

VD_OMNI AC.2018.0119 vom 18. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0119

FR: VD_OMNI AC.2018.0119 du 18 juillet 2018

IT: VD_OMNI AC.2018.0119 del 18 luglio 2018

Regeste

A. _____ /Municipalité de Croy | Refus de la municipalité de mettre à l'enquête publique un projet de construction au motif qu'une zone réservée a déjà été mise à l'enquête publique, laquelle englobe la parcelle du constructeur. Si la municipalité peut être fondée à refuser le permis de construire sur la base de l'art. 79 LATC, cela ne signifie pas pour autant qu'elle puisse refuser de mettre à l'enquête publique la demande de permis de construire. Recours admis.

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." L'art. 79 LATC dispose encore ce qui suit: "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." 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.2017.0071 du 15 août 2017; AC.2016.0165 du 29 juin 2017; 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 (AC.2017.0071 précité; AC.2016.0165 précité et références; 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. AC.2017.0071 précité; 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). Le Tribunal fédéral a confirmé qu'une commune pouvait refuser un permis de construire en application de l'art. 77 LATC au motif qu'elle envisageait d'instaurer une zone réservée (TF arrêt 1C_241/2016 du 21 avril 2017 consid. 4). L'art. 77 LATC ne doit toutefois pas être appliqué de manière extensive sous peine d'anticiper excessivement les effets paralysants de la zone réservée et, de fait, de prolonger sa durée de validité au-delà des limites légales fixées par les art. 27 LAT et 46 al. 1 LATC (AC.2016.0165 du 29 juin 2017 consid. 11c). 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 (AC.2017.0071 précité; AC.2016.0165 précité et références; 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) Selon la jurisprudence (AC.2015.0326 du 7 juin 2016 consid. 3), le refus de permis de construire fondé sur les art. 77 ou 79 LATC se distingue de la décision de créer une zone réservée au

sens des art. 27 LAT et 46 LATC, mais les deux instruments constituent des mesures provisionnelles prises dans le cadre d'une procédure de planification et ont les mêmes effets (cf. arrêt 1995.0202 du 23 février 1996, publié in RDAF 1996 p. 476). Dans le système du droit vaudois, l'adoption d'une zone réservée est soumise à la même procédure que l'adoption ou la modification d'une zone "ordinaire" du plan d'affectation. Dès lors, l'art. 79 al. 1 LATC s'applique aussi dès l'ouverture d'une enquête publique concernant une zone réservée. La mesure provisionnelle "de type individuel" que représente un refus de permis de construire sur la base de l'art. 79 LATC est en quelque sorte combinée avec la mesure provisionnelle "de type général" qu'est la zone réservée et on évite ainsi le risque de compromettre la future planification (cf. Manuel Bianchi, La révision du plan d'affectation communal, Lausanne 1990, p. 178 s.; AC.2017.0071 et AC.2016.0165 précités). c) Il résulte de ce qui précède que dès la mise à l'enquête publique du projet de zone réservée, la Municipalité était fondée à refuser un permis de construire sur la base de l'art. 79 LATC. Cela ne signifie pas pour autant qu'elle puisse refuser de mettre à l'enquête publique une demande de permis de construire. En effet, l'art. 109 LATC prévoit qu'une demande de permis de construire doit être mise à l'enquête publique pendant trente jours. Sous réserve des hypothèses d'un projet qui enfreint manifestement les dispositions réglementaires ou d'une dispense prévue par l'art. 111 LATC, la municipalité, lorsqu'elle est saisie d'un projet régulier à la forme, doit le mettre à l'enquête (AC.2012.0192 précité, consid. 2c). La mise à l'enquête permet à un constructeur de connaître les oppositions ou les interventions que son projet peut susciter. Il résulte du texte légal et du but même de l'enquête que l'administré qui envisage de construire a le droit d'exiger de la municipalité que son projet soit porté à la connaissance du public, cela d'autant plus qu'il doit supporter les frais de cette procédure. L'enquête publique constitue un élément essentiel de la procédure de permis de construire, à laquelle elle est inhérente: cette opération a en effet pour but de porter le projet à la connaissance du public et - aspect tout aussi important - de renseigner l'autorité sur les observations ou les oppositions que le projet pourrait susciter auprès des tiers (AC.2005.0099 du 23 août 2006 consid. 3). La jurisprudence a précisé que tout constructeur pouvait exiger une enquête - en vertu de l'art. 109 al. 1 LATC - même s'il avait de bonnes raisons de présumer qu'il se heurterait à un refus. En d'autres termes, si l'autorité communale peut exiger, en présence d'un projet souffrant de carences techniques importantes, que le constructeur se conforme aux dispositions légales et réglementaires en la matière, elle ne saurait en revanche, sans tomber dans l'arbitraire, refuser purement et simplement d'ouvrir l'enquête si le dossier qui lui est soumis n'appelle aucun grief sérieux (AC.2005.0099 précité et références). En l'occurrence, la demande litigieuse s'écarte apparemment de l'autorisation préalable d'implantation délivrée en 2016 dès lors qu'elle ne porte pas sur la construction de trois immeubles, mais d'un seul. La Municipalité n'indique pas que ce projet serait manifestement contraire à la réglementation en vigueur, mais se limite à invoquer les art. 46 et 77 LATC. Or, nonobstant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, le recourant conserve un intérêt à ce que son nouveau projet soit mis à l'enquête publique, afin que la Municipalité puisse examiner la conformité de celui-ci à la réglementation applicable. Comme on l'a vu, l'application de l'art. 79 LATC est limitée dans le temps. L'art. 79 al. 2 LATC renvoie en effet à l'art. 77 al. 3 à 5, aux termes desquels le projet de zone réservée mis à l'enquête doit être adopté dans les six mois dès l'enquête publique, sous réserve d'une prolongation accordée de six mois supplémentaires (art. 77 al. 4 LATC). Si ces délais ne sont pas respectés, le recourant serait alors légitimé à renouveler sa demande, dans quel cas la Municipalité devrait statuer dans les trente jours, après avoir

consulté le département cantonal compétent (art. 77 al. 5 LATC). C'est partant à tort que la Municipalité a refusé de mettre à l'enquête publique le projet litigieux, nonobstant son droit de faire application de l'art. 79 LATC suite à la mise à l'enquête publique d'une zone réservée. 2. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, le dossier étant renvoyé à l'autorité intimée pour qu'elle procède à la mise à l'enquête publique du projet de construction litigieux. Il se justifie à titre exceptionnel de statuer sans frais (art. 50 LPA-VD). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, le recourant qui obtient gain de cause n'ayant pas agi avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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