

Le point sur le droit de l'aménagement du territoire et des constructions

Marc-Olivier Besse

docteur en droit, avocat, chargé de cours aux Universités de Lausanne et de Fribourg

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

OBLIGATION DE PLANIFIER

[1] 1C_164/2019 (TF, 20.01.2021), consid. 5 (Estavayer-le-Lac, FR)

Le droit fédéral exige que, lors de l'accomplissement de tâches d'aménagement, l'instrument de planification ou de décision adéquat soit utilisé. Il prescrit ainsi une obligation spéciale de planifier qui vise des objets ou des activités non conformes à l'affectation de la zone dont l'incidence sur la planification locale ou l'environnement est importante. Ces objets ou activités ne peuvent être correctement étudiés que dans le cadre d'une procédure de planification. En effet, la voie d'une simple dérogation est alors inadéquate pour résoudre judicieusement les problèmes d'organisation du territoire qui se posent. L'obligation de planifier vise notamment à garantir que la pesée des intérêts intervienne dans le cadre d'une procédure de planification assurant la participation de la population (art. 4 LAT) et la protection juridique des intéressés (art. 33 LAT). En revanche, lorsqu'il s'agit d'un projet, même de grande ampleur, conforme à l'affectation de la zone, le droit fédéral n'oblige pas de passer par la voie de la planification spéciale. Ce constat a cependant été relativisé par la jurisprudence : **il est ainsi envisageable qu'une installation, même conforme à l'affectation de la zone, ait une incidence telle sur le territoire qu'une planification soit nécessaire pour assurer une évaluation du projet à une échelle plus étendue - en particulier s'il s'agit d'une zone non constructible**. Les critères permettant de déterminer si la planification s'impose ne peuvent toutefois pas être plus stricts que pour des constructions ou installations non conformes à l'affectation de la zone. Pour celles-ci, selon la jurisprudence, il peut y avoir obligation de planifier notamment lorsqu'elles sont soumises à l'étude d'impact sur l'environnement, lorsqu'elles s'étendent sur une vaste surface (gravières, installations de gestion des déchets, centres sportifs, installations d'enneigement artificiel), ou lorsque, à l'instar d'une forte augmentation du trafic, elles ont des effets importants sur l'environnement.

En l'espèce, l'**installation de biogaz** projetée dépasse très largement la valeur seuil déterminante en matière d'EIE. Les dimensions de l'installation projetée sont importantes (le bâtiment servant de place de réception ainsi que les trois fosses partiellement enterrées représentent une hauteur moyenne d'une dizaine de mètres sur une longueur de 100 mètres environ ; l'emprise au sol de l'installation est de 3'900 m², sans compter les bâtiments déjà existants de l'exploitation agricole). La puissance électrique installée s'élèvera à 254 kW et le projet pourra alimenter plus de 380 ménages. La question des immissions d'odeur et de bruit se pose d'une manière particulière. A ces éléments s'ajoute le fait que le site en question se trouve à environ 50 mètres d'une zone de protection des eaux. Par ailleurs, le projet litigieux est situé à proximité d'un hameau classé à l'inventaire. Dès lors, l'installation de biogaz projetée ne peut pas être appréciée de manière adéquate dans le cadre d'une simple procédure de permis de construire.

PLAN D'AFFECTATION

[2] ATF 147 II 300 (TF, 18.03.2021), consid. 3 (TG)

L'ordonnance de l'exécutif cantonal thurgovien sur les petites entités urbanisées (*Kleinsiedlungsverordnung*), qui ne contient pas de plan mais dont l'annexe permet d'identifier chaque parcelle visée, qui prévoit des règles applicables à certains hameaux (notamment possibilités de construire, règles relatives aux procédures d'autorisation de construire) et destine ces hameaux soit à une affectation agricole soit à une affectation de non-bâtir, **doit être matériellement considérée comme un plan d'affectation** au sens de la LAT, de sorte que les règles de l'art. 33 LAT (voie de droit cantonale ; libre examen) sont applicables.

[3] AC.2016.0221 (CDAP, 16.03.2021) ; recours au TF pendant (1C_240/2021) : PPA Eoljoux

CADUCITÉ DU PLAN D'AFFECTATION

[4] AC.2020.0183 (CDAP, 26.10.2020, Echandens, VD)

Un retard engendré par la crise sanitaire constitue un cas exceptionnel permettant de prolonger de 12 mois le délai de l'art. 44 al. 1 LATC. Il n'y a nul besoin d'examiner à ce stade les motifs de fond qui justifieraient de ne pas approuver ce projet de plan : cet examen interviendra éventuellement ultérieurement, au moment de l'approbation par le département cantonal compétent, dans l'hypothèse où le conseil communal déciderait de l'adopter dans le délai prolongé à cette fin.

PLAN EN VOIE D'ÉLABORATION OU MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

[5] AC.2019.0358 (CDAP, 17.03.2021), consid. 2a/bb (Tannay, VD)

La municipalité qui applique l'art. 47 LATC jouit d'une grande latitude de jugement et d'un pouvoir d'appréciation important. Cette disposition lui confère en effet une simple faculté. La municipalité n'est cependant pas libre d'agir comme bon lui semble. L'autorité ne peut ni renoncer à exercer son pouvoir d'appréciation ni faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement et l'interdiction de l'arbitraire. Elle est également liée par des critères qui découlent du sens et du but de la réglementation applicable. L'autorité judiciaire peut, en traitant un recours contre le refus d'une autorisation de construire, vérifier si la municipalité s'est fondée sur des critères pertinents ; en d'autres termes, **même si la disposition de l'art. 77 aLATC (désormais art. 47 LATC) a parfois été qualifiée de « purement potestative », le contrôle judiciaire de son application (soit le correct exercice, par la municipalité, de son pouvoir d'appréciation) doit être possible.**

[6] AC.2020.0152 (CDAP, 18.03.2021), consid. 3c (St-Légier-La Chiésaz, VD)

On ne saurait déduire du seul fait que le projet de construction n'a pas été mis à l'enquête publique à bref délai après le dépôt du dossier un comportement abusif ou déloyal de la municipalité qui violerait le principe de la bonne foi au point de ne plus lui permettre d'invoquer l'art. 49 LATC lorsqu'elle se prononce sur les demandes de permis de construire après avoir mis à l'enquête publique le projet de zone réservée communale.

RÉVISION DU PLAN D'AFFECTION

[7] AC.2020.0281 (CDAP, 30.06.2021), consid. 2 (Saint-Sulpice, VD)

Même s'il a été adopté il y a près de 80 ans, le plan d'extension cantonal adopté en 1943 pour un secteur de rive du lac à Saint-Sulpice n'est pas obsolète. Une rive de lac que les autorités ont jugée digne de protection lorsque les premières mesures d'aménagement du territoire ont été prises, peut rester soumise à la même réglementation sous l'empire de la LAT, quand l'évolution des circonstances ne justifie pas une adaptation (cf. art. 21 al. 2 LAT) et que cette réglementation est compatible avec l'art. 17 LAT.

CONTRÔLE PRÉJUDICIEL / INCIDENT DU PLAN D'AFFECTION

[8] 1C_87/2019 (TF, 11.06.2020), consid. 3 (Lignerolle, VD), dans les causes AC.2017.0460 et AC.2018.0094

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. Aux termes de cette disposition, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation doivent faire l'objet des adaptations nécessaires ; une modification sensible des circonstances peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative. L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes. La première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan. Si le besoin s'en fait réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape.

Lignerolle est référencé à l'ISOS en tant que village. Les inventaires fédéraux sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 LAT. En principe, l'inventaire ISOS doit ainsi être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LAT. Selon l'art. 6 al. 1 LPN, l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce – y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales –, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection.

En l'espèce, **le village de Lignerolle a été inscrit à l'ISOS postérieurement à la planification communale. Le plan avait plus de 20 ans au moment de la demande de permis de construire.** Les deux parcelles concernées sont certes situées au centre du village, mais leur caractère non construit est précisément la composante du site mise en avant par l'ISOS. **Ces différents éléments justifient un examen incident du plan d'affectation.** La conséquence de cet examen incident, soit la seconde étape, ne saurait toutefois être définie par le Tribunal fédéral. [Renvoi de la cause au tribunal cantonal].

[9] AC.2020.0282 (CDAP, 09.11.2021), consid. 3 (Renens, VD)

Les requérants soutiennent que le plan sur lequel se fonde la demande d'autorisation de construire est obsolète, ce qui doit selon eux être constaté à titre incident dans le cadre de la

procédure d'autorisation de construire et conduire à l'annulation du permis de construire. En relation avec ce grief, ils invoquent notamment le fait que le site de Chavannes-Renens a été inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS).

