

VD_OMNI AC.2018.0406 vom 25. November 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0406

FR: VD_OMNI AC.2018.0406 du 25 novembre 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0406 del 25 novembre 2019

Regeste

A. _____, B. _____ /Municipalité de Chardonne, C. _____, D. _____ | Les promettant-acquéreurs d'une parcelle sise à Chardonne déposent une 1ère demande d'autorisation préalable d'implantation laquelle est refusée en juillet 2017, au motif que la parcelle concernée était comprise dans le périmètre de la zone réservée mis à l'enquête publique par la commune du 22 avril au 22 mai 2017 (effet anticipé négatif). 1er recours à la CDAP rejeté par arrêt du 15 mars 2018 (AC.2017.0309) entré en force. Le plan de la zone réservée a été adopté par le conseil communal le 27 février 2018, mais deux amendements ont entraîné une mise à l'enquête publique complémentaire. Le plan amendé a fait l'objet d'un préavis municipal adopté par le conseil communal le 25 juin 2019. Dans l'intervalle, la commune avait sollicité et obtenu du SDT une prolongation de six mois du délai pour adopter un plan ou règlement d'affectation communal (art. 77 al. 3 et 4 aLATC), soit jusqu'au 22 mai 2018. Le 26 avril 2018, les promettant-acquéreurs ont renouvelé leur demande d'autorisation préalable d'implantation. Celle-ci a été refusée au motif que la zone réservée communale avait été désormais adoptée, dans le respect des délais prescrits. La situation doit être examinée sous l'empire du droit en vigueur à l'époque du dépôt de la demande. Les conditions posées par les art. 77 et 79 aLATC ont été respectées en l'espèce, compte tenu de la prolongation de délai requise par la commune et obtenue du SDT. A la lumière du nouveau droit, la solution n'aurait pas été différente puisque l'art. 49 LATC prévoit d'emblée un délai de douze mois, après le refus d'un permis de construire (ou d'une demande d'implantation préalable), pour l'adoption du plan d'affectation. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Le recours remplit manifestement les conditions de recevabilité des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36 – cf. arrêt AC.2017.0309 du 15 mars 2018 consid. 1), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

L'article 77, alinéas

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." c) En l'occurrence, les recourants ont annoncé à la municipalité pour la première fois le 26 avril 2018 qu'ils renouvelaient leur demande d'autorisation. Ils utilisaient ainsi la faculté prévue par l'art. 77 al. 5 aLATC, applicable par renvoi de l'art. 79 al. 2 aLATC. A cette date, les nouveaux art. 47 et 49 LATC n'étaient pas encore en vigueur. Les recourants ont ensuite indiqué à plusieurs reprises qu'ils requéraient une décision formelle sur ce point. Il convient de préciser que tant les recourants que la municipalité retiennent, dans cette procédure, que la contestation porterait sur le renouvellement d'une demande de permis de construire alors qu'en réalité, la demande d'autorisation déposée le 13 décembre 2016 était une demande d'autorisation préalable d'implantation, au sens de l'art. 119 LATC. La portée juridique de l'autorisation préalable d'implantation est restreinte et elle ne vise pas tous les aspects du projet. Cette autorisation peut, selon les cas, se limiter à régler la question de l'implantation proprement dite; elle peut aussi régler celles du volume, de la hauteur, voire de l'affectation de l'ouvrage projeté, si ces indications figurent dans la demande. L'autorité compétente tranche des questions de principe, à propos en particulier du droit de construire, de l'emplacement, du type d'ouvrage et des rapports de surface. Ensuite, dans une seconde phase, le permis de construire doit être délivré si la demande en est faite dans le délai de deux ans prévu à l'art. 119 al. 2 LATC, si le projet de construction est conforme aux conditions fixées dans l'autorisation d'implantation et si, sur les points non réglés dans cette autorisation préalable, il est conforme aux normes applicables (cf. notamment arrêt AC.2016.0230 du 13 septembre 2017 consid. 2a). En l'espèce, seule la demande d'autorisation préalable d'implantation pouvait être renouvelée dans le cadre prévu par les art. 77 et 79 aLATC, étant rappelé que ces mesures provisionnelles (effet anticipé d'un projet de plan d'affectation ou d'un projet de zone réservée) sont applicables non seulement dans la procédure de permis de construire proprement dit mais également dans celle de l'autorisation préalable d'implantation. Il faut aussi rappeler que le propriétaire ayant obtenu une autorisation préalable d'implantation avant l'adoption d'une zone réservée ne peut pas prétendre à la délivrance du permis de construire en invoquant cette première décision de la municipalité si, entretemps, la zone réservée est entrée en vigueur. En d'autres termes, l'autorisation préalable d'implantation ne crée pas un "droit acquis" à la délivrance du permis de construire en cas de changement de réglementation ou de planification (arrêt AC.2018.0273 du 20 février 2019 consid. 4c). d) A la date du dépôt de la requête de renouvellement de la demande d'autorisation préalable d'implantation, le conseil communal avait déjà adopté le plan de la zone réservée. La décision de l'organe délibérant du 27 février 2018 est claire. Il ne s'agit pas d'une adoption partielle: le périmètre, comprenant la parcelle litigieuse, n'a pas été modifié par rapport au plan mis à l'enquête publique et la décision d'adoption ne comporte aucune réserve ni condition. La seconde décision du conseil communal, du 25 juin 2019 (après une enquête complémentaire), confirme intégralement la première décision. Saisie de la requête de renouvellement, la municipalité devait examiner si le délai de l'art. 77 al. 3 aLATC avait été respecté, entre la fin de l'enquête publique pour le projet de zone réservée (22 mai 2017) et la décision du conseil communal du 27 février 2018. Le texte de l'art. 77 al. 3 aLATC mentionne bien, comme date déterminante, celle de l'adoption du plan d'affectation – décision de la compétence du conseil communal ou général, pour un plan communal – et non pas celle de l'approbation par l'autorité cantonale conférant force obligatoire au plan

