

VD_OMNI AC.2018.0077 vom 19. Februar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-02-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0077

FR: VD_OMNI AC.2018.0077 du 19 février 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0077 del 19 febbraio 2019

Regeste

A. _____/Municipalité de Gilly, B. _____ | Recours du propriétaire contre le refus de la municipalité de délivrer le permis de construire deux villas contiguës totalisant sept logements et un parking souterrain, compte tenu de la mise à l'enquête publique peu de mois auparavant du plan et du règlement d'une zone réservée communale. - Application des dispositions de la LATC (art. 77 et 79, désormais remplacés par les art. 47, respectivement 49) qui étaient en vigueur au moment où la municipalité a statué (consid. 1). - C'est après l'enquête publique à laquelle le plan de zone réservée communale a été soumis que la municipalité a pris la décision litigieuse. Elle était alors tenue, conformément à l'art. 79 al. 1 aLATC, de refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet de zone réservée (consid. 2a et b). - Pas de violation du principe de la bonne foi (consid. 2c). - Dans la mesure où le recourant met en doute la validité de la zone réservée, la Cour de céans n'a pas à se prononcer, en quelque sorte à titre préjudiciel, sur le plan de zone réservée qui fait l'objet d'une procédure séparée (consid. 2d). Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

Le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Dans les mêmes conditions, le département peut s'opposer à la délivrance du permis de construire par la municipalité lorsqu'un plan cantonal d'affectation ou une zone réservée sont envisagés. La décision du département lie l'autorité communale.

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. Art. 79 Plans et règlements soumis à l'enquête publique 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." Ces dispositions ont été remplacées par les art. 47 et 49 LATC qui ont la teneur suivante : " Art. 47 Plans en voie d'élaboration 1 La municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique. 2 L'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 14 mois qui suivent la décision de refus du permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique. 3 Lorsque ces délais n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit alors statuer dans les 30 jours. Art. 49 Plans soumis à l'enquête publique 1 La municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation. 2 L'autorité en charge du plan est tenue de l'adopter dans les 12 mois qui suivent le refus du permis." c) Il convient de déterminer quel est le droit applicable à la présente cause. Le tribunal a récemment jugé que le droit applicable était celui qui était en vigueur au moment où la municipalité a statué (cf. notamment AC.2018.0242 du 17 janvier 2019 consid. 2c; AC.2018.0208 du 18 janvier 2019 consid. 1; AC.2017.0409 consid. 1; AC.2018.0053 du 7 février 2019 consid. 2; AC.2017.0237 du 29 novembre 2018 consid. 2), soit en l'espèce les art. 77 et 79 aLATC, puisque la décision attaquée a été rendue le 8 février 2018, soit avant l'entrée en vigueur de la nouvelle du 17 avril 2018. d) A noter que des mesures conservatoires fondées sur les art. 77 et 79 aLATC sont admissibles non seulement dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'affectation ordinaire mais aussi avant l'adoption d'une zone réservée au sens de l'art. 46 LATC (cf. notamment arrêts AC.2017.0294 du 15 mars 2018 consid. 2, AC.2015.0326 du 7 juin 2016 consid. 3 et les arrêts cités). 2. a) L'art. 77 aLATC, auquel renvoie l'art. 79 al. 2 aLATC, vise la situation où le plan d'affectation envisagé (voire le plan d'une zone réservée) n'a pas encore été mis à l'enquête publique. La municipalité a alors la faculté de refuser le permis de construire lorsque le projet est contraire à ce plan envisagé (cf. art. 77 al. 1 aLATC). Cet effet anticipé négatif du projet de plan d'affectation est cependant limité dans le temps et l'autorité de planification doit concrétiser son projet dans un certain délai; telle est la portée des alinéas 3 à 5 de l'art. 77 aLATC. L'art. 79 aLATC s'applique à partir du moment où le plan d'affectation envisagé (ici zone réservée communale) est mis à l'enquête publique (comme c'est le cas en l'espèce); dès cet instant, la municipalité doit refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. Cette disposition, impérative pour la municipalité, s'applique d'office. La jurisprudence a précisé qu'en cas de recours au Tribunal cantonal contre l'octroi d'un permis de construire, le moment déterminant pour savoir si la mise à l'enquête d'une nouvelle planification doit entraîner le refus du permis est celui où la municipalité statue et non celui où l'autorité de recours se prononce (cf. AC.2017.0409 du 18 janvier 2019 du 18 janvier 2019 consid. 1d; AC.2017.0294 du 15 mars 2018 consid. 2b précité; AC.2016.0344 du 19 février 2018 et les références citées). b) En l'occurrence, le plan de zone réservée communale a été mis à l'enquête publique du 21 octobre au 19 novembre 2017. C'est donc après cette enquête publique que la municipalité a pris la décision litigieuse, qui date du 8 février 2018. Au moment où l'autorité intimée a

statué sur la demande de permis de construire du recourant, elle était tenue d'appliquer l'art. 79 al. 1 aLATC et, par conséquent, de refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet de zone réservée. C'est ainsi à juste titre que la municipalité a considéré que la demande de permis de construire devait être bloquée par l'effet anticipé négatif d'une zone réservée qui vise à empêcher toute nouvelle construction dans le secteur envisagé. c) Invoquant implicitement le principe de la bonne foi, le recourant fait valoir qu'avant même la mise à l'enquête publique de la zone réservée, il avait soumis à la municipalité plusieurs avant-projets de construction sur la parcelle n° 470. Par lettres des 27 juin et 17 octobre 2016, ainsi que du 27 mars 2017, la municipalité lui a certes fait part de ses remarques et de l'avis de la commission communale consultative en matière d'urbanisme et d'architecture (CCCUA) sur ces avant-projets. Mais le recourant ne saurait prétendre avoir reçu des garanties de la part de la municipalité quant à l'octroi d'un permis de construire pour toute nouvelle construction sur la parcelle n° 470. Au contraire, la municipalité a chaque fois attiré l'attention du recourant sur la nécessité de réduire les zones à bâtir surdimensionnées de la commune de Gilly (art. 15 LAT) et sur le fait que seuls les nouveaux projets de construction qui ne participaient pas au mitage du territoire pouvaient être autorisés, tout en se référant expressément dans les deux derniers courriers à l'avis publié le 2 septembre 2016 indiquant notamment que la municipalité se réservait le droit de refuser tout projet qui contreviendrait au projet de révision du PGA en cours. d) Dans la mesure où le recourant met en doute la validité de la zone réservée, il convient de rappeler que le recourant a eu l'occasion de faire valoir ses griefs dans son opposition au plan de zone réservée. La Cour de céans n'a pas à se prononcer, en quelque sorte à titre préjudiciel, sur le plan de zone réservée qui fait l'objet d'une procédure séparée. 3. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, aux frais du recourant, qui succombe (art. 49 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008; LPA-VD; BLV 173.36). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'opposant qui n'a pas agi par l'intermédiaire d'un avocat. En revanche, l'autorité intimée, assistée par un avocat, a droit à des dépens (art. 55 LPA-VD).

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