En l'espèce, Renens n'est pas référencée à l'ISOS en tant que site protégé d'importance nationale ; elle n'y est mentionnée, en lien avec Chavannes-près-Renens, qu'à titre de village urbanisé d'intérêt régional. A cela s'ajoute que la parcelle litigieuse ne présente pas les caractéristiques qui ont été déterminantes dans le cas de Lignerolle. Dans cette affaire, le Tribunal fédéral avait relevé que le caractère non construit des parcelles concernées était précisément la composante du site mise en avant par l'ISOS, que la présence de cet espace vert était donc une caractéristique essentielle du site, qu'un objectif de sauvegarde maximum était attribué, que tant la qualité spatiale que la qualité historico-architecturale et la signification du site étaient considérées comme prépondérantes à teneur de la fiche ISOS et que toute délivrance d'autorisation de construire altérerait inévitablement les caractéristiques du site. Dans le cas présent, le bâtiment ne présente pas (ou plus) les caractéristiques d'un site historique dont les qualités architecturales devraient impérativement être préservées. En tous les cas, **on ne se trouve pas dans l'hypothèse où la délivrance du permis de construire pourrait altérer des caractéristiques justifiant l'importance nationale d'un site**, comme c'était le cas à Lignerolle. **Vu ce qui précède, l'inscription du site de Chavannes-Renens dans une liste d'objets d'importance régionale et la création d'une fiche ISOS le concernant ne constituent pas un élément devant conduire à reconnaître l'obsolescence de la planification, respectivement justifiant un examen préjudiciel de celle-ci.**

[10] 1C_640/2020 (TF, 07.09.2021), consid. 2 (Lausanne, VD), dans la cause AC.2019.0260

Recours contre un permis de construire délivré concernant une parcelle sise dans un plan de quartier datant de 1964, mais maintenu en vigueur lors de l'adoption du PGA en 2006. **Le plan de quartier de 1964 a été examiné et validé dans le cadre du PGA de 2006. Cette validation équivaut formellement à l'adoption d'une nouvelle planification et le recourant ne saurait ainsi se prévaloir de l'ancienneté du plan d'origine pour en exiger la révision.** Refus justifié de procéder à un examen préjudiciel du plan de quartier litigieux.

[11] 1C_143/2020 (TF, 08.06.2021), consid. 5 (Arzier-Le Muids, VD), dans la cause AC.2018.0434

La réduction de zones à bâtir surdimensionnées relève d'un intérêt public important 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 la nouvelle du 15 juin 2012 (art. 15 al. 2 LAT), entrée 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 – respectivement de contrôle préjudiciel –, d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire. **Pour que l'entrée en vigueur de la nouvelle du 15 juin 2012 constitue une modification des circonstances qui, sur le plan législatif, puisse être qualifiée, au stade de la première étape, de sensible 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, son niveau d'équipement, la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation et la mesure dans laquelle celui-ci a été concrétisé.** Savoir ensuite si une adaptation du plan s'avère nécessaire relève d'une pesée complète des intérêts qui s'opère dans le cadre de la deuxième étape.

Les recourants se prévalent en premier lieu du surdimensionnement de la zone constructible communale et de l'ancienneté de la planification. Ces circonstances ne sont toutefois pas à elles seules suffisantes pour justifier un contrôle préjudiciel de la planification en vigueur et, plus spécialement, pour remettre en cause le caractère constructible des biens-fonds concernés. En effet, **ceux-ci sont colloqués en zone village et situés à proximité du centre du village,**

notamment de l'administration communale et de l'auberge, soit au centre d'un secteur déjà bâti. Ils font ainsi partie du noyau construit et à densifier de la localité. Au vu de cette situation géographique particulière, une exclusion des parcelles litigieuses de la zone à bâtir n'entrerait pas sérieusement en ligne de compte.

Il est également sans conséquence que la municipalité ait mis à l'enquête et établi une zone réservée sur l'ensemble de son territoire durant la procédure de recours cantonale, étant précisé qu'elle l'a été plus d'une année après le dépôt de la demande de permis de construire, respectivement plus de huit mois après la délivrance de celui-ci. Cette zone réservée a certes pour objectif de bloquer momentanément les constructions afin de garantir aux autorités la liberté d'action nécessaire à l'adoption d'une planification conforme aux exigences de la nouvelle LAT ; l'on ne saurait cependant, dans le cas particulier, en conclure que l'ensemble des parcelles du territoire communal, seront à terme exclues du territoire constructible tel que redéfini par la planification future.

[12] 1C_190/2020 (TF, 09.02.2021), consid. 3.2 (Roche, VD), dans la cause AC.2019.0109

Un dépassement manifeste du potentiel démographique à l'horizon 2036 témoigne non seulement de l'intérêt d'une adaptation du plan, mais également d'une gestion du développement territorial contraire aux données et prescriptions du PDCn. Dans ce contexte, **la délivrance d'une autorisation de construire supplémentaire est susceptible de conduire à une aggravation de la situation de surdimensionnement. Cette circonstance doit par conséquent être prise en considération dans la pesée des intérêts que suppose le contrôle incident, non seulement lorsque les permis délivrés antérieurement l'ont été au mépris des principes en matière de densification, mais également s'ils ne répondent à aucune demande concrète, comme le soutiennent les recourants, qui arguent d'un taux de vacance important.**

[13] 1C_619/2019 (TF, 06.08.2020), consid. 7 (Dompièrre, VD), dans la cause AC.2018.0358

Obligation de procéder au **contrôle préjudiciel d'un plan d'affectation entré en vigueur cinq ans auparavant.**

INTERPRÉTATION DU RÈGLEMENT

[14] AC.2020.0342 (CDAP, 17.11.2021), consid. 4a/bb (Commugny, VD)

Le règlement communal autorise, dans les combles, des châssis rampants jusqu'à 78 cm x 140 cm et, dans les surcombles, des tabatières jusqu'à 55 cm x 70 cm. En l'espèce, la municipalité a refusé de régulariser un châssis rampant de 78 cm x 98 cm au motif que, dans l'hypothèse d'un galetas non habitable, elle appliquait la règle valant pour les surcombles.

La municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal ; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée. L'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but. **Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public. En d'autres termes, pour qu'une municipalité puisse**

interdire à un propriétaire de réaliser des travaux ou ordonner une remise en état lorsque des travaux ont été réalisés sans autorisation, elle doit pouvoir se fonder sur une disposition légale claire dont on peut déduire que ces travaux ne sont pas réglementaires. En l'espèce, cette exigence n'est pas remplie puisqu'il apparaît, sur la base d'une interprétation littérale de la disposition communale, que le châssis rampant litigieux est réglementaire.

COORDINATION

[15] 1C_274/2019 (TF, 28.09.2020, Ormont-Dessus, VD), dans la cause AC.2018.0040

Plan partiel d'affectation relatif au domaine skiable d'Isenau. Le PPA revêt un degré de précision permettant, à ce stade déjà, d'examiner la question de l'équipement – à tout le moins s'agissant des accès – nécessaire aux différentes activités et infrastructures. Cet examen au stade de la planification est d'autant plus nécessaire que le périmètre du PPA se situe hors de la zone à bâtir et renferme des milieux naturels bénéficiant d'une protection stricte. Il convient de s'assurer d'ores et déjà que les accès autorisés par le PPA pourront effectivement se faire lors de la mise en œuvre ultérieure du plan afin d'éviter une multiplication des routes au sein ou à proximité de milieux naturels protégés. **Dans le rapport 47 OAT, la problématique de l'équipement, qui suppose une pesée des intérêts, apparaît insuffisante, notamment en lien avec les exigences du droit de l'environnement, alors qu'il appartient à ce document d'apporter des solutions au risque de conflit existant entre les exigences en matière d'équipement et de protection de l'environnement.**

ZONE À BÂTIR

[16] 1C_231/2019 (TF, 30.10.2020), consid. 2 (Vevey, VD), dans la cause AC.2018.0022

Selon l'art. 35 al. 1 let. b LAT, les cantons devaient veiller à ce que les plans d'affectation soient établis à temps, mais au plus tard dans un délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la LAT, soit jusqu'au 1^{er} janvier 1988. Ensuite, tant que le nouveau plan d'affectation n'a pas délimité des zones à bâtir, est réputée zone à bâtir provisoire la partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie, sauf disposition contraire du droit cantonal (art. 36 al. 3 LAT). En l'espèce, le PGA de la commune est particulièrement ancien puisqu'il remonte à 1952. La situation de la commune de Vevey, qui depuis plus de trente ans ne se conforme pas au droit supérieur, peut être qualifiée d'aussi extraordinaire qu'incompréhensible.

