

VD_OMNI AC.2020.0031 vom 28. Oktober 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0031

FR: VD_OMNI AC.2020.0031 du 28 octobre 2020

IT: VD_OMNI AC.2020.0031 del 28 ottobre 2020

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____ et D. _____ /Municipalité de Château-d'Oex, E. _____, Direction générale du territoire et du logement | Recours formé contre l'octroi d'une autorisation préalable d'implantation. Même si une telle autorisation permet normalement de soumettre un projet plus général afin d'éviter des démarches trop coûteuses, elle n'empêche pas de présenter des plans plus précis (consid. 4c). Les recourants reprochent à tort à la municipalité de ne pas avoir examiné à titre préjudiciel le plan d'affectation en cours de révision pour refuser l'autorisation préalable d'implantation (c. 5). La question de savoir si la municipalité a abusé de sa marge d'appréciation en renonçant à appliquer l'art. 47 LATC peut rester ouverte, puisque l'autorisation préalable d'implantation ne constitue de toute façon pas un droit acquis, qui garantirait que le permis de construire soit délivré en dépit de changements de réglementation ou de planification intervenus entretemps (c. 6). Même lorsqu'un ouvrage bénéficie d'une autorisation préalable d'implantation entrée en force, les municipalités doivent (ré)examiner la conformité du projet à la LRS lors de la procédure définitive de permis de construire (c. 7). Au vu de la servitude de passage existante, il n'y a pas lieu de considérer à ce stade que le bien-fonds ne serait pas équipé à l'achèvement de la construction (c. 8).

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai légal de trente jours suivant la notification de la décision attaquée (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), le recours est intervenu en temps utile. La recourante Helvetia Nostra, qui fait partie des organisations habilitées à recourir dans le domaine de la protection de la nature et du paysage au sens de l'art. 12 al. 1 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451), dispose de la qualité pour recourir contre un projet de construction lorsqu'elle dénonce, comme en l'espèce, une violation de l'art. 75b de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101). Les autres recourants sont également légitimés à recourir en leur qualité de voisins directs de la parcelle concernée. Le recours respecte au surplus les autres conditions formelles de recevabilité (cf. notamment l'art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Cst. comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à

rendre. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; TF 2C_91/2020 du 15 juillet 2020 consid. 4.1 et les références citées). b) En l'espèce, le dossier est suffisamment complet pour permettre à la Cour de céans de statuer en toute connaissance de cause. Les pièces requises par les recourants ne permettraient d'ailleurs pas une appréciation juridique différente, pour les motifs exposés ci-après. Il apparaît donc superflu d'ordonner des mesures d'instruction supplémentaires, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendus des susnommés.

E. 3

L'autorisation ne couvre que les éléments soumis à l'enquête publique préalable ".

