

VD_OMNI AC.2017.0262 vom 24. Oktober 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0262

FR: VD_OMNI AC.2017.0262 du 24 octobre 2017

IT: VD_OMNI AC.2017.0262 del 24 ottobre 2017

Regeste

A. _____, B. _____/Commune de Vully-les-Lacs, C. _____ | Demande de révocation d'un permis de construire suite à la mise à l'enquête d'une zone réservée. Rejet de la demande par la municipalité et recours à la CDAP. Recevabilité de la demande de réexamen émanant d'opposants déboutés dans la procédure de permis de construire laissée indécise (consid 4a). Une modification législative peut constituer un motif de réexamen. En l'espèce, pas de révocation du permis de construire vu que la zone réservée est seulement mise à l'enquête et non encore entrée en force. Pas de révocation en application de l'art. 79 LATC, l'effet anticipé négatif étant limité aux procédures d'autorisation en cours. Intérêt privé à pouvoir exécuter le permis de construire l'emportant sur l'intérêt public à bloquer la construction d'un seul logement, ce qui ne menace pas le but de la zone réservée (consid. 4d). Recours rejeté et décision municipale confirmée.

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision rendue par la municipalité, laquelle n'est pas susceptible de recours devant une autre autorité, le recours relève de la compétence du Tribunal cantonal (art. 92 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Déposé en temps utile (art. 96 LPA-VD) et dans les formes prescrites (art. 79 LPA-VD; applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), le recours remplit les conditions formelles de recevabilité. La constructrice conteste la qualité pour recourir des recourants au motif que ceux-ci défendraient l'intérêt général et n'auraient pas un intérêt suffisant à obtenir la révocation de la décision octroyant le permis de construire. Selon l'art. 75 al. 1 LPA-VD, a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a) ainsi que toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). En l'espèce, la décision attaquée rejette la demande de réexamen déposée par les recourants si bien qu'ils sont manifestement atteints par celle-ci et disposent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Savoir si les recourants peuvent cas échéant déposer une telle demande de réexamen est au surplus une question de fond et non de recevabilité. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants requièrent diverses mesures d'instruction, notamment une inspection locale ainsi que leur audition. Dans la mesure où le tribunal s'estime suffisamment renseigné sur la base du dossier, qui contient notamment les plans de situation, il convient de rejeter ces requêtes.

E. 3

Les recourants soutiennent d'abord que la décision attaquée serait insuffisamment motivée, ce qui violerait leur droit d'être entendu. Même succincte, la motivation de la décision attaquée est suffisante pour que les recourants puissent se déterminer sur les raisons qui ont conduit la municipalité à rejeter leur demande. Une éventuelle violation du droit d'être entendu doit de toute manière être considérée comme réparée en cours d'instance, la cour de céans disposant d'un plein pouvoir d'examen. Ce grief doit dès lors être écarté.