La **notion de « terrains déjà largement bâtis »** doit être comprise de manière étroite. Elle ne s'applique pas à n'importe quel groupe de constructions; il faut que l'on soit en présence d'un milieu bâti cohérent qui présente les caractéristiques d'une « agglomération », avec les infrastructures habituelles. Les critères à prendre en compte sont notamment le caractère compact de l'ensemble construit, les équipements, les liaisons avec les autres zones à bâtir ou l'infrastructure publique. La jurisprudence distingue entre les **notions de « brèche ou d'espace vide dans le tissu bâti » et de « surface non bâtie plus étendue à l'intérieur du milieu bâti »**. Les brèches sont des parcelles ou parties de parcelles dont la surface n'est pas très étendue et qui jouxtent directement le territoire construit; elles doivent être marquées par les constructions existantes et former un tout de qualité urbanistique avec les constructions environnantes, notamment en raison de leur degré d'équipement avancé. Les critères quantitatifs ne sont pas seuls déterminants; une évaluation qualitative est indispensable. **Lorsque la parcelle non bâtie joue un rôle propre – ce qui peut être le cas en raison de sa taille, de son degré d'équipement mais aussi du fait qu'elle est susceptible de faire l'objet de mesures d'aménagement indépendantes –, elle ne fait alors pas partie du tissu déjà largement bâti.**

Tel est le cas des surfaces non bâties situées en périphérie de l'agglomération, ou des surfaces relativement vastes à l'intérieur de celle-ci et qui servent à diversifier et à introduire des ruptures dans le tissu bâti ou à créer des aires de loisir et de détente. De telles surfaces libres ne dépendent pas de l'état des constructions alentour, mais remplissent une fonction propre.

En l'espèce, la parcelle concernée est d'une surface trop importante (3 ha) pour admettre l'existence d'une brèche dans le milieu bâti. En outre, d'un point de vue qualitatif, elle est constituée pour l'essentiel de terrains de sport sans aucun bâtiment comparable à ceux qui se trouvent dans le voisinage. Le périmètre constitue une rupture délibérée dans le milieu bâti. Destiné à la pratique sportive et ainsi aux loisirs et au délassément, l'ensemble joue un rôle propre dans le quartier. Dès lors, le périmètre ne saurait être considéré comme faisant partie intégrante du territoire largement bâti au sens de l'art. 36 al. 3 LAT. L'attribution d'une surface aussi importante à la zone à bâtir doit être décidée par le biais d'un plan d'affectation ordinaire.

REDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

[17] ATF 146 II 289 ; 1C_632/2018 (TF, 16.04.2020), consid. 9, non publié (Montreux, VD), dans la cause AC.2015.0216

A rigueur de texte, l'art. 14 LAT n'impose pas, sur le plan formel, la réalisation d'un unique plan d'affectation communal, spécialement en présence de territoires vastes et hétéroclites. L'art. 2 al. 1 LAT impose cependant que les communes établissent ces plans d'affectation en veillant à les faire concorder. **Il n'est ainsi pas admissible, dans le cas particulier, de s'être limité à la réglementation de la partie urbanisée du territoire et d'avoir remis à plus tard la fixation des zones pour le solde. Cela contrevient à l'exigence de la couverture de la totalité du territoire à aménager, qui se doit de procéder d'une idée d'ensemble.** La Commune de Montreux ne pouvait ainsi se contenter de régler la partie urbanisée, au risque d'aboutir, lors de l'adoption de la planification ultérieure, à des situations inextricables – comme l'épuisement du potentiel constructible par la première planification, au détriment des parcelles comprises dans la seconde – voire incompatibles avec le droit fédéral, spécialement s'agissant de l'évaluation d'ensemble des besoins prévisibles au sens de l'art. 15 LAT.

[18] AC.2019.0012 (CDAP, 23.12.2020), consid. 2 (Perroy, VD)

Dans une commune telle que Perroy – un village d'importance moyenne, avec un bourg et quelques quartiers périphériques, sur un territoire couvrant une surface totale de 2.9 km² –, il est objectivement possible d'élaborer d'emblée une révision globale du PGA, sans procéder par étapes ou modifications ciblées. Ce territoire est en effet suffisamment homogène du point de vue urbanistique. Il faut toutefois examiner ici si les principes de l'aménagement du territoire, ou singulièrement les règles fixées dans la mesure A11 du PDCn pour le redimensionnement des zones à bâtir, imposent de procéder à une révision globale et proscrivent par conséquent une révision par étapes, avec en premier lieu des modifications partielles, là où les autorités de planification estiment que la situation est la plus évidente. **En principe, le redimensionnement des zones à bâtir d'une commune doit faire l'objet d'une analyse globale, débouchant sur une seule révision du plan général d'affectation, et non pas sur des révisions successives ou par étapes, la première étape laissant en suspens la question du redimensionnement de certains secteurs du territoire communal.**

Certaines communes des Préalpes ont choisi, pour redimensionner leur zone résidentielle, de procéder par étapes ; dans une première phase, le dézonage des terrains situés hors périmètre du centre et hors territoire urbanisé ; dans une seconde phase le redimensionnement de la zone à bâtir sur les terrains plus proches du centre (une zone réservée étant déjà instituée à titre de

mesure conservatoire). Ce processus a été admis par la CDAP. Toutefois, depuis l'arrêt concernant la commune de Montreux (ATF 146 II 289), on ne peut plus poser sans autre un tel principe.

Les modifications litigieuses du PGA de Perroy ne consistent pas à dézoner un vaste espace cohérent, bien séparé des terrains déjà construits (comme dans les communes des Préalpes mentionnées plus haut). Au contraire, il s'agit pour l'essentiel de diminuer, dans les franges de deux quartiers de villas, la surface de la zone à bâtir sur certaines parcelles éparses, qui demeurent partiellement constructibles. Il ressort des écrits du département cantonal que ce n'est qu'après une analyse des possibilités de redimensionnement dans d'autres secteurs de la commune que le caractère adéquat ou suffisant des dézonages pourra être apprécié. A ce stade, on ne peut pas formellement exclure que l'analyse globale selon les critères de la mesure A11 du PDCn révèle finalement que, vu les dézonages possibles dans les autres quartiers de la commune, les mesures touchant certaines parcelles des recourants puissent être revues (en leur faveur ou à leur détriment). **Même si le principe de l'égalité de traitement n'a dans la planification territoriale qu'une portée restreinte, il faut en tenir compte dans une procédure de réduction des zones à bâtir surdimensionnées ; une analyse non scindée en plusieurs étapes et portant sur tout le territoire communal est propre à garantir que les mêmes critères seront appliqués à tous les propriétaires.** La transparence, la prévisibilité et l'égalité de traitement sont des éléments à prendre en considération dans le processus de redimensionnement.

[19] 1C_394/2019 (TF, 14.08.2020), consid. 4.2.1 (St-Prex, VD), dans la cause AC.2018.0221

Des brèches dans le tissu bâti ne doivent pas nécessairement faire partie de la zone constructible. Dans un contexte général d'habitat de très faible densité et dispersé dans une même commune, cumulé à un surdimensionnement de la zone à bâtir, toutes « brèches » créées par ce type d'urbanisme ne sont peut-être pas raisonnablement destinées à être comblées.

ZONE SOUMISE À UNE PLANIFICATION DE DÉTAIL

[20] AC.2019.0195 (CDAP, 19.07.2021), consid. 3b (Epalinges, VD)

Recours contre l'adoption et l'approbation préalable d'un plan de quartier dans un périmètre colloqué en « zone de plans spéciaux » par le PGA de 2005.

La notion de zone à occuper par plan de quartier n'existe pas en droit vaudois. Les périmètres qui sont ainsi désignés par les plans généraux d'affectation doivent être assimilés à un type de zone existant. Cette opération peut conduire à traiter *a posteriori* une telle zone comme zone intermédiaire ou comme zone à bâtir. A l'occasion de la révision de la LATC en 2018, le législateur cantonal a abandonné la notion de zone intermédiaire (art. 51 aLATC, laquelle comprenait les terrains dont la destination serait définie ultérieurement par des plans d'affectation) et il a renoncé à créer une base légale pour la « zone à affectation différée ». **Il n'y a donc plus de norme dans la loi cantonale permettant aux communes de créer une zone pour les territoires dont l'affectation est différée**, au sens de l'art. 18 al. 2 LAT.

La zone à bâtir doit en principe pouvoir être mise à disposition des constructeurs sans qu'une nouvelle procédure complète de planification soit encore nécessaire. Il s'ensuit que **pour être considérée comme une zone à bâtir, la zone à planification obligatoire (ou zone à traiter par plan de quartier) doit comporter les règles fondamentales à respecter par le plan d'aménagement détaillé, comme la destination des constructions, les coefficients d'utilisation ou d'occupation des sols et les objectifs d'aménagement recherchés. Il faut encore que l'on soit en présence d'une zone largement bâtie ou de terrains qui pouvaient, au moment de l'adoption de la planification générale, être considérés comme**

probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir. Une telle zone doit enfin permettre de construire dans un délai approprié; elle doit être effectivement disponible pour la construction durant l'horizon de planification.

