

VD_OMNI AC.2017.0309 vom 15. März 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-03-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0309

FR: VD_OMNI AC.2017.0309 du 15 mars 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0309 del 15 marzo 2018

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Chardonne, C. _____, D. _____ | Recours contre le refus d'une demande d'autorisation préalable d'implantation suite à la mise à l'enquête d'une zone réservée communale. Application de l'art. 79 LATC à la demande d'autorisation préalable d'implantation (confirmation de jurisprudence, consid. 3b). Pas d'examen préjudiciel du périmètre de la zone réservée dans le cadre du recours contre une décision prise en application des art. 77 et 79 LATC, cette question devant être examinée dans le cadre de la procédure concernant la zone réservée (consid. 3d). Pas d'inégalité de traitement avec les propriétaires ayant déposé une demande avant la publication dans la FAO de l'avis municipal annonçant l'intention de créer une zone réservée (consid. 3e). Pas de violation de l'art. 114 LATC et du principe de la bonne foi compte tenu du délai de traitement de la demande par la municipalité (consid. 3f). Recours rejeté et décision confirmée.

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 LATC, 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, la recourante B. _____ dispose manifestement de la qualité pour recourir contre celle-ci (art. 75 LPA-VD). Le recourant A. _____ figure également sur la demande d'autorisation préalable d'implantation mais on ignore si c'est à titre personnel ou en qualité de représentant de B. _____. Cette question peut toutefois rester indécidée dès lors que le recours est de toute manière recevable. Remis à un bureau de poste suisse à l'adresse de l'autorité compétente le 26 mai 2017, 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

Les recourants ont requis des mesures d'instruction. D'abord, ils demandent que la décision du conseil communal relative à la zone réservée soit versée au dossier. Il ressort des pièces produites par les recourants que le conseil communal devait débattre du préavis municipal concernant la zone réservée et son règlement dans sa séance du 28 février 2018. On ignore le résultat de cette délibération. Cela étant, comme la cour de céans a déjà eu l'occasion de

le relever (arrêt AC.2017.0250 du 15 janvier 2018, consid. 1), la procédure relative à la zone réservée est indépendante de celle relative à un permis de construire refusé en application des art. 77 et 79 LATC. Il n'est pas nécessaire d'attendre la décision du conseil communal – ni l'éventuelle entrée en force de celle-ci en cas de référendum ou de recours judiciaire – pour statuer sur un recours contre un refus de permis de construire ou, comme en l'espèce, une autorisation préalable d'implantation. Si la zone réservée devait être refusée ou annulée, les constructeurs pourront renouveler leur demande sans que ces dispositions puissent à nouveau leur être opposées. Il convient dès lors de rejeter la requête des recourants. Quant à l'inspection locale requise par les recourants pour apprécier l'intégration de la parcelle 2189 dans l'environnement bâti, elle n'est pas non plus nécessaire pour trancher le sort du recours. Les plans figurant au dossier permettent d'apprécier la situation de la parcelle. Il convient dès lors de rejeter les mesures d'instruction demandées par les recourants.

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.2016.0345 du 28 février 2017 consid. 2a; 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). b) A titre préalable, il y a lieu de déterminer si l'art. 79 LATC s'applique aussi à la demande d'autorisation préalable d'implantation alors que le texte de la disposition se réfère au "permis de construire". La CDAP a encore récemment confirmé qu'une municipalité pouvait examiner déjà au stade de la demande d'autorisation préalable d'implantation la conformité d'un projet avec une future planification et cas échéant la refuser sur la base de l'art. 77 LATC dès lors que celle-ci, déploie pour les éléments qu'elle couvre, les mêmes effets juridiques qu'un permis de construire (AC.2016.0178 du 30 août 2017, consid. 2b; confirmant les arrêts AC.2010.0158 du 6 mars 2012 consid. 2 b et AC.2016.0423 du 22 août 2017 consid. 6). Pour les mêmes motifs, il convient de considérer que l'art. 79 LATC est également applicable en cas de demande d'autorisation préalable d'implantation. Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'examiner ici la question de savoir dans quelle mesure une municipalité est liée par une autorisation préalable d'implantation au moment où elle statue sur une demande de permis de construire (AC.2016.0165 du 29 juin 2017, consid. 10c). c) En l'espèce, il n'est pas contesté que la parcelle 2189, sur laquelle est prévue le projet litigieux, est située dans le périmètre de la zone réservée mise à l'enquête du 22 avril au 22 mai 2017. L'implantation de trois nouveaux bâtiments d'habitation sur cette parcelle serait contraire à la zone réservée telle que mise à l'enquête. Il en résulte que, à première vue, la municipalité n'avait d'autre choix que de refuser la demande d'autorisation préalable d'implantation en application de l'art. 79 LATC. d) Les recourants font valoir la nullité de la zone réservée. S'ils ne remettent pas en cause le surdimensionnement des zones à bâtir et donc la nécessité de réviser la planification communale, ils soutiennent qu'il serait contraire à l'art. 27 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et au principe de la proportionnalité de prévoir une zone réservée sur l'ensemble des parcelles situées en zone à bâtir à l'exception du périmètre du centre. Ils font valoir que le périmètre envisagé serait manifestement excessif, respectivement que les autorités communales auraient dû au moins prendre en considération l'existence du funiculaire reliant Vevey à la station de Mont-Pélerin. Ils relèvent également que le périmètre du centre, tel que défini dans le projet de zone réservée, englobe les parcelles situées à proximité des

