

VD_OMNI AC.2017.0356 vom 27. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0356

FR: VD_OMNI AC.2017.0356 du 27 mai 2019

IT: VD_OMNI AC.2017.0356 del 27 maggio 2019

Regeste

Helvetia Nostra/Municipalité de Château-d'Oex, B. _____ | Conditions dans lesquelles un plan d'affectation antérieur à 2012 permet la construction de résidences secondaires dans une commune où la proportion de 20% est dépassée. Conditions non remplies en l'espèce car le plan, figurant l'implantation et la volumétrie à titre indicatif, ne règle pas l'emplacement, la disposition et les dimensions des constructions au sens de l'art. 26 LRS. Renvoi à a municipalité pour qu'elle examine si la construction peut être autorisée comme résidence principale.

Erwägungen

E. 1

Dans les communes comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, les logements qui sont prévus par un plan d'affectation spécial lié à un projet et destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires peuvent être autorisés sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, si ce plan: a. est entré en force avant le 11 mars 2012; et b. règle les éléments essentiels de l'autorisation de construire tels que l'emplacement, la disposition, les dimensions et l'aspect des constructions et des installations, ainsi que leurs mode et indice d'utilisation." Comme l'art. 8 de l'ordonnance fédérale du 22 août 2012 sur les résidences secondaires qui l'a précédée, cette disposition, en vigueur depuis le 1 er janvier 2016, procède d'une analogie avec les autorisations de construire délivrées et entrées en force avant le 11 mars 2012 (ATF 1C_580/2014 du 25 novembre 2015, consid. 2.2). Selon le Message du Conseil fédéral, les plans d'affectations spéciaux liées à un projet et destinés à la réalisation de résidences secondaires sont en règle générale le fruit d'une planification minutieuse. La question de savoir si un plan d'affectation spécial correspond aux critères spécifiques exigés doit être examinée notamment sur la base du descriptif du projet, des objectifs de la planification et des affectations prévues. Les plans d'affectation spéciaux présentant des schémas très généraux sans lien concret avec un projet de construction n'entrent pas dans le champ d'application de l'art. 26 LRS. Ce dernier vise les plans fixant précisément les détails de la réalisation architecturale et présentant par conséquent toutes les caractéristiques d'une décision préalable relevant du droit des constructions (FF 2014 p. 2237). En l'espèce, les deux parcelles litigieuses se trouvent dans la zone B du PPA La Combette de 1982. Cette zone-là n'a pas été modifiée par le plan de quartier "La Combette II" approuvé par l'autorité cantonale le 31 mai 2000. C'est donc la réglementation originelle de 1982 qui est applicable.

E. 2

On peut se demander si cette ancienneté de la planification déterminante ne fait pas d'emblée obstacle à l'application de l'art. 26 LRS pour le motif, comme le Tribunal fédéral en a jugé, qu'une planification par trop ancienne ne peut pas fonder un droit à une

autorisation selon cette disposition (ATF 1C_508/2014 du 30 juillet 2015, consid. 2.2), ceci en raison de l'obligation d'adapter les plans d'affectation en cas de modification des circonstances (art. 21 al. 2 LAT) dès lors que la zone à bâtir se définit selon une perspective à quinze ans (ATF 1C_42/2014 du 16 septembre 2014, consid. 2.4).

E. 3

Ni l'autorité communale ni la constructrice n'expliquent par ailleurs en quoi la planification de 1982 serait destinée pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires. Le dossier ne révèle aucun indice permettant de conclure que cette condition d'application de l'art. 26 LRS serait remplie.

E. 4

On ne peut pas considérer non plus que la planification de 1982 règle les éléments essentiels qu'aurait contenus une autorisation de construire. Certes, l'art. 6 du règlement du PPA La Combette, qui renvoie à la zone de chalets du RPE, impose une architecture de chalet où le bois prédomine. Toutefois, cette disposition précise que l'implantation des bâtiments et leur volumétrie ne sont donnés qu'à titre indicatif. De fait, le projet litigieux de deux chalets avec leurs garages respectifs ne correspond pas au périmètre indicatif dessiné sur le PPA La Combette. Ce plan ne fixe aucune altitude au faîte dans la zone B. On n'est donc pas en présence d'un plan qui règle l'emplacement, la disposition et les dimensions des constructions au sens de l'art. 26 LRS. On ne peut pas non plus soutenir que l'emplacement et l'orientation des constructions litigieuses seraient imposés par la combinaison des règles applicables comme la cour de céans avait pu le constater dans l'arrêt concernant le plan partiel d'affectation de La Lécherette (AC.2013.0320 du 18 septembre 2014, consid. 3b, confirmé par l'ATF 1C_508/2014 déjà cité). En définitive, l'art. 26 LRS n'est pas applicable. L'autorité communale ne pouvait pas délivrer le permis de construire les chalets litigieux sans examiner leur affectation à la résidence principale ou secondaire.

E. 5

Dans ses déterminations du 20 novembre 2017, la constructrice, exposant que le projet pourrait être autorisé comme résidence principale, demande qu'en vue de cet examen, le dossier soit renvoyé à la municipalité. Il y a lieu de faire droit à cette conclusion car il incombe à l'autorité communale d'examiner la question d'office (sur la portée et les conditions de cet examen v. p. ex. récemment l'ATF 1C_211/2018 du 4 avril 2019; ég. 1C_127/2018 du 25 avril 2019).

E. 6

Le recours est ainsi admis. Un émolument, réduit pour tenir compte de l'achèvement sans audience de la procédure, est mis à la charge de la constructrice. Celle-ci doit des dépens à la recourante.

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