En l'espèce, il résulte des critères applicables aux zones à occuper par plan de quartier que les parcelles litigieuses étaient d'ores et déjà constructibles. On n'est ainsi pas en présence d'un nouveau classement en zone à bâtir.

[21] AC.2018.0318 (CDAP, 02.06.2020, Valeyres-sous-Montagny, VD)

Une zone à occuper par plan de quartier ne peut être instaurée dans un plan d'affectation, même si celui-ci comporte les règles fondamentales à respecter par le plan d'aménagement détaillé, car un tel procédé n'est pas conforme à l'exigence de disponibilité juridique des terrains prescrite par l'art. 15 al. 4 let. d LAT.

SURFACES D'ASSOLEMENT

[22] 1C_235/2020 (TF, 16.12.2020, Ittigen, BE)

La commune d'Ittigen se plaint d'une violation de son autonomie en raison du fait que le canton aurait, avec l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement, condamné tout son potentiel de développement urbain. Cet inventaire ne règle pas la manière de traiter les surfaces d'assolement. Les terrains litigieux peuvent en effet être classés en zone à bâtir s'ils répondent aux exigences de l'art. 30 al. 1bis OAT. **Le fait de porter un terrain à l'inventaire des surfaces d'assolement ou de refuser de l'en retirer ne représentent donc pas un obstacle insurmontable à la mise en zone des terrains concernés. Autrement dit, la restriction de l'autonomie communale en matière de planification d'affectation ne provient pas de l'inventaire, mais bien des dispositions de la loi et de l'ordonnance sur la protection des surfaces d'assolement, dont la légalité et la constitutionnalité n'ont pas été remises en cause par la recourante en l'espèce.**

ZONE RÉSERVÉE

[23] 1C_577/2019 (TF, 04.11.2020), consid. 3.3 (St. Gall, SG)

L'art. 27 LAT est formulé comme une disposition potestative. Cependant, en vertu de l'obligation de planifier, **l'autorité compétente est tenue d'adopter une zone réservée lorsque la mise en œuvre de plans d'affectation projetés est concrètement mise en danger.**

[24] AC.2020.0237 (CDAP, 15.09.2021), consid. 3 et 4 (Yens, VD); recours au TF pendants (1C_623/2021 et 1C_625/2021)

Compte tenu du surdimensionnement de la zone à bâtir communale, la création d'une zone réservée est, sur le principe, justifiée. Cela étant, il convient d'examiner si c'est à juste titre qu'une zone réservée a été établie sur les parcelles du plan de quartier « En Muraz ». La question à laquelle le tribunal doit répondre à ce stade est celle de savoir si la possibilité d'un déclassement de ces parcelles peut raisonnablement être prise en considération dans le cadre de la future révision du plan d'affectation. Si tel est le cas, la zone réservée doit être confirmée. **Ce n'est en effet que dans l'hypothèse où toute modification de la planification sur les parcelles en cause serait d'emblée et manifestement contraire à la loi ou à la planification directrice que la zone réservée pourrait être considérée comme illicite.**

Dès lors que les parcelles concernées par la zone réservée sont localisées à la périphérie du village de Yens, sont bordées par des terrains en zone agricole au nord-ouest et au sud-est et par une zone forestière au Nord-Est, sont très faiblement construites et présentent des réserves de droit à bâtir importantes, on ne peut pas exclure qu'elles soient soustraites à la zone à bâtir au terme de la procédure tendant au redimensionnement de la zone à bâtir de la Commune de Yens. **N'est pas déterminant le fait que quatre des parcelles concernées supportent des bâtiments (trois bâtiments d'habitation et un bâtiment agricole) et soient équipées.** En effet, il résulte de la jurisprudence que même des parcelles équipées ou comportant déjà des constructions peuvent – ou au besoin doivent – être attribuées à une zone de non-bâtir. **N'est également pas déterminant le fait que certaines parcelles se trouvent entre des parcelles déjà construites et dans le prolongement de la zone villa. Ces différents bien-fonds constituent en effet un vaste secteur non bâti qui ne saurait être considéré comme une brèche dans le tissu bâti susceptible d'être affectée à la zone à bâtir pour ce motif. De même, il est indifférent que les parcelles concernées ne se prêtent pas à l'agriculture.**

Le fait que l'autorité cantonale n'ait pas remis en cause la validité du plan de quartier lors des précédentes procédures (procédures relatives à l'abandon du plan de quartier et à la construction de logements) n'implique pas une violation du principe de la bonne foi (distinction entre le contrôle préjudiciel de la validité du plan de quartier effectué dans ces procédures et l'élaboration du nouveau plan d'affectation communal destiné à répondre aux exigences des modifications de la LAT entrées en vigueur en 2014 et du Plan directeur cantonal).

[25] AC.2019.0110 (CDAP, 08.10.2021), consid. 3a (Yens, VD)

Le fait qu'il existe une servitude de non bâtir n'entraîne aucune garantie qu'il n'y aura pas de construction dès lors qu'il s'agit de relations de droit privé auxquelles les propriétaires peuvent mettre un terme sans que l'autorité publique ne puisse intervenir. Certes, plusieurs propriétaires sont fonds dominants de la servitude et la suppression de cette dernière à brève échéance n'est guère envisageable. Cela étant, il n'est pas certain que les bénéficiaires de la servitude feraient valoir leurs droits en cas de projet de nouvelle construction sur la parcelle concernée ou d'agrandissement de la construction existante. Dans ces conditions, **l'existence de la servitude de non bâtir ne saurait faire échec à la zone réservée.**

[26] 1C_267/2019 (TF, 05.05.2020), consid. 6 (St-Légier-La Chiésaz, VD), dans la cause AC.2018.0361

Les investissements importants que la recourante a consentis en relation avec des travaux d'équipement de l'ensemble du secteur et avec son projet de construction sont des éléments dont l'autorité devra cas échéant tenir compte en procédant au remaniement de sa zone constructible. Ces éléments **ne sont en revanche pas déterminants au stade de la zone réservée.** On ne saurait affirmer à ce stade que ces investissements sont définitivement perdus.

[27] AC.2019.0386 (CDAP, 14.10.2020, Lausanne, VD)

Zone réservée cantonale sur une parcelle au nord de la Ville de Lausanne faisant suite à un projet de construction auquel le SDT (actuellement DGTL) s'est opposé avec succès. En l'occurrence, la parcelle est comprise dans un ensemble bâti, fait géographiquement partie d'un quartier de villas et n'est pas véritablement liée au secteur cultivé dont elle est topographiquement séparée, séparation encore accentuée par des habitations récentes dans la zone intermédiaire voisine. La restitution à l'exploitation agricole est improbable en raison de l'accès, de la proximité du quartier résidentiel et de la configuration des lieux. Le secteur est situé à proximité du centre d'Epalinges, des transports publics, de l'Ecole Hôtelière de Lausanne et de voies de communications importantes. Il existe des constructions récentes à proximité confirmant un processus de

densification dans le secteur. **Recours admis contre l'instauration de la zone réservée cantonale** en raison des caractéristiques spécifiques de la parcelle concernée, ainsi que des mesures prises par la commune pour redimensionner sa zone à bâtir surdimensionnée hors périmètre compact et réviser son PGA.

[28] 1C_218/2020 (TF, 23.07.2021), consid. 3.4 (Epalinges, VD), dans la cause AC.2019.0066

Le recourant soutient que le dézonage de ses parcelles, situées au sein d'un milieu bâti, dans le but supposé de diminuer le risque d'habitants supplémentaires, entrerait en contradiction avec la LAT révisée. La parcelle concernée est située dans un secteur largement bâti et entourée sur trois côtés de parcelles supportant des villas. Dans ces conditions, on peut effectivement se demander si un dézonage éventuel de ce bien-fonds ne se heurterait pas aux objectifs de la LAT révisée, spécialement le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. abis LAT), la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT) et la densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis LAT). C'est toutefois perdre de vue, spécialement dans un contexte de surdimensionnement important et en présence d'une parcelle située hors du territoire destiné à être densifié et hors du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM), que **la nécessité de réduire la zone constructible excédentaire peut avoir le pas sur les objectifs de densification.**

[29] AC.2021.0001 (CDAP, 02.07.2021), consid. 4 (Bougy-Villars, VD)

Le canton peut inclure une parcelle dans une zone réservée, même s'il existe parallèlement une zone réservée communale dont cette parcelle a été exclue. Les conditions d'établissement d'une zone réservée cantonale étant réunies, on ne peut y voir d'arbitraire.

[30] AC.2020.0295 (CDAP, 14.12.2021), consid. 5b/cc (Chardonne, VD)

Le délai de cinq ans de l'art. 46 LATC commence à courir dès l'approbation cantonale d'une zone réservée, nonobstant un éventuel recours déposé à l'encontre de celle-ci.