E. 4

La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales. La limitation dans le temps du permis de construire répond au principe de la clarté des relations juridiques. D'une part, un permis de construire ne saurait faire échec à une modification législative au-delà d'une certaine durée; d'autre part, les voisins ont un intérêt légitime à savoir que la validité du permis est limitée et que, à défaut d'un début des travaux dans un certain délai, ceux-ci ne pourront être réalisés à moins d'une nouvelle demande de permis (AC.1992.0391 du 12 juillet 1993 et les références citées; voir aussi AC.1996.0099 du 14 octobre 1997). d) En l'espèce, il apparaît que le projet de construction autorisé par la décision du 8 décembre 2015 est contraire à la zone réservée telle qu'envisagée par les autorités puisque le périmètre de celle-ci englobe la partie de la parcelle sur laquelle est prévu le projet de construction. Toutefois, il convient de tenir compte du fait que cette zone réservée n'est pas encore entrée en force dès lors qu'elle n'a pas été adoptée par le conseil communal ni été approuvée par le département compétent. La zone réservée est en effet soumise en droit vaudois à la même procédure que l'adoption ou la modification d'une zone "ordinaire" du plan d'affectation (art. 46 al. 2 LATC). Certes, les art. 77 et 79 LATC prévoient que les mesures de planification, y compris les zones réservées (cf. CDAP arrêts AC.2015.0326 du 7 juin 2016 consid. 3; AC.1995.0202 du 23 février 1996, publié in RDAF 1996 p. 476; voir aussi arrêt CCST.2014.0001 du 3 juillet 2014 consid. 2d) peuvent déployer à certaines conditions des effets avant leur entrée en force, ce qui constitue une exception au principe de non rétroactivité des lois. Selon l'art. 79 LATC, la municipalité doit même refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet de planification une fois celui-ci mis à l'enquête publique. Cet effet anticipé négatif de la mise à l'enquête est toutefois limité aux procédures d'autorisation en cours, à l'exclusion de celles faisant l'objet d'un recours (CDAP arrêt AC.2016.0165 du 29 juin 2017 consid. 12 et réf. citées). L'art. 4 du projet de règlement de la zone réservée selon lequel "la zone réservée déploie ses effets dès la mise à l'enquête publique (art. 57 et 59 LATC) [...]", doit au surplus être interprété conformément à l'art. 79 LATC. A plus forte raison, la simple mise à l'enquête d'un projet de planification ne saurait justifier que l'on applique celle-ci à des projets de construction qui ont déjà été autorisés par une décision entrée en force comme en l'espèce. Ce raisonnement, soutenu par les recourants, reviendrait en effet à permettre à l'autorité de révoquer un permis de construire alors même que la planification n'était pas mise à l'enquête au moment où celle-ci avait statué et donc à contourner les exigences de l'art. 79 LATC. Même un changement de législation entré en vigueur ne peut qu'exceptionnellement justifier la révocation d'un permis de construire (Bovay, op. cit., p. 218); tel est le cas à plus forte raison lorsqu'il s'agit d'un projet. La demande de réexamen doit donc déjà être écartée pour ce motif. En outre, l'intérêt public à une application immédiate – et même anticipée – de la zone réservée ne l'emporte pas en l'espèce sur l'intérêt privé de la constructrice à réaliser son projet. Selon son règlement, cette

zone réservée interdirait toute nouvelle construction permettant la création d'un nouveau logement dans son périmètre, qui inclut la partie de la parcelle n° 8402 située actuellement dans la zone de village. Le rapport selon art. 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.01), disponible sur le site internet de la commune (<http://www.vully-les-lacs.ch>, menu LAT), expose que la zone réservée, ciblée sur certains secteurs, " permet d'empêcher un développement urbain non maîtrisé, risquant d'aller à l'encontre des législations supérieures et mettant en péril le processus de révision du PGA [plan général d'affectation]. Cette zone réservée bloque ainsi toute nouvelle construction permettant la création de nouveaux logements dans des secteurs identifiés, afin de laisser à la commune le temps de bien dimensionner les zones à bâtir en fonction des nouvelles législations, de les localiser correctement et de les prioriser de façon efficace ". En instituant la zone réservée, les autorités communales entendent donc avant tout conserver une marge de manœuvre pour réviser leur PGA et redimensionner les zones à bâtir. A cet égard, le projet de construction autorisé ne permet la construction que d'un seul logement de 114 m² en lien avec un local artisanal et se situe à proximité d'autres constructions. Il ne met donc pas en péril le processus de révision de PGA ni ne menace la réalisation des buts poursuivis par la LAT. Au contraire, l'intérêt privé de la constructrice pèse en l'espèce d'un certain poids. Certes, celle-ci n'avait pas au moment de la décision attaquée commencé l'exécution des travaux. Elle était toutefois au bénéfice d'un permis de construire définitif et exécutoire qui n'était pas périmé (art. 118 al. 1 LATC). Les travaux de construction ont toutefois démarré pendant la présente procédure. En outre, elle avait déjà engagé certains frais, non seulement d'architecte mais encore de commande d'ouvrages préfabriqués. Une révocation du permis de construire serait donc de nature à lui causer un préjudice non négligeable même si celui-ci est d'ordre purement financier. Peu importe enfin que la constructrice n'ait pas fait opposition au projet de zone réservée. En effet, dès lors qu'elle était au bénéfice d'un permis de construire entré en force, elle pouvait légitimement penser que la zone réservée envisagée n'aurait pas d'influence sur son projet. C'est donc à juste titre que l'autorité intimée a rejeté la demande de réexamen des recourants.

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Dès lors que la municipalité et la constructrice ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, ils ont droit à une indemnité à titre de dépens, laquelle sera mise à la charge des recourants (art. 55 LPA-VD).

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