(art. 26 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700], art. 43 LATC, art. 61 aLATC; cf. à ce propos: Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2 e éd. Lausanne 1988, p. 140). Le délai fixé à l'art. 77 al. 3 aLATC était de six mois, mais l'art. 77 al. 4 aLATC permettait une prolongation de six mois ce qui, en l'espèce, a été accordé à la commune par le Service du développement territorial (au nom du département cantonal chargé de l'aménagement du territoire). Il s'ensuit que le délai pour l'adoption de la zone réservée devait être considéré comme observé, au sens de l'art. 77 al. 5 aLATC, si le conseil communal se prononçait avant le 22 mai 2018. La décision d'adoption de la zone réservée est bel et bien intervenue dans ce délai. La municipalité était dès lors fondée à ne donner aucune suite à la requête des recourants, les conditions légales pour un renouvellement de la demande d'autorisation préalable d'implantation et, partant, pour une nouvelle décision sur la base de l'art. 77 al. 5, 2^{ème} phrase aLATC, n'étant pas remplies. e) Il convient de relever que, depuis le 1^{er} septembre 2018, la loi prévoit d'emblée un délai de douze mois, après le refus du permis de construire, pour l'adoption du plan d'affectation ayant déployé un effet anticipé négatif depuis sa mise à l'enquête publique (art. 49 al. 2 LATC). Si la municipalité s'était fondée sur le nouveau droit – ce qu'elle n'était qu'il en soit pas tenue de faire puisque, d'après le texte de la décision attaquée, la requête des recourants avait été écartée lors de la séance du 28 mai 2018 –, elle n'aurait en définitive pas pris une décision différente, le conseil communal ayant précisément adopté la zone réservée dans les douze mois suivant le refus de l'autorisation litigieuse. 3. Il s'ensuit que le recours, mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les propriétaires de la parcelle n° 2181, qui sont intervenus pour appuyer les conclusions du recours, n'ont pas à payer de frais de justice; ils n'ont toutefois pas droit à des dépens, n'obtenant pas gain de cause (cf. art. 55 LPA-VD). Vu l'issue de la cause, la commune aurait en principe droit à des dépens, la municipalité ayant consulté un avocat. Il faut cependant relever qu'un élément décisif pour le sort de la contestation – et pour l'appréciation de l'opportunité d'un recours –, à savoir la prolongation de délai accordée par le SDT en vertu de l'art. 77 al. 4 aLATC, n'a été porté à la connaissance des recourants qu'au mois de février 2019. Dans ces conditions particulières, il se justifie de dispenser les recourants du paiement de dépens à la commune.

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