[31] ATF 146 II 289 ; 1C_632/2018 (TF, 16.04.2020), consid. 5 ; (Montreux, VD), dans les causes AC.2015.0216 et AC.2017.0026

La zone à bâtir du nouveau PGA ne saurait être artificiellement réduite par l'adoption de zones réservées au sens de l'art. 27 LAT. La zone réservée a en l'occurrence été instituée non pour garantir une future planification d'affectation, mais au contraire intégrée au plan de zones en cours d'adoption, dans le seul but de contenir le surdimensionnement de la zone à bâtir, sans autre perspective de planification, de sorte qu'elle est contraire au droit fédéral, en particulier aux art. 15 et 27 LAT.

DROIT DES CONSTRUCTIONS

CONFORMITÉ À LA ZONE À BÂTIR

[32] 1C_205/2019 (TF, 21.02.2020, Steffisburg, BE)

Un salon de prostitution n'est pas conforme à la zone d'habitations, en raison notamment des immissions de nature purement idéale générées (atteinte à la bonne réputation et à

l'attractivité du quartier). Le salon en cause n'ayant bénéficié d'aucune autorisation de construire, le rétablissement de l'état conforme au droit peut être ordonné malgré 27 années d'exploitation tolérée par les autorités.

[33] AC.2019.0069 (CDAP, 24.07.2020), consid. 4 (Le Chenit, VD)

Les installations de téléphonie mobile ne peuvent être considérées comme conformes à l'affectation de la zone à bâtir que si leur emplacement et leur configuration sont en rapport fonctionnel direct avec le lieu où elles doivent être construites et si elles desservent essentiellement des terrains dans la zone à bâtir. S'agissant d'une installation conforme à l'affectation de la zone et ne nécessitant aucune dérogation, une pesée globale des intérêts telle que prévue à l'art. 24 LAT n'a pas lieu d'être et, dans cette mesure, il n'est pas nécessaire d'examiner l'existence d'un besoin ni de rechercher des lieux d'implantation alternatifs. Dans la zone à bâtir, il incombe à l'opérateur seul de choisir l'emplacement adéquat de l'installation de téléphonie mobile, du moins sous réserve des dispositions de la LPE et des règles cantonales d'esthétique ou d'intégration. La constructrice peut du reste se prévaloir d'un intérêt public important à l'obtention du permis de construire contesté, qui découle de l'art. 92 al. 2 Cst. et de l'art. 1 al. 1 et 2 LTC, dès lors que l'installation litigieuse doit permettre d'assurer une couverture optimale du réseau de téléphonie mobile qu'elle exploite.

CONFORMITÉ À LA ZONE AGRICOLE

[34] AC.2019.0203 (CDAP, 02.06.2020, Montricher, VD)

Projet de réalisation d'un **étang**. En l'espèce, les recourants ne sont pas agriculteurs et l'étang et les aménagements qui lui sont liés n'ont aucun lien avec une exploitation agricole. Les zones agricoles ne servent certes pas seulement à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, mais également à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment ainsi qu'à assurer l'équilibre écologique (cf. art. 16 al. 1 LAT). L'agriculture doit également viser l'exploitation de surfaces proches de leur état naturel en vue de la conservation des ressources naturelles et de l'entretien du paysage rural (cf. art. 3 al. 1 let. c associé à l'art. 1 let. b et c LAgr). L'utilisation de surfaces destinées à l'exploitation agricole comme surfaces de promotion de la biodiversité est dès lors non seulement admissible, mais souhaitée et peut même bénéficier de contributions de la Confédération à certaines conditions. Sont notamment imputables en tant que surfaces de promotion de la biodiversité, à certaines conditions, les fossés humides, mares et étangs, à savoir des plans d'eau et des surfaces généralement inondées faisant partie de la surface de l'exploitation. En l'espèce, l'étang artificiel, qui présente un caractère ornemental, n'est pas conforme à la zone.

[35] AC.2020.0233 (CDAP, 06.01.2021, Bex, VD)

Les activités prévues en lien avec la **yourte** litigieuse et les buts de la recourante ne concernent pas l'exploitation d'un domaine agricole ou d'une entreprise agricole. La tenue d'événements, même en lien avec le bien-être animal ou la relation entre l'humain et la nature, ne peut être considérée comme conforme à la zone agricole. En effet, celle-ci relève plus d'une activité de loisir au sens où des tiers sont invités sur place pour participer à des activités qui ne visent pas très concrètement à préserver la biodiversité ou le paysage et encore moins à la production alimentaire.

CONFORMITÉ À LA ZONE À PROTÉGER

[36] AC.2020.0339 (CDAP, 16.09.2021), consid. 3 et 4 (Pully, VD)

Demande d'autorisation de construire un **ponton** sur le lac Léman au droit d'une propriété privée.

Les lacs sont dépendants du domaine public. L'art. 2 LLC-VD prévoit que nul ne peut utiliser les eaux du domaine public sans l'autorisation préalable du département compétent. L'autorisation du département est accordée sous la forme d'une concession de durée limitée. La construction d'un ponton implique également la délivrance d'une autorisation fondée sur la LAT.

L'espace lacustre fait partie des zones à protéger au sens de l'art. 17 LAT. L'art. 3 al. 2 let. c LAT prévoit qu'il convient de tenir libres les bords des lacs et des cours d'eau et de faciliter au public l'accès aux rives et le passage le long de celles-ci. Cela ne signifie toutefois pas que les lacs et leurs rives doivent, en vertu du droit fédéral, rester libres de constructions ou d'installations.

S'agissant d'une installation prévue hors de la zone à bâtir, la conformité est, de façon générale, liée à la nécessité, la construction devant notamment être adaptée, par ses dimensions et son implantation, aux besoins objectifs du propriétaire. Aussi, **les installations lacustres peuvent être admises sur la base d'une autorisation ordinaire au sens de l'art. 22 al. 2 let. a LAT lorsque le ponton est nécessaire pour permettre l'accès au lac du propriétaire riverain, compte tenu notamment de l'absence d'autres aménagements artificiels de la rive permettant aux nageurs d'entrer directement dans l'eau et aux bateaux d'accoster.** Toutefois, admettre la construction d'un ponton en tant que construction ou installation conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT) ne signifie pas que l'autorisation de l'autorité compétente est, à l'instar d'un permis de construire ordinaire, une autorisation de police à laquelle le propriétaire du fonds riverain aurait droit. L'application de ces normes de la LAT ne modifie ni la nature ni la portée de l'autorisation prévue, qui est une permission précaire d'utiliser le domaine public. **Les autorités peuvent ainsi refuser d'autoriser un nouveau ponton pour tout motif d'intérêt public pertinent.** Les autres conditions prévues par le droit fédéral et le droit cantonal doivent être satisfaites, en particulier les exigences de la LPN ou de la LFSP. Il résulte de ces différentes prescriptions que la réalisation de nouvelles installations par des particuliers concessionnaires sur le domaine public du Lac Léman ne peut être admise que restrictivement. Cela a justifié depuis quelques années l'adoption d'une pratique plus restrictive, chaque propriétaire riverain ne pouvant plus compter sur la possibilité d'aménager un ponton sur le lac, au droit de sa propriété, pour autant que les dimensions de l'ouvrage soient modestes.

[En l'espèce, la réalisation d'un ponton et d'une bouée ne répond pas à un besoin clairement établi et il n'existe pas de besoin objectif de disposer d'un ponton pour rejoindre une embarcation vu la proximité d'installations accessibles au port du Pully, situé à quelques centaines de mètres]. La pratique administrative ayant changé, le recourant ne peut se prévaloir de l'égalité de traitement avec les voisins ayant pratiquement tous obtenu l'autorisation de réaliser des ouvrages similaires.

PROTECTION DU PATRIMOINE

[37] AC.2019.0130 (CDAP, 16.01.2020), consid. 3 (Lausanne, VD)

L'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral tel que l'ISOS indique que cet objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates (art. 6 al. 1 LPN). Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle selon laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation (art. 6 al. 2 LPN). En cas de tâches cantonales ou communales, la

protection des sites construits est assurée par le droit cantonal ou communal pertinent, notamment par le plan directeur et les plans d'affectation communaux. Les cantons et les communes ont ainsi l'obligation de prendre en compte les objectifs de protection poursuivis par l'ISOS lors de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation. ***A contrario, les objectifs de l'ISOS ne sont pas directement applicables lorsque le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé, ni le but assigné à sa protection, tel qu'il découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent.***

En l'espèce, le projet porte effectivement atteinte à une des composantes du site bâti de grande valeur que constitue le Boulevard de Grancy (secteur faisant partie de l'inventaire ISOS avec un objectif de sauvegarde A) en raison de son impact sur des jardins en terrasse caractéristiques, qui participent à la cohérence des lieux en représentant l'assise indispensable à la mise en valeur des immeubles implantés dans la pente. Le projet ne tient pas suffisamment compte de l'environnement bâti et présente une forme géométrique étrangère à ce qu'on trouve dans le quartier ; il pose problème au regard des objectifs de sauvegarde de l'ISOS en altérant l'identité de l'objet protégé et le but assigné à sa protection.

