

# VD\_OMNI AC.2022.0019 vom 10. März 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-03-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2022.0019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0019)

FR: VD\_OMNI AC.2022.0019 du 10 mars 2023

IT: VD\_OMNI AC.2022.0019 del 10 marzo 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Direction générale du territoire et du logement, Municipalité de Perroy | Permis de construire délivré à la condition posée par la DGTL d'inscrire une mention au Registre foncier stipulant que le bâtiment sis sur la parcelle doit être utilisé comme bâtiment de logements sans lien avec une activité commerciale. Au vu des documents au dossier, l'art. 135 al. 1 LATC – relatif aux territoires sans plan d'affectation – doit trouver application. Admission du recours, annulation de la charge dont est assortie la décision de la DGTL et renvoi de la cause à la DGTL. Si celle-ci parvient à la conclusion que la parcelle concernée se trouve en périmètre de localité, l'inscription d'une mention au sens de l'art. 44 OAT n'entre pas en considération. Si la DGTL devait par contre parvenir à la conclusion que la parcelle se trouve hors de la zone à bâtir, elle devra encore indiquer pour quelle raison elle estime que seule l'utilisation en tant que logement peut être autorisée.

## Erwägungen

### E. 1

La décision attaquée, qui impose l'inscription d'une mention au registre foncier en lien avec un permis de construire, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal (art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). La propriétaire, dont le droit de propriété se trouve restreint par cette décision, a qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Les autres conditions de recevabilité du recours sont remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

### E. 2

Est périmètre de localité l'aire délimitée par une ligne entourant à une distance de cinquante mètres les bâtiments extérieurs d'une localité (ville, village ou hameau). A l'intérieur de ce périmètre, les constructions sont autorisées selon les règles suivantes: a. partout où les bâtiments existants sont construits dans l'ordre contigu, celui-ci est maintenu; b. là où l'ordre contigu n'existe pas, l'ordre non contigu est obligatoire; la distance à la limite de la propriété privée voisine ne peut être inférieure à cinq mètres; c. quel que soit l'ordre des constructions, celles-ci ne peuvent comprendre plus de trois niveaux habitables, ni excéder la hauteur de onze mètres à la corniche.

### E. 3

Le territoire hors du périmètre d'une localité est dit territoire agricole. Seules les constructions suivantes y sont autorisées, sans limitation de hauteur ou de longueur, la distance à la limite de propriété voisine ne pouvant toutefois être inférieure à trois mètres: a. les constructions en rapport avec la culture, l'exploitation du sol et l'élevage; b. les constructions d'habitation de l'exploitant, de sa famille et de son personnel; c. les constructions et les installations d'intérêt public ou indispensables à un service public.

