les opérations engagées pour réduire la zone à bâtir sur le territoire communal ne concernent pas les parcelles litigieuses. Pour le surplus, comme évoqué supra, le terrain à construire se situe au milieu de la zone à bâtir et est entouré de parcelles déjà construites. La municipalité n'avait donc pas l'obligation de faire application de l'art. 77 LATC pour refuser le permis de construire sollicité. e) Supposé recevable, ce grief doit par conséquent être écarté.

#### **E. 6**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours à la confirmation de la décision attaquée. Les frais de justice, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD et 4 du Tarif cantonal du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]). La recourante supportera en outre les dépens alloués aux propriétaires et au constructeur qui ont obtenu gain de cause avec l'assistance d'un mandataire. Les dépens sont fixés à 2'500 fr. (art. 55, 91 et 99 LPA-VD, art. 10 et 11 TFJDA). La Commune qui a procédé sans mandataire professionnel n'a pas droit à des dépens.