[38] AC.2020.0054 (CDAP, 09.03.2021), consid. 6 (Lausanne, VD)

Les objets recensés en note 3 sont placés sous la protection générale prévue par les art. 46 ss LPNMS. Cette formulation prête à confusion dans la mesure où elle laisse entendre que, du seul fait que la note 3 a été attribuée à un bâtiment, il en découlerait, conformément à l'art. 46 al. 3 LPNMS, qu'aucune atteinte qui en altérerait le caractère ne pourrait y être portée. En réalité, ***un objet qui n'est ni classé ni porté à l'inventaire et pour lequel le département compétent a renoncé à prendre des mesures conservatoires, n'est pas protégé par la LPNMS. A l'exception des notes 1 et 2 (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées dans le recensement architectural ont un caractère purement indicatif et informatif ; elles ne constituent pas une mesure de protection. Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions.***

[39] AC.2019.0318 (CDAP, 30.09.2020, Rossenges, VD)

Recours contre le refus par la municipalité de délivrer une autorisation de construire portant sur la création d'un balcon baignoire, au motif que la Direction générale des immeubles et du patrimoine a délivré un préavis négatif. ***Dès lors que le bâtiment concerné s'est vu attribuer une note 3 au recensement architectural, la municipalité est seule compétente pour autoriser les travaux, le préavis précité n'ayant valeur que d'observation.*** Le balcon baignoire projeté respectant la clause d'esthétique et d'intégration, il doit être autorisé.

CONFORMITÉ À LA ZONE RÉSERVÉE

[40] AC.2020.0162 (CDAP, 19.11.2020), consid. 3d/bb (Gilly, VD)

Le projet litigieux consiste à transformer un bâtiment existant dans la zone du village (changement d'affectation d'une boucherie en un appartement), dans le cadre des volumes existants, mais avec une augmentation de 55 m² de la surface habitable. La question consiste à déterminer si cette augmentation de surface habitable est « disproportionnée » au sens du

règlement de la zone réservée (RZR). Dans ce contexte, il faut examiner si la transformation de la maison n'entrave pas l'établissement du futur plan d'affectation, puisque telle doit être la portée de la zone réservée selon l'art. 27 LAT.

Vu la taille modeste de l'appartement et la situation de celui-ci en plein cœur du village et de son centre historique, l'augmentation de la surface habitable n'est pas disproportionnée. Il est vrai que la création d'un appartement dans des locaux jusque-là inhabités est susceptible de provoquer une légère augmentation de la population de la commune. Toutefois, ce critère démographique n'est pas décisif dans le cas particulier : la création d'un logement supplémentaire destinée à accueillir une ou deux personnes n'a qu'un effet marginal sur le plan démographique. La LAT préconise un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. abis LAT), la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT) et une densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. abis LAT). **La réduction du surdimensionnement de la zone à bâtir n'est pas le seul objectif poursuivi par la LAT. La densification vers l'intérieur constitue aussi un principe cardinal de l'aménagement du territoire. Compte tenu de la situation du bâtiment litigieux au centre du village, une mesure consistant à empêcher une transformation qui n'augmente pas les surfaces habitables de façon disproportionnée serait incompatible avec ces exigences du droit fédéral. La transformation litigieuse répond pleinement aux objectifs de densification poursuivis par la LAT, le RZR devant par ailleurs être interprété d'une manière conforme au droit fédéral ;** or l'art. 27 LAT ne confère pas aux communes le droit d'étendre la portée de la zone réservée quand il n'y a pas de risque que l'établissement du nouveau plan d'affectation soit compromis. En définitive, le projet des propriétaires est admissible.

MESURE DE L'UTILISATION DU SOL

[41] 1C_614/2020 (TF, 19.10.2021), consid. 3 (Commugny, VD), dans la cause AC.2019.0274

La surface d'une parcelle qui ne peut pas être utilisée à des fins de construction ne peut en principe pas être incluse dans le calcul du coefficient d'utilisation. Ainsi, outre les voies de circulation et les installations d'équipement au sens large, ne peuvent être comptabilisés les forêts, les eaux publiques, les zones à laisser libres de construction et les surfaces frappées d'une interdiction de construire en vertu de la planification. Une exception ne serait admissible que sur la base d'une disposition légale expresse. Il y a lieu de faire preuve de retenue s'agissant de la délivrance d'autorisations exceptionnelles à cet égard, ce d'autant lorsque des possibilités de construire raisonnables existent en conformité avec la règle générale.

Les surfaces considérées comme zones à constructibilité restreinte, qu'elles fassent partie de la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT ou non, ne devraient en principe pas être prises en considération pour la détermination du CUS. La jurisprudence fédérale a eu l'occasion de souligner que tenir compte des terrains non constructibles conduirait à tolérer systématiquement, le long de la bande de délimitation des zones, une série indéterminée de nouveaux indices d'occupation et d'utilisation, non prévus par le planificateur. Dès lors, **la prise en compte de la zone de verdure reste l'exception et non la règle ;** en cas de doute, une interprétation allant dans le sens de la jurisprudence fédérale doit être privilégiée.

[42] AC.2018.0434 (CDAP, 10.02.2020), consid. 4 (Arzier-Le Muids, VD), recours au TF rejeté

Pour être considéré comme « habitable », un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. **Pour décider si un niveau est habitable ou non, la seule intention subjective du constructeur n'est pas décisive, mais il faut examiner si objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet de rendre la surface facilement habitable.** Il convient de vérifier si les locaux prévus répondent aux

exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il **ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité**. La condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable n'est ainsi pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable.

En l'espèce, aucun éclairage n'est prévu dans les locaux au rez inférieur (« caves » et « réduit »), de sorte que ceux-ci ne sont manifestement pas habitables. Le hall d'entrée couvert, non chauffé, situé au rez supérieur, en prolongement de la cage d'escalier, peut être assimilé à un portique d'entrée ouvert qui ne compte pas dans la surface de plancher déterminante. Les galetas prévus dans les surcombles ne sauraient être comptabilisés dans la surface habitable, bien qu'ils présentent une hauteur suffisante, car la surface vitrée est inférieure au minimum légal prescrit.

La jurisprudence relative au respect de la surface bâtie (COS) et de la distance à la limite de propriété retient que le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie : **si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible, soit respecter un éventuel coefficient d'occupation du sol**. Plus concrètement, sauf disposition communale contraire, peuvent être qualifiés de balcons – non pas d'avant-corps – les ouvrages, quelle qu'en soit leur longueur, formant une saillie réduite sur une façade d'une profondeur de 1.50 m au plus et qui se recouvrent l'un l'autre, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment. Leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des avant-corps. Les balcons ne doivent en outre pas être reliés verticalement par un pilier ou par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables.

[43] AC.2018.0263 (CDAP, 13.01.2020), consid. 9 (Mex, VD)

Seule une prolongation purement artificielle d'une toiture, envisagée aux fins de couvrir les espaces au sol, constitue une réelle extension de la surface construite ; en revanche, **un avant-toit dont on ne cherche pas à tirer un parti abusif et dont les dimensions demeurent proportionnées au bâtiment ne doit pas être pris en considération dans le calcul de la surface construite**. La jurisprudence a notamment admis un avant-toit de 1.90 m mais considéré que des avant-toits mesurant approximativement entre 3 m, 4.80 m et plus de 5 m à certains endroits devaient être pris en compte dans le calcul du COS et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété.

[44] AC.2020.0266 (CDAP, 14.09.2021), consid. 6 (Saint-Sulpice, VD)

Un **local en sous-sol** dont la hauteur est insuffisante pour servir à l'habitation mais qui est isolé, accessible aussi bien de l'intérieur que de l'extérieur et équipé d'ouvertures permettant une aération et un éclairage suffisants doit être considéré comme pièce habitable comptant dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol. Il en est de même du local de douche adjacent et du couloir d'accès desservant aussi bien des pièces non habitables que des pièces habitables.

Le **grenier** de 35,3 m² peut être considéré comme non habitable. Les recourants, qui affirment qu'il serait aisé de le rendre habitable ultérieurement, ne peuvent être suivis, s'agissant d'une pièce brute, non chauffée, avec une luminosité extrêmement limitée (car munie uniquement d'une tabatière). Le fait que son plafond comporte une isolation n'est pas déterminant, car le constructeur a expliqué que l'entier du toit était isolé. Le fait qu'il s'agisse d'une pièce interne au

logement, dont l'accès se fera par une porte (et non par une trappe) amène toutefois à le considérer comme un cas limite.

