

# VD\_OMNI AC.2023.0355 vom 23. November 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-11-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0355](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0355)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0355 du 23 novembre 2023

IT: VD\_OMNI AC.2023.0355 del 23 novembre 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité d'Etoy | Admission du recours et renvoi de la cause à la municipalité pour qu'elle mette à l'enquête publique une demande d'autorisation préalable d'implantation pour un bâtiment, aucun motif ne permettant de justifier ce refus.

## Erwägungen

### E. 1

a) La voie du 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), est ouverte contre une décision d'une municipalité refusant de délivrer un permis de construire, dans la procédure régie par les art. 103 ss de la loi du

### E. 4

décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). La procédure administrative est alors introduite par le dépôt d'une demande formelle de permis de construire (art. 108 LATC) et, en principe, la demande de permis est mise à l'enquête publique (art. 109 LATC). Il arrive cependant que, saisie d'une demande de permis, la municipalité refuse d'emblée d'autoriser le projet, sans organiser d'enquête publique; elle rend alors une décision finale qui peut faire l'objet d'un recours. Il en va de même lorsque le constructeur présente non pas une demande de permis de construire stricto sensu mais une demande d'autorisation préalable d'implantation au sens de l'art. 119 LATC, soumise en principe aux mêmes règles de procédure. Avec l'autorisation préalable d'implantation, le droit cantonal permet au constructeur de soumettre à l'autorité compétente un projet moins élaboré. La portée juridique d'une telle autorisation est restreinte et elle ne vise pas tous les aspects du projet; elle peut, selon les cas, se limiter à régler la question de l'implantation proprement dite, voire celles du volume, de la hauteur ou de l'affectation de l'ouvrage projeté. Dans cette procédure, 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 un délai de deux ans (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. La LATC, comme d'autres législations cantonales, permet un déroulement par étapes de la procédure d'autorisation de construire, grâce à la procédure d'autorisation préalable d'implantation. Il est parfois expédient ou économique d'obtenir de l'autorité municipale une décision de principe sur un projet. Vu les effets de l'autorisation préalable, cela permet de garantir la sécurité du droit, la procédure – avec en principe une enquête publique – étant transparente aussi bien pour les constructeurs que pour les éventuels tiers intéressés (cf. CDAP AC.2022.0276 du 30 septembre 2022 consid. 1 et les arrêts cités). b)

Lorsqu'un propriétaire foncier dépose une demande formelle de permis de construire ou de permis d'implantation et que la municipalité écarte d'emblée cette demande – ou, selon les termes utilisés dans la décision attaquée, "refuse le projet" –, avant d'examiner si elle devait être mise à l'enquête publique et si des autorisations spéciales voire des préavis de services de l'administration cantonale étaient requis, la décision de la municipalité peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal. Même si elle n'intervient pas au terme du processus normal institué par la LATC, il s'agit d'une décision finale sur la demande déposée formellement, ayant les mêmes effets qu'un refus ordinaire du permis de construire ou de l'autorisation préalable d'implantation (cf. notamment AC.2022.0276 déjà cité, AC.2018.0222 du 7 décembre 2018, AC.2012.0321 du 3 février 2013). c) La procédure de mise à l'enquête publique est régie notamment par les art. 108 et 109 LATC. Aux termes de l'art. 108 al. 1 LATC, la demande de permis est adressée à la municipalité. L'art. 109 al. 1 LATC dispose que la demande de permis est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours. Les art. 108 et 109 LATC sont également applicables en cas de demande d'autorisation préalable d'implantation (art. 119 al. 1 LATC). Il ressort de la jurisprudence cantonale que lorsqu'un propriétaire foncier demande un permis de construire ou une autorisation préalable d'implantation, la mise à l'enquête publique constitue la règle, dont la municipalité ne peut s'écarter (sauf si les conditions d'une dispense d'enquête, en raison de la nature de l'ouvrage, sont réunies – cf. art. 111 LATC) 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. En dehors de ces situations spéciales, le constructeur peut exiger la mise à l'enquête publique, quand bien même il aurait de bonnes raisons de craindre un rejet de la demande d'autorisation, à l'issue de l'enquête (AC.2018.0222 du 7 décembre 2018 consid. 2, AC.2012.0321 du 26 février 2013 consid. 2 et les arrêts cités; Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2<sup>e</sup> éd. Lausanne 1988 p. 79). d) En raison de l'arrêt de la CDAP AC.2011.0322 du 7 octobre 2014 – qui a annulé, sur la parcelle n° 660 et sur des parcelles voisines, la révision du PAC n° 299 adoptée en 2011 – et de l'absence, depuis neuf ans, de décision des autorités de planification sur l'urbanisation de ce secteur, décision qui devrait être prise sur la base d'une "étude plus fine d'urbanisme", conformément à l'arrêt de renvoi précité (cf. consid. 8 dudit arrêt), il n'est pas évident de déterminer le régime applicable au bien-fonds des recourants, ni quel serait le cas échéant l'effet anticipé de la planification encore à établir. Il en va ainsi en particulier de la question de savoir quels logements – logements ordinaires, de service, de gardiennage – sont admissibles. Dans leur demande d'autorisation préalable d'implantation, les recourants ne précisent pas le nombre de logements envisagés, ni leur nature. Cela ne constitue cependant pas une lacune ni une irrégularité évidente de la demande, puisque les requérants ne cherchent à obtenir qu'une décision de principe, sur certains aspects de leur projet, singulièrement sur l'implantation (en plan et non pas en volume, d'après les documents produits). On ne se trouve donc pas dans une des situations exceptionnelles évoquées par la jurisprudence et la doctrine (cf. supra, consid. 1c), où la municipalité pourrait d'emblée mettre un terme à la procédure administrative régulièrement engagée selon la LATC, qui plus est, comme en l'espèce, par une décision très sommairement motivée. La décision de la municipalité viole manifestement le droit cantonal, de sorte qu'elle doit être annulée. Il y a lieu d'appliquer la procédure simplifiée de l'art. 82 LPA-VD et de ne pas ordonner d'échange d'écritures. 2. Le recours doit par conséquent être admis et la cause doit être renvoyée à la municipalité pour nouvelle décision (cf. art. 90 al. 2 LPA-VD) – c'est-à-dire pour qu'elle soumette la demande

d'autorisation préalable d'implantation à la procédure ordinaire prévue selon l'art. 119 LATC, ceci sans désespérer, afin que le dépassement du délai de l'art. 114 LATC ne soit pas trop important. Vu l'issue de la procédure, l'émolument judiciaire est mis à la charge de la commune (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens, à la charge de la commune (art. 55 LPA-VD).

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