lignes de transports publics. Seules les parcelles pouvant être réaffectées en zone agricole devraient être incluses dans la zone réservée. Comme le Tribunal cantonal a eu l'occasion de le relever (arrêts AC.2016.0326 du 2 octobre 2017 consid. 1b; AC.2017.0250 du 15 janvier 2018, consid. 2), ce n'est que dans la procédure relative à la zone réservée que se posera la question du bien-fondé de cette zone. Or, la présente procédure ne porte que sur une demande d'autorisation préalable d'implantation. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, il n'y a dès lors pas lieu d'examiner à ce stade déjà si le périmètre de la zone réservée est conforme à l'art. 27 LAT et au principe de la proportionnalité. Pour le surplus, l'intention de la municipalité d'établir une zone réservée pour mener à bien le redimensionnement de ses zones à bâtir – lequel n'est d'ailleurs pas contesté par les recourants – est suffisamment établie pour fonder l'application des art. 77 et 79 LATC. e) Les recourants soulèvent le grief d'une inégalité de traitement avec les propriétaires qui échappent à l'application de la zone réservée. Ils soutiennent avoir comme ceux-ci engagé de bonne foi des démarches pour valoriser leur parcelle avant le 30 août 2016. Ils soutiennent également que le refus de tout permis de construire postérieurement au 30 août 2016 constituerait une violation de l'art. 77 LATC, la municipalité n'ayant, à ce moment-là, pas encore concrétisé son intention de réviser la planification. La décision attaquée a été prise le 12 juillet 2017. Or, à cette date, la municipalité avait mis à l'enquête publique la zone réservée, ce qui justifie l'application de l'art. 79 LATC. Les arguments des recourants tombent donc à faux dans la mesure où est déterminante pour l'application de cette disposition le moment où la municipalité statue sur la demande et non celle où le projet est élaboré. Certes, il résulte du rapport explicatif accompagnant le projet de zone réservée que la municipalité n'a pas inclus dans celle-ci les parcelles situées dans le périmètre pour lesquelles un dossier de projet de construction a été déposé au bureau technique intercommunal avant le 30 août 2016. Cela étant, les recourants n'apportent pas d'éléments probants qui tendraient à démontrer qu'ils disposaient déjà à cette date d'un projet de construction élaboré. Le fait qu'ils aient déposé le 13 décembre 2016 une demande d'autorisation préalable d'implantation et non une demande de permis de construire tend plutôt à démontrer le contraire. Les recourants ne sauraient donc se prévaloir d'une inégalité de traitement avec des constructeurs qui avaient un projet élaboré avant le 30 août 2016 et qui se trouvaient donc dans une situation différente. Pour le surplus, il n'est pas nécessaire d'examiner ici à partir de quelle date la municipalité pouvait se prévaloir de l'art. 77 LATC pour refuser un permis de construire ou une autorisation préalable d'implantation. f) Les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 114 LATC et du principe de la bonne foi. Ils soutiennent en substance que la municipalité aurait volontairement tardé à statuer sur leur demande d'autorisation préalable d'implantation pour rendre sa décision après la mise à l'enquête publique du projet de zone réservée. L'art. 114 LATC dispose ce qui suit: "1 Dans les quarante jours dès le dépôt de la demande de permis conforme aux exigences légales et réglementaires et des pièces qui doivent l'accompagner, ou dès le profillement exécuté si celui-ci a été exigé après la demande de permis, délai réduit à vingt jours s'il n'y a pas eu d'enquête publique, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis. [...] 3 Lorsque l'autorisation ou l'approbation cantonale doit être requise, les délais prévus au premier alinéa ne courent que dès la réception de la décision cantonale. 4 Lorsque le délai est échu sans que la municipalité se soit prononcée et sur requête écrite de l'instant à l'autorisation, le département fixe à la municipalité un ultime délai de dix jours pour se déterminer; si la municipalité ne se prononce pas dans ce délai, le département statue sur la demande de permis dans les vingt jours qui suivent." Le délai institué par l'art. 114 al. 1

LATC est un délai d'ordre. Il permet au constructeur cas échéant de saisir le département en cas de retard à statuer de la municipalité (art. 114 al. 4 LATC). En l'espèce, les recourants ne soutiennent pas avoir entrepris cette procédure ni s'être plaints d'une manière ou d'une autre du délai mis par la municipalité pour statuer sur leur demande. Quoiqu'il en soit, le temps qui s'est écoulé entre le 14 juin 2017, date de la réception de la synthèse CAMAC qui contient les autorisations cantonales (art. 114 al. 3 LATC), et le 12 juillet 2017, date de la décision attaquée, n'excède pas 40 jours si bien que cette disposition a été respectée. Quant au temps qui s'est écoulé entre la date du dépôt de la demande et celle de la mise à l'enquête de celle-ci, il s'explique par les précisions et modifications demandés aux recourants par le bureau technique intercommunal. Ce grief doit donc également être rejeté. g) Il n'y a donc pas de motif de s'écarter en l'espèce du raisonnement suivi par l'autorité intimée. C'est à juste titre que celle-ci a refusé en se fondant sur l'art. 79 LATC la demande d'autorisation préalable d'implantation des recourants au motif qu'elle n'était pas conforme à la zone réservée mise à l'enquête. 4. Mal fondé, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de la cause (art. 49 al. 1 LPA-VD). La municipalité, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à une indemnité à titre des dépens, laquelle sera mise à la charge des recourants (art. 55 al. 1 et 56 al. 3 a contrario LPA-VD).

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