[45] AC.2019.0022 (CDAP, 04.02.2020, Prangins, VD)

Recours dirigé contre une décision municipale refusant qu'un local disponible de 27,17 m² en sous-sol d'une villa soit utilisé comme bureau, alors qu'il est utilisé de bonne foi comme tel par les propriétaires depuis une dizaine d'années. La municipalité ne peut révoquer une précédente autorisation portant sur la création d'un bureau à domicile sous prétexte qu'elle n'avait pas réalisé que l'activité s'effectuerait dans un local en sous-sol qu'elle tient pour inhabitable. En réalité la municipalité ne s'est jamais préoccupée de savoir où l'activité qu'elle autorisait serait exercée. **Une clause prévue initialement dans le permis de construire la villa qui interdit l'utilisation du local litigieux en sous-sol pour le logement ou l'habitation n'a en réalité pas d'effet puisqu'elle est en contradiction manifeste avec la situation effective d'un espace disponible qui présente comme en l'espèce les caractéristiques d'une surface habitable (local éclairé, chauffé et doté d'une salle d'eau) ; il s'agit d'une « clause de style » sans portée.** On discerne mal quel intérêt public particulièrement important commandait que le local ne soit plus utilisé comme bureau, même si l'utilisation de cet espace comme local habitable a pour effet un dépassement du CUS. Recours admis et décision réformée en ce sens que l'utilisation du local comme bureau est autorisée.

[46] AC.2019.0174 (CDAP, 10.01.2020), consid. 3b (Crans-près-Céligny, VD)

Les objectifs de l'aménagement du territoire consistant à maintenir une certaine harmonie entre les constructions et l'espace non bâti doivent s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle. C'est pour cette raison que l'on admet qu'un **transfert des possibilités de bâtir** est possible, pour autant qu'il s'effectue entre deux parcelles contiguës et que la surface mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul. **Si une surface prise en compte pour calculer la densité d'occupation d'une parcelle est détachée de cette dernière après construction, pour compléter l'une ou l'autre des parcelles voisines, une surface correspondante de ces dernières doit être « neutralisée » pour en déterminer la densité d'occupation du sol.** Cette limitation peut être garantie par l'inscription d'une servitude de non-bâtir en faveur de la commune ou de toute autre restriction de droit public susceptible de prévenir une utilisation excessive du bien-fonds. La mention au registre foncier du transfert de surface de plancher habitable constitue aussi un instrument admissible (cf. art. 962 CC).

[47] AC.2020.0304 (CDAP, 17.05.2021, Bex)

La parcelle 6797 est issue du fractionnement d'un bien-fonds construit. Aux termes de l'art. 83 al. 1 LATC, tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. Une dérogation n'est possible que si l'atteinte engendrée par le déplacement des limites peut être corrigée en grevant d'une restriction de la propriété une parcelle contiguë, cette restriction devant être formellement mentionnée au registre foncier. Il s'agit d'une restriction de droit public à laquelle l'art. 962 CC s'applique. Les restrictions de droit public à la propriété existent sans inscription au registre foncier (cf. art. 680 al. 1 CC). La mention qui s'y rapporte n'a qu'un effet informatif : elle met en évidence un rapport juridique qui pourrait sinon ne pas être connu de la personne qui consulte le registre foncier. Positivement, cela signifie que, conformément à l'art. 970 al. 4 CC appliqué par analogie, nul ne peut se prévaloir de ce qu'il n'a pas connu une mention portée au registre foncier ;

la mention tient donc en échec la bonne foi de l'acquéreur. Négativement, il en résulte que la mention n'a pas de conséquence sur le rapport juridique en question ; l'existence et le contenu de celui-ci sont indépendants de la mention, qui n'a donc aucun effet constitutif ou effet guérisseur.

En l'espèce, le fractionnement a eu pour effet de rendre les constructions sises sur la parcelle 284 non réglementaires. **Ce fractionnement aurait dû être exclu. Il s'ensuit que le CUS de la parcelle 6797 issue du fractionnement doit être limité dans la mesure où le CUS de la parcelle 284 est dépassé, dans le but que, pour l'ensemble de ces deux parcelles, les possibilités de construire n'excèdent pas les normes de densité prévues. Cette restriction de droit public existe nonobstant l'absence de l'inscription d'une mention au registre foncier.**

DISTANCE AUX LIMITES

[48] AC.2020.0121 (CDAP, 07.01.2021), consid. 2f (Longirod, VD)

Quand bien même ni le droit cantonal ni le règlement communal ne fixent une distance à respecter entre les constructions de la zone à bâtir et la limite de la zone agricole (ou intermédiaire), la jurisprudence fédérale impose de tenir compte de la nécessité de garantir un certain espace entre les bâtiments et les terrains agricoles. **L'implantation doit être choisie de manière à ce que le bâtiment n'exerce aucun effet notable sur la zone agricole**, de manière à ce que l'exploitation agricole du sol ne soit pas rendue plus difficile à cause de la proximité des bâtiments.

[49] AC.2019.0196 (CDAP, 18.08.2020), consid. 6 (Coinsins, VD)

Dans le cas d'une parcelle faisant l'objet de plusieurs servitudes de superficie inscrites au registre foncier comme des droits distincts et permanents, l'interprétation municipale, selon laquelle il faut considérer que **les distances aux limites des bâtiments à construire s'entendent par rapport aux limites du droit de superficie** et non pas à l'ensemble de la parcelle ne saurait être qualifiée d'arbitraire.

[50] AC.2020.0349 (CDAP, 15.09.2021, Lonay, VD)

Les dispositions sur les hauteurs des bâtiments et les distances aux limites ne sont pas applicables aux antennes de téléphonie mobile, car ces règles ne concernent que de véritables bâtiments, ce que ne sont précisément pas ces antennes. Tout au plus, la légalité des dimensions de l'antenne projetée doit être examinée au regard des dispositions sur l'esthétique des constructions.

Voir aussi n° 42

ESTHÉTIQUE

[51] AC.2020.0311 (CDAP, 06.10.2021), consid. 7 (La Tour-de-Peilz, VD) ; recours au TF pendant (1C_666/2021)

En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la

réalisation du projet litigieux. Il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale au sens large sur l'aménagement du territoire. On relève à cet égard qu'il existe un intérêt public à densifier les centres urbains (art. 3 al. 3 let. abis LAT). En effet, il convient d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti par une utilisation mesurée du sol et à créer un milieu bâti compact. C'est pourquoi, **lorsque des constructions d'un certain volume sont autorisées, une réduction de leur volume ne peut être imposée que si elle est justifiée par des intérêts publics prépondérants, comme par exemple en présence de bâtiments ou d'ensembles protégés en tant que monuments.** L'application de la clause d'esthétique et/ou d'intégration n'est toutefois pas réservée à des sites protégés ou présentant des qualités esthétiques remarquables : **il faut et il suffit que l'installation apparaisse déraisonnable compte tenu de son environnement. Cela étant, il n'est pas admissible, sous prétexte d'une meilleure intégration, d'exiger systématiquement un étage de moins que ce que le règlement autorise,** ni d'utiliser la clause d'esthétique à la manière d'une zone réservée pour abroger les règles en vigueur et garantir une future réglementation nouvelle.

[52] ATF 147 II 125 ; 1C_128/2019 ; 1C_134/2019 (TF, 25.08.2020), consid. 9 et 12 (Zurich, ZH)

Lors de la recherche de possibilités de densification et de développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti, il n'est pas d'emblée exclu d'envisager la démolition de constructions intéressantes sous l'angle de la préservation du patrimoine. Cela dépend de l'importance à accorder aux constructions protégées concernées dans le cadre d'une pondération des intérêts.

En l'occurrence, **il existe un intérêt public (architectural et sociologique) très important à la préservation des premières habitations du quartier du Friesenberg et à leur protection. Cet intérêt doit être privilégié par rapport à l'intérêt d'une densification du milieu bâti et de la création de logements à loyers abordables,** en tout cas lorsqu'il existe des alternatives de densification qui portent moins atteinte à la protection des monuments historiques.

[53] AC.2020.0072 (CDAP, 23.12.2020, Yverdon-les-Bains, VD)

Dans un périmètre d'unités urbanistiques de valeur, refus par la municipalité, pour des motifs d'esthétique et d'intégration, d'autoriser l'installation d'une véranda sur la terrasse d'un bâtiment (que la municipalité considère comme étant déjà mal intégré). Le recours est admis : **la véranda n'aggraverait pas le défaut d'intégration du bâtiment.**

[54] AC.2020.0276 (CDAP, 18.03.2021), consid. 2 (Lausanne, VD)

Recours contre la décision refusant, pour des motifs d'esthétique, un permis de construire pour un projet de transformation d'un bâtiment (hôtel) ayant reçu la note 3 au recensement architectural.