#### E. 4

Tout permis de construire est subordonné à l'autorisation préalable du département. Dans le périmètre de localité, cette autorisation n'est délivrée que si le projet est compatible avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire. Dans le territoire agricole, l'article 134, lettre b, est applicable". Selon une jurisprudence de longue date, l'art. 135 al. 1 LATC délimite des zones à bâtir provisoires et prend le pas sur l'art. 36 al. 3 LAT ( cf. entre autres AC.2021.0339 du 13 octobre 2022 consid. 2a/bb; AC.2005.0181 du 9 mars 2006 consid. 4, confirmé par arrêt TF 1A.74/2006 du 19 mai 2006 consid. 2; étrangement l'arrêt TF 1C\_434/2021 du 17 août 2022 consid. 2.2. semble se demander, comme une question nouvelle, si l'adoption par le législateur de l'art. 135 LATC n'exclut pas l'application de l'art. 36 al. 3 LAT ). L'art. 135 al. 2 LATC maintient la même notion de périmètre de localité que celle de l'ancien art. 56 quinquies LCAT; ce périmètre est défini comme l'aire délimitée par une ligne entourant à une distance de cinquante mètres les bâtiments extérieurs d'une localité (ville, village ou hameau). Un tel périmètre peut être considéré comme faisant partie des zones à bâtir répondant matériellement à la définition de l'art. 15 LAT ( cf. arrêt TF 1A.74/2006 du 19 mai 2006 consid. 2). Dans ce cas de figure, le département cantonal (ou pour lui la DGTL) n'a pas à délivrer, en vue des travaux de transformation, une autorisation spéciale au sens des art. 24 ss LAT, car il n'est pas question de zone intermédiaire inconstructible ( ibid .). b) En l'espèce, les considérants de la décision du Conseil d'Etat du 4 février 1983, mettent en évidence la nécessité de revoir l'affectation de la parcelle n° 541 et disposent que " la municipalité réétudiera l'affectation de la parcelle no 541, de l'autre côté de la route du château, dont les possibilités de bâtir aux abords immédiats du monument historique sont illusoire et peu heureuses. De telles facultés seront supprimées, sauf, notamment, à l'extrémité est de la parcelle " (consid. 4). Aussi, le ch. III du dispositif de cette décision, qui annule le plan en tant qu'il concerne la parcelle n° 541, comprend-il un renvoi à l'autorité communale pour donner suite à cette demande de délimitation. Au regard de ce ch. III, la décision du Conseil d'Etat revêt, dans la mesure où elle concerne l'affectation de la parcelle n° 541, un caractère purement cassatoire (cf. dans ce sens TF 1C\_434/2021 du 17 août 2022 consid. 2.2); elle n'a pas pour effet de classer ce fonds en zone à bâtir, pas plus qu'en zone agricole. Cette question est du reste – selon l'extrait de la décision mentionné ci-avant – renvoyée à l'autorité communale. Cette dernière n'ayant cependant pas donné suite à cette injonction, la parcelle est demeurée sans affectation. La décision du Conseil d'Etat n'a pas non plus pour effet de revenir à l'affectation du plan de 1976. Cette décision s'analyse en effet comme une décision de renvoi enjoignant à la commune de redéfinir les contours de la zone à bâtir, sans qu'il ne soit plus question de la planification antérieure. A cela s'ajoute encore qu'en application de l'art. 35 al. 1 let. b LAT, les plans antérieurs à l'entrée en vigueur de la LAT sont caducs à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1988, si bien que le plan de 1976 ne serait en tout état plus déterminant. Au vu que ce qui précède, l'art. 135 al. 1 LATC – relatif aux territoires sans plan d'affectation – doit trouver application. C'est à tort que la DGTL a omis de tenir compte de cette disposition. Il apparaît, à l'examen de l'extrait du rapport 47 OAT du 9 novembre 2017 figurant au dossier, que la parcelle n° 541 (englobée selon ce document dans le " territoire urbanisé ") pourrait appartenir au périmètre de localité au sens de l'art. 135 al. 2 LATC. Il ne revient toutefois pas au Tribunal de céans de procéder à ce type de délimitation. Il convient dès lors d'admettre le recours, d'annuler la charge dont est assortie la décision de la DGTL et de renvoyer la cause à la DGTL afin qu'elle statue sur l'application de l'art. 135 LATC au cas d'espèce. Si elle parvient à la conclusion que la

parcelle concernée se trouve en périmètre de localité, elle ne pourra pas imposer à la recourante l'inscription d'une mention au sens de l'art. 44 OAT, cet article concernant uniquement les constructions situées hors de la zone à bâtir. Si la DGTL devait par contre parvenir à la conclusion que la parcelle n° 541 se trouve hors de la zone à bâtir, elle devra encore indiquer pour quelle raison elle estime que seule l'utilisation en tant que logement peut être autorisée. Elle n'a en effet aucunement motivé cet élément dans sa décision du 7 décembre 2021. 3. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à la réforme de la décision attaquée en ce sens que l'ordre d'inscription d'une mention au registre foncier stipulant que le bâtiment ECA 113 sis sur la parcelle n° 541 doit être utilisé comme bâtiment de logements sans lien avec une activité commerciale est annulé. La cause est renvoyée à la DGTL pour nouvel examen de cette question. Le présent arrêt sera rendu sans frais (art. 52 LPA-VD); la recourante, qui a agi dans le cadre de la présente procédure avec le concours d'un mandataire professionnel et qui l'emporte, a droit au surplus à des dépens à la charge de l'autorité intimée (art. 49 et 55 LPA-VD; art. 4 et 10 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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