L'autorisation préalable d'implantation a été créée pour garantir à la procédure d'autorisation de construire un déroulement par étapes, expéditif et aussi économique que possible (cf. ATF 135 II 30 consid. 1.3.5; TF 1C_412/2019 du 20 août 2019 consid. 2.2; CDAP AC.2019.0401 du 6 juillet 2020 consid. 3; CDAP AC.2018.0273 du 20 février 2019 consid. 4a; CDAP AC.2018.0086 du 14 décembre 2018 consid. 2c/aa et les références citées). b) L'autorisation préalable d'implantation se différencie du permis de construire en ce sens qu'elle ne règle que les éléments déterminants pour l'admission du projet. Les modifications de détail peuvent être imposées ensuite au vu du projet définitif. Les aspects principaux peuvent, selon les cas, se limiter à régler le principe de la construction et l'implantation proprement dite (position de l'ouvrage), mais aussi les questions du volume, de la hauteur, de la forme globale de la toiture, voire de l'affectation de l'ouvrage projeté, si ces indications figurent dans la demande (cf. ATF 101 Ia 213 consid. 3c; TF 1C_86/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.2.1; CDAP AC.2019.0401 du 6 juillet 2020 consid. 3; CDAP AC.2018.0169 du 25 janvier 2019 consid. 2b; CDAP AC.2018.0086 du 14 décembre 2018 consid. 2c/aa et les références citées). Dans cette mesure, l'octroi de l'autorisation préalable d'implantation a les mêmes effets juridiques, en ce qui concerne les éléments contenus dans cette autorisation, que la délivrance du permis de construire. Ce dernier doit donc être accordé si la demande en est faite dans le délai légal de deux ans (cf. art. 119 al. 2 LATC), si le projet de construction est conforme aux conditions fixées par le permis d'implantation et si, sur les points non réglés dans cette autorisation préalable, il est conforme aux normes applicables (cf. ATF 101 Ia 213 consid. 3a). Si l'autorisation préalable est accordée, l'autorité ne peut en principe plus ensuite, lors de l'examen de la demande de permis de construire (autorisation définitive), remettre en cause les éléments déjà qualifiés de conformes au plan d'affectation ou à la réglementation de police des constructions (cf. ATF 135 II 30 consid. 1.3.1; TF 1C_520/2018 du 15 octobre 2018 consid. 2.2; TF 1C_588/2016 du 26 octobre 2017 consid. 2.3; TF 1C_430/2017 du 31 août 2017 consid. 2.2 et les références citées). La décision octroyant l'autorisation préalable d'implantation produit les effets d'une décision définitive sur les points qu'elle tranche. Ce caractère obligatoire du permis préalable d'implantation donne une sécurité au constructeur. Autrement dit, ce permis confère temporairement force de chose décidée aux éléments qu'il contient, ce qui a pour effet d'empêcher que ces éléments soient remis en cause à l'occasion de la délivrance du permis de construire. C'est en cela qu'il contribue, comme le dit la jurisprudence fédérale, à la sécurité des relations juridiques (cf. CDAP AC.2019.0401 du 6 juillet 2020 consid. 3; CDAP AC.2018.0273 du 20 février 2019 consid. 4a; CDAP AC.2018.0169 du 25 janvier 2019 consid. 2b; CDAP AC.2018.0086 du 14 décembre 2018 consid. 2c/aa et les

références citées). c) L'autorisation préalable d'implantation ne permet cependant pas au propriétaire foncier de réaliser à tout prix une construction. Il ne s'agit pas d'une autorisation de base, qui serait simplement complétée et détaillée par le permis de construire. Le bénéficiaire d'une telle autorisation doit encore entreprendre des démarches nécessaires à l'obtention de l'autorisation définitive de construire au sens des art. 22 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 114 LATC (cf. CDAP AC.2019.0401 du 6 juillet 2020 consid. 3; CDAP AC.2018.0273 du 20 février 2019 consid. 4d et les références citées). La jurisprudence tant cantonale que fédérale considère que si les autorisations de construire préalables (ou permis d'implantation) disposent en principe de l'autorité de chose décidée pour les éléments qu'elles concernent, conférant certaines attentes au constructeur, il n'est pas pour autant exclu qu'elles puissent être remises en cause par la suite, à l'instar de tout acte administratif unilatéral tel qu'une autorisation de construire ordinaire. Une révocation d'une telle décision est en effet possible, même en l'absence de base légale spécifique, en cas de changement dans la situation de fait ou dans la réglementation. De la même manière, l'autorisation préalable peut être revue à l'occasion de la procédure de permis définitif, pour autant que l'intérêt à une application correcte de la législation l'emporte sur les principes de sécurité du droit et de la bonne foi (cf. TF 1C_168/2019 du 17 janvier 2020 consid. 2.2; TF 1C_588/2016 du 26 octobre 2017 consid. 2.3; CDAP AC.2019.0401 du 6 juillet 2020 consid. 3 et les références citées).

E. 4

Les recourants arguent que l'autorité intimée aurait détourné l'institution de l'art. 119 LATC en réglant, dans l'autorisation préalable d'implantation attaquée, tous les éléments nécessaires à l'octroi du permis de construire, lesquels ne pourraient donc plus être remis en cause ultérieurement. a) Telle qu'énoncée, la décision attaquée valide l'implantation de la construction prévue ainsi que sa volumétrie, soit deux aspects principaux du projet qui se prêtent à une autorisation préalable d'implantation, conformément à la jurisprudence précitée (cf. consid. 3b supra), ce qui n'est pas contesté. Que ces éléments ne puissent ensuite plus être discutés au moment du permis de construire est d'ailleurs précisément l'une des caractéristiques de la procédure d'autorisation préalable d'implantation (ibid.). b) Quant au fait que les plans fournis à l'appui de la demande d'autorisation préalable d'implantation sont déjà largement détaillés, il est sans conséquence. Il s'avère en effet que le constructeur n'a engagé une procédure préalable d'implantation que sur proposition de la municipalité et que même si une telle solution permet normalement de soumettre un projet plus général afin d'éviter des démarches trop coûteuses (cf. CDAP AC.2018.0273 du 20 février 2019 consid. 4a et les références citées), elle n'empêche pas de présenter des plans plus précis, surtout si ceux-ci existent déjà. Dans de telles circonstances, les opposants peuvent du reste contester lors de la procédure de permis préalable non seulement l'implantation et la volumétrie, mais l'ensemble des éléments figurant sur les plans. c) Enfin, il reste encore nombre d'autres points non couverts par l'autorisation préalable d'implantation litigieuse, notamment les aménagements extérieurs ainsi que l'habillage des toitures et des façades, sans compter les questions de l'affectation du sol et de l'utilisation de l'immeuble au regard de la législation sur les résidences secondaires (cf. consid. 7 infra), si bien que la deuxième phase du permis de construire ne serait assurément pas dénuée d'objet.

E. 5

Les recourants estiment que la municipalité aurait dû examiner à titre préjudiciel le plan d'affectation en cours de révision pour refuser l'autorisation préalable d'implantation. a)

Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies (cf. ATF 121 II 317 consid. 12c). Aux termes de cette disposition, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative. Cette norme tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction (ATF 144 II 41 consid. 5.1; ATF 128 I 190 consid. 4.2; TF 1C_222/2019 du 4 septembre 2020 consid. 4.1; TF 1C_67/2018 du 4 mars 2019 consid. 2.1; TF 1C_213/2018 et 1C_214/2018 du 23 janvier 2019 consid. 5.2 et les références citées). La réduction de zones surdimensionnées relève d'un intérêt public important (cf. ATF 128 I 190 consid. 4.2 et la référence à l'ATF 120 Ia 227 consid. 2c), susceptible d'avoir, sur le principe, le pas sur l'intérêt public à la stabilité des plans ainsi que sur les intérêts privés des propriétaires concernés. La réalisation de cet objectif, expressément prévu par l'art. 15 al. 2 LAT, entré en vigueur le 1^{er} mai 2014, ne saurait cependant constituer le seul critère pertinent pour déterminer la nécessité d'entrer en matière sur une demande de révision d'un plan d'affectation, dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire. Dans un contexte de surdimensionnement de la zone à bâtir, pour que l'entrée en vigueur du nouvel art. 15 al. 2 LAT puisse être qualifiée de modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances. Parmi celles-ci se trouvent notamment la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, le niveau d'équipement de la parcelle et la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2; TF 1C_598/2019 du 19 juin 2020 consid. 2.1; TF 1C_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 4.1 et les références citées). b) En l'espèce, les recourants rappellent, à juste titre, que la Commune de Château-d'Oex doit réduire ses réserves de zones à bâtir surdimensionnées et font valoir que la parcelle litigieuse se prêterait parfaitement à un déclassement. La parcelle en cause a été colloquée en zone de chalets par le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE), adopté le 19 septembre 1980. Bien qu'ancienne et en cours de révision, cette planification ne peut être considérée comme obsolète, puisqu'elle a connu quatre modifications depuis lors, la dernière datant du 11 décembre 2015, soit de moins de cinq ans. Au demeurant, une exclusion de la zone à bâtir ne s'impose pas d'emblée. En effet, la parcelle concernée borde la route cantonale de Saanen, l'une des artères principales du bourg, et n'est pas isolée des autres constructions, vu qu'elle se situe juste à l'orée du milieu bâti, aussi bien au nord qu'à l'ouest et au sud. Trois terrains qui lui sont contigus sont d'ailleurs déjà construits, à savoir la parcelle 532 (cf. CAMAC 167033) ainsi que les biens-fonds 534 et 535 appartenant aux recourants. La parcelle est bien située, à quelques minutes à pied seulement de la gare, des commerces, du temple et du centre villageois en général. Il n'est en outre pas contesté que Château-d'Oex constitue un centre régional au sens de la mesure B11 du Plan directeur cantonal, ni que le bien-fonds en cause se trouve, fût-ce en bordure, à l'intérieur du périmètre de centre de la commune, toujours au sens de la mesure B11 précitée. Enfin, la parcelle est suffisamment équipée, comme il sera vu ci-après (cf. consid. 8).

E. 6

Les recourants plaident également l'application du nouvel art. 49 LATC. a) Le 1^{er} septembre 2018 est entrée en vigueur la nouvelle du 17 avril 2018 qui a modifié la partie

"aménagement" de la LATC. Cette nouvelle a notamment abrogé les anciens art. 77 et 79 LATC (art. 77 et 79 aLATC) qui ont été remplacés par les art. 47 et 49 LATC, dont la teneur est la 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 ". L'art. 47 LATC vise ainsi la situation où le plan d'affectation envisagé (ou 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 2 et 3 de l'art. 47 LATC (cf. CDAP AC.2019.0216 du 15 janvier 2020 consid. 2c). L'art. 49 LATC s'applique quant à lui à partir du moment où le plan d'affectation envisagé (ou la zone réservée) est mis à l'enquête publique. Selon la jurisprudence constante rendue en application de l'art. 79 al. 1 aLATC, 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 (cf. CDAP AC.2019.0216 du 15 janvier 2020 consid. 2c et les références citées). b) En l'occurrence, les recourants disent savoir que le plan des zones communal a fait l'objet d'un premier examen préliminaire par la DGTL et sont d'avis qu'à ce stade d'avancement, il aurait fallu refuser la demande d'autorisation préalable d'implantation dans l'esprit de l'art. 49 LATC. Ce faisant, les recourants perdent de vue que l'art. 49 LATC ne trouve application que si le plan d'affectation envisagé (ou la zone réservée, inexistante en l'occurrence) a déjà été mis à l'enquête publique. Or, tel n'est pas le cas. Faute de plan soumis à enquête publique, seul l'art. 47 LATC aurait pu entrer en ligne de compte. En délivrant le permis d'implantation litigieux, la municipalité semble toutefois avoir considéré que le projet de construction ne compromettrait pas le futur plan d'affectation ou que les délais prescrits à l'al. 2 n'allaient pas pouvoir être respectés. Quoi qu'il en soit, la question de savoir si la municipalité a abusé de sa marge d'appréciation en renonçant à faire application de l'art. 47 LATC peut rester ouverte, puisque l'autorisation préalable d'implantation ne constitue de toute façon pas un droit acquis, qui garantirait que le permis de construire soit délivré en dépit de changements de réglementation ou de planification intervenus entretemps. Selon la jurisprudence en effet (cf. en particulier CDAP AC.2018.0273 du 20 février 2019 consid. 4d et les références citées), la municipalité conserve la possibilité de refuser le permis de construire en raison d'un changement de la planification, lequel constitue une modification importante de la situation de droit déterminante. Tel est le cas par exemple lorsque la capacité constructive du terrain a été réduite ou quand celui-ci a été sorti de la zone à bâtir, avec la conséquence du reste dans cette seconde hypothèse que la compétence pour délivrer le permis de construire passe à l'autorité cantonale (cf. art. 120 let. a LATC). L'inclusion du terrain concerné dans une zone réservée interdisant toute nouvelle construction doit ainsi également être prise en compte

par la municipalité au moment de la décision sur la demande de permis de construire. Au demeurant, compte tenu de la durée de validité de deux ans de l'autorisation préalable d'implantation, il n'est pas envisageable qu'un tel permis préalable puisse bloquer les effets de toute modification de la planification pendant une aussi longue période. Il en va d'autant moins que le constructeur dispose encore d'un délai de deux ans dès la délivrance du permis de construire pour commencer les travaux (cf. art. 118 al. 1 LATC), voire d'une année supplémentaire (cf. art. 118 al. 2 LATC). Cela signifie en l'occurrence que même en cas de confirmation de l'autorisation préalable d'implantation, le permis de construire devra malgré tout être refusé si le projet s'avère finalement incompatible avec le nouveau plan d'affectation (ou une zone réservée) mis à l'enquête publique dans l'intervalle.

E. 7

Sous l'angle de la législation sur les résidences secondaires, les recourants affirment d'abord que le choix de passer par une autorisation préalable d'implantation constituerait une manœuvre visant à empêcher l'examen, dans le cadre du présent recours, de la plausibilité de l'utilisation du chalet comme résidence principale, ainsi qu'à les contraindre à ne soulever ce grief qu'au stade de la procédure de permis de construire. Ensuite, les recourants soutiennent qu'en imposant déjà au stade de l'autorisation préalable d'implantation l'obligation d'affecter la construction à la résidence principale sous forme de mention au registre foncier, l'autorité devait également procéder à l'instruction nécessaire à cet égard, conformément à la jurisprudence, non pas se contenter d'une déclaration lapidaire du futur occupant du logement en cause. Enfin, le logement prévu contreviendrait à la loi sur les résidences secondaires, dans la mesure où son affectation à la résidence principale ne serait pas établie à satisfaction. a) L'art. 75b al. 1 Cst., repris à l'art. 6 LRS, limite les résidences secondaires au maximum de 20% du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Ces dispositions ne visent pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des intéressés, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.1; ATF 142 II 206 consid. 2.1; TF 1C_309/2019 et 1C_310/2019 du 8 mai 2020 consid. 5.2; CDAP AC.2019.0136 du 11 février 2020 consid. 3a et les références citées). L'art. 7 al. 1 LRS prévoit ainsi que, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2 al. 3 LRS (let. a) ou comme logement affecté à l'hébergement touristique (let. b). Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20% de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.2; ATF 142 II 206 consid. 2.2; TF 1C_598/2019 du 19 juin 2020 consid. 3.1.2; TF 1C_309/2019 et 1C_310/2019 du 8 mai 2020 consid. 5.2). Le respect de la condition d'utilisation du logement selon l'affectation annoncée doit être vérifié à l'issue des travaux par les autorités compétentes en matière de police des constructions (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.2; TF 1C_16/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.2; CDAP AC.2019.0136 du 11 février 2020 consid. 3b; CDAP

AC.2019.0246 du 3 février 2020 consid. 1b et les références citées). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 Cst., en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi – forme particulière d'abus de droit – lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit. La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner. Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.2; ATF 142 II 206 consid. 2; TF 1C_598/2019 du 19 juin 2020 consid. 3.1.2; TF 1C_309/2019 et 1C_310/2019 du 8 mai 2020 consid. 5.2; CDAP AC.2019.0136 du 11 février 2020 consid. 3b; CDAP AC.2019.0246 du 3 février 2020 consid. 1b et les références citées). Dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées. Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS, l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. et de l'art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.2; ATF 142 II 206 consid. 2.4 et 4.3; TF 1C_598/2019 du 19 juin 2020 consid. 3.1.3; TF 1C_309/2019 et 1C_310/2019 du

E. 8

Les recourants soutiennent enfin que l'accès au projet ne serait pas garanti. a) Conformément aux art. 22 al. 2 let. b LAT, 53 et 104 al. 3 LATC, la municipalité ne peut accorder le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de cette dernière et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (cf. ATF 129 II 238 consid. 2; ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C_473/2019 du 17 juin 2020 consid. 2.2; TF 1C_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 3.1; CDAP AC.2019.0072 du 19 juin 2020 consid. 3b et les références citées). Selon la jurisprudence de la Cour de céans, une autorisation préalable d'implantation ne peut pas être délivrée si la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'est pas remplie; en d'autres termes, l'équipement de la parcelle constitue une exigence de base, nécessairement examinée dans le cadre de l'art. 119 LATC (cf. CDAP AC.2018.0108 du 21 novembre 2018 consid. 3a; CDAP AC.2017.0153 du 3 janvier 2018 consid. 5b et les références citées). b) Dans le cas présent, la parcelle 848 ne comporte pas d'accès direct à la route cantonale attenante. Elle bénéficie toutefois d'une servitude de passage à tous usages, grevant le bien-fonds voisin 532, qui lui permet de rejoindre la route des Monnaires au nord-ouest. L'essentiel de cette servitude a déjà été aménagé en dur sur le fonds servant. L'acte constitutif de la servitude du 17 mai 2017 prévoit que le tronçon manquant ne devra être construit qu'après l'obtention

d'un permis de construire sur l'un des fonds dominants, dans les mêmes factures et qualité que la première partie. Il découle ainsi de ce titre juridique, dont la validité n'est pas remise en cause par les recourants, que la parcelle litigieuse pourra disposer d'un accès direct depuis la route communale dès qu'un permis de construire aura été délivré. Autrement dit, il n'y a pas lieu de considérer à ce stade que le bien-fonds ne serait pas équipé à l'achèvement de la construction au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. Dans ces circonstances, l'accès à la parcelle concernée doit en l'état être considéré comme suffisant.

E. 9

Compte tenu de l'ensemble des développements qui précèdent, l'autorisation préalable d'implantation délivrée par l'autorité intimée peut être confirmée. En définitive, le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les recourants, qui succombent, doivent assumer un émolument judiciaire, ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur du constructeur, assisté d'un avocat (cf. art. 49, 51, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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