

# VD\_OMNI AC.2023.0043 vom 24. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0043](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0043)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0043 du 24 octobre 2023

IT: VD\_OMNI AC.2023.0043 del 24 ottobre 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Blonay - Saint-Légier | Confirmation de la décision municipale refusant d'autoriser la construction de deux immeubles d'habitation après la démolition d'un EMS dans la nouvelle commune fusionnée de Blonay-Saint-Légier. L'ancienne commune de Blonay a instauré une zone réservée sur plusieurs secteurs de son territoire pour maintenir la situation existante jusqu'à la réduction des zones à bâtir surdimensionnées. Le fait que la parcelle de la recourante n'ait pas été incluse dans cette zone réservée ne signifiait pas encore que les possibilités de bâtir en vigueur étaient pleinement exploitables. La municipalité pouvait craindre que la densification du bien-fonds compromette la modification des règles de construction envisagée et, ainsi, octroyer l'effet anticipé négatif (art. 47 LATC) au nouveau PACom en cours d'élaboration (c. 2). Pas de violation du principe de la bonne foi du fait que la municipalité a refusé de délivrer le permis de construire après avoir demandé plusieurs modifications du projet et organisé une enquête publique (c. 3).

## Erwägungen

### E. 1

La décision municipale refusant un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile (art. 95 et 96 al. 1 let. c LPA-VD) et il respecte les autres exigences formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

### E. 2

en grande partie non bâtie, sous réserve de deux constructions érigées dans la partie nord-ouest du terrain. Considérant peu vraisemblable que la partie nord du bien-fonds puisse faire l'objet d'un déclassement au vu de ses caractéristiques (parcelle située d'une part dans le territoire urbanisé et d'autre part dans le territoire largement bâti, à proximité du centre du village et des équipements principaux), la cour de céans a retenu que la mesure conservatoire contestée ne s'imposait pas pour garantir à la commune la marge de manœuvre nécessaire pour la révision de son plan d'affectation. Or, dans le cas d'espèce, l'augmentation de population induite par le projet de la recourante s'oppose clairement à la réduction des droits à bâtir qui sera en principe décidée pour la parcelle n° 4927 dans le cadre du futur PACom.

### E. 3

La recourante invoque une violation du principe de la bonne foi. Elle se plaint du comportement contradictoire de la municipalité qui n'aurait jamais évoqué, dans le cadre de leurs échanges, le risque que les possibilités de bâtir sur la parcelle n° 4927 soient

modifiées. L'autorité intimée aurait au contraire indiqué que le bien-fonds serait en principe maintenu en zone à bâtir et aurait de surcroît sollicité des modifications du projet, laissant entendre qu'elle avait l'intention de délivrer le permis de construire. La recourante souligne à cet égard qu'elle a engagé des frais importants pour son projet. a) Selon l'art. 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), les organes de l'État et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (ATF 136 I 254 consid. 5.2). De ce principe général découle le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'État, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1; 136 I 254 consid. 5.2). Le principe de la bonne foi protège le justiciable, à certaines conditions, dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Un renseignement ou une décision erronés de l'administration agissant dans les limites de ses compétences peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur. Il faut pour cela (1) que l'autorité qui a donné les renseignements soit compétente en la matière ou que le justiciable puisse, pour des raisons suffisantes, la considérer comme compétente, (2) que les renseignements fournis par l'autorité se rapportent à une affaire concrète touchant le justiciable, (3) que celui-ci n'ait pas pu se rendre compte facilement de l'inexactitude des renseignements obtenus, (4) qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et (5) que le contexte juridique à ce moment-là soit toujours le même qu'au moment où les renseignements ont été donnés (ATF 146 I 105 consid. 5.1.1; 143 V 341 consid. 5.2.1; 141 I 161 consid. 3.1). b) En l'espèce, les échanges entre la recourante et les autorités communales sur les possibilités de développement de la parcelle n° 4927 ont commencé en 2018. Le projet de construction initialement envisagé a fait l'objet de nombreuses modifications tenant compte des remarques formulées par la Commission consultative d'urbanisme et le Service de l'urbanisme de l'ancienne commune de Blonay, qui ont examiné les plans. Ces remarques portaient sur la volumétrie et d'autres aspects du projet qui ne paraissaient pas réglementaires. L'ancienne Municipalité de Blonay a ensuite instauré une zone réservée communale sur une partie de son territoire. La parcelle n° 4927 n'a pas été incluse dans la zone réservée, ce qui ne signifiait toutefois pas encore qu'elle conserverait la même affectation et les mêmes droits à bâtir dans le cadre du plan d'affectation communal révisé. Au stade des discussions avec la recourante, les autorités communales n'avaient pas encore une idée précise de la manière dont elles entendaient redéfinir la zone à bâtir. Le fait que la municipalité soit finalement entrée en matière sur la demande de permis de construire ne modifie pas ce constat. La mise à l'enquête constitue la règle, dont la municipalité ne peut s'écarter que dans le cas où le projet est manifestement incompatible avec les dispositions réglementaires ou lorsque les plans sont affectés de lacunes telles que l'on ne peut se faire une idée exacte du projet (arrêts AC.2022.0006 du 1<sup>er</sup> juin 2022 consid. 5b/aa; AC.2012.0321 du 26 février 2013 consid. 2a). Au demeurant, l'art. 47 LATC permet précisément à une municipalité de ne pas délivrer (immédiatement) une autorisation de construire pour un projet conforme à l'affectation de la zone, lorsqu'une modification de plan est envisagée. La municipalité peut donc renseigner l'administré en lui indiquant que son projet est conforme à la planification en vigueur, puis, après examen de la nécessité d'envisager une révision de la planification, refuser le permis de construire en se fondant sur l'art. 47 LATC, étant rappelé qu'elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation à

cet égard. Or, dans le cas d'espèce, la situation a considérablement évolué entre 2018 et 2022, avec des clarifications sur la validité des plans d'affectation approuvés avant l'entrée en vigueur de la LAT, la fusion des communes de Blonay et Saint-Légier - La Chiésaz et la procédure de révision complète des plans d'affectation communaux en vigueur. On ne saurait dès lors reprocher à l'autorité intimée d'avoir exigé ou préconisé à plusieurs reprises des modifications des plans du projet de construction litigieux, pour permettre une mise à l'enquête valable, et d'avoir refusé par la suite de délivrer le permis de construire. Les circonstances particulières du cas d'espèce n'imposaient en aucun cas qu'elle renonce à invoquer l'art. 47 LATC pour faire obstacle au permis de construire requis. La municipalité n'a donc pas violé le principe de la bonne foi. c) Cela étant constaté, il convient de rappeler la teneur de l'art. 48 LATC: " L'autorité qui refuse un permis de construire en application de l'article 47 répond du dommage causé au requérant qui a engagé de bonne foi des frais pour établir un projet conforme à la réglementation existante. L'action, introduite au lieu de situation de l'immeuble, est soumise à la procédure en matière d'expropriation matérielle ; elle se prescrit par un an dès l'entrée en vigueur du nouveau plan. " Il découle de cette disposition que le propriétaire (ou promettant-acquéreur) qui, en vertu de l'effet anticipé négatif d'un projet de plan d'affectation, se voit refuser un permis de construire, a la possibilité de demander une indemnisation en relation avec des frais qu'il a engagés en vain, en lien par exemple avec le travail d'un architecte. Le droit cantonal tient ainsi compte du dommage économique causé au requérant de bonne foi, comme le fait également le régime du droit à la protection de la bonne foi.

#### **E. 4**

Les motifs qui précèdent entraînent le rejet du recours et la confirmation de la décision attaquée. Les frais de justice seront mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il en va de même des dépens, dus à la Municipalité de Blonay - Saint-Légier qui a procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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