Il importe non seulement que l'autorité compétente détermine ou décrive les intérêts concernés, mais aussi qu'elle expose dans sa décision comment elle apprécie ces intérêts (cf. art. 3 al. 1 let. b et al. 2 OAT). **La municipalité a bien entendu la possibilité, pour préparer sa décision, de demander des préavis à certains services ou fonctionnaires spécialisés. Toutefois, il n'y a pas lieu d'attendre des auteurs des préavis qu'ils effectuent eux-mêmes la pondération qui incombe en définitive à la municipalité. Celle-ci ne peut pas simplement reproduire les préavis contradictoires qu'elle a reçus, en déclarant les faire siens ; elle doit effectuer de façon explicite la pondération qu'impose le droit fédéral et présenter sa propre synthèse.** Dans cette situation complexe (à cause des enjeux du développement urbain, de la situation centrale du terrain, des contraintes provenant de l'obligation de construire en ordre contigu, de la volonté de préserver un bâtiment ancien, etc.), on ne peut pas considérer qu'en rédigeant son

mémoire de réponse, la municipalité, qui s'était auparavant bornée à reproduire des préavis, a en définitive effectué le travail, exigeant, de pesée des intérêts imposé par le droit fédéral. Aussi se justifie-t-il d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause à la municipalité, pour nouvelle décision.

[55] 1C_371/2020 (TF, 09.02.2021), consid. 3 (Etagnières, VD), dans la cause CCST.2019.0014

Les installations de téléphonie mobile n'ont en principe pas à faire l'objet d'une planification spéciale ; elles doivent en priorité être érigées en zone constructible et peuvent être soumises aux dispositions cantonales ou communales d'esthétique ou d'intégration. Ces normes doivent toutefois être appliquées dans les limites du droit supérieur, en particulier du droit fédéral de l'environnement d'une part et des télécommunications d'autre part : elles ne peuvent notamment pas violer les intérêts publics que consacre la législation sur les télécommunications et doivent tenir compte de l'intérêt à disposer d'un réseau de téléphonie mobile de bonne qualité et d'une concurrence efficace entre les fournisseurs de téléphonie mobile. En particulier, **l'application des normes d'esthétique ou de protection des sites ne peut rendre impossible ou compliquer à l'excès la réalisation de l'obligation de couverture qui incombe à l'opérateur en vertu du droit fédéral.**

[56] AC.2019.0069 (CDAP, 24.07.2020), consid. 6 (Le Chenit, VD)

Quand bien même il est incontestable qu'une antenne de téléphonie mobile présente un aspect visuel déplaisant, on ne peut exclure son implantation que si l'installation péjore de manière incontestable les qualités esthétiques d'un endroit donné. [rappel de diverses jurisprudences du TF et de la CDAP].

[57] ATF 146 II 367; 1C_544/2019 (TF, 03.06.2020), consid. 3 (Cossonay, VD), dans la cause AC.2018.0268

A teneur de l'art. 18a al. 4 LAT, **l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur des constructions existantes ou nouvelles l'emporte en principe sur les aspects esthétiques. Dans un tel cas, le refus de l'autorisation de construire pour des considérations esthétiques n'est dès lors admissible que dans des cas très exceptionnels et devra être particulièrement bien justifié par la présentation et la discussion des intérêts opposés jugés prépondérants dans le cas concret**, une mention générale (« mauvaise intégration » ou « nuit à l'apparence ») ne suffisant pas.

En l'espèce, la réglementation communale prévoit que « l'orientation dominante des faîtes » sera respectée. Une telle formulation dans un hameau où les orientations de faîtes sont réparties à proportions presque équivalentes entre nord-sud et est-ouest doit être comprise en ce sens que les deux orientations sont autorisées et non uniquement l'orientation nord-sud strictement majoritaire. L'art. 18a al. 4 LAT faisant en principe prévaloir l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur les aspects esthétiques, c'est cette interprétation du règlement qui doit être privilégiée, dès lors qu'une orientation de faîte est-ouest permet une production d'énergie solaire supérieure à une orientation nord-sud.

Lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Elle ne doit cependant pas seulement intervenir lorsque l'appréciation de

l'instance précédente est insoutenable, mais aussi sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur.

En l'espèce, la CDAP a uniquement vérifié si la lecture que la commune faisait de son règlement communal n'était « pas insoutenable ». Ce faisant, la cour cantonale a limité son contrôle à l'arbitraire, alors que des intérêts protégés par le droit fédéral (production d'énergie solaire) justifiaient un contrôle plus poussé. Il en résulte sur le plan formel une violation de l'art. 33 al. 3 let. b LAT.

QUESTIONS DE DROIT PRIVÉ

[58] AC.2018.0426 (CDAP, 17.08.2020), consid. 3a (Saint-Sulpice, VD)

Les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent en principe de la compétence du juge civil et il n'appartient ainsi ni à l'autorité administrative, ni au tribunal d'interpréter l'assiette de la servitude de droit privé et d'en contrôler le respect. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du bénéficiaire de la servitude. **Les moyens tirés du non-respect du droit privé sont ainsi irrecevables devant la juridiction administrative. La CDAP a néanmoins jugé que l'examen du respect d'une servitude est justifié lorsque la solution est déterminante pour juger de la conformité du projet litigieux avec la réglementation communale** (par exemple lorsque la question consiste à déterminer si le propriétaire voisin a valablement donné son accord à la création de l'ordre contigu).

ABATTAGE D'ARBRES

[59] AC.2020.0214 (CDAP, 20.07.2021), consid. 5 (Romanel-sur-Lausanne, VD)

La LPNMS et son règlement d'application (RLPNMS) instaurent une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général qu'ils présentent (art. 4 LPNMS). Selon l'art. 5 LPNMS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement au sens de l'art. 20 LPNMS (let. a), ou encore de ceux que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent (let. b). Leur abattage est toutefois possible, aux conditions posées par les art. 6 al. 1 LPNMS et 15 RLPNMS, notamment lorsque leur état sanitaire n'est pas satisfaisant, lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent. En l'occurrence, au niveau communal, l'art. 2 RCPA prévoit notamment que tous les arbres dont le diamètre, mesuré à 1.30 m, est de 30 cm et plus sont protégés.

Selon la jurisprudence, **les conditions énumérées aux art. 6 LPNMS et 15 RLPNMS ne sont pas exhaustives** ; l'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs.

Lorsque la protection instaurée par le droit communal procède non pas d'un classement individuel des arbres, mais d'un règlement déclarant protéger tous les arbres revêtant

certaines caractéristiques, il faut tenir compte du caractère schématique de la protection et considérer que l'abattage et le remplacement éventuel peuvent être envisagés en rapport avec une construction. Enfin, l'arborisation d'une parcelle constructible doit être considérée comme un élément qui n'est pas nécessairement permanent, puisqu'il s'agit de plantes qui croissent et meurent, mais qui est au contraire susceptible d'évolution, ce qui permet cas échéant de le remodeler en procédant à de nouvelles plantations.

[60] AC.2020.0176 (CDAP, 11.11.2020), consid. 4 (Blonay, VD)

Le droit cantonal vaudois connaît une action de droit civil en enlèvement et en écimage de plantations. Comme certaines plantations sont protégées en vertu de règles de droit public, le législateur a adopté un système permettant à la juridiction civile d'obtenir une décision de l'autorité communale sur la portée de la protection de droit public, le cas échéant (art. 60 à 62 CRF). **Ainsi, lorsque le juge de paix est saisi d'une requête en enlèvement ou en écimage, il doit, sitôt après l'échec de la tentative de conciliation, transmettre d'office la requête à la municipalité, laquelle détermine s'il y a lieu de protéger la plantation ou, lorsqu'elle l'est déjà, s'il convient d'autoriser l'abattage ou la taille, conformément aux articles 60 et 61 CRF ainsi qu'aux dispositions de la législation sur la protection de la nature, des monuments et des sites.** Une fois la décision municipale passée en force, le juge de paix statue le cas échéant sur l'application des articles 50 et 57 à 59, conformément aux dispositions du code de droit privé judiciaire vaudois, ainsi que du code de procédure civile suisse. **En revanche, les normes de droit public (LPNMS, RLPNMS, règlement communal sur la protection des arbres) sont seules applicables lorsqu'un propriétaire foncier veut abattre un arbre protégé planté sur sa propre parcelle.** On ne se trouve plus dans le cadre de l'action des art. 57 ss CRF et l'abattage doit le cas échéant être autorisé – mais pas ordonné – par la municipalité, sans intervention du juge civil.

En l'espèce, l'enlèvement de plantations était demandé par des voisins. Au lieu de rendre une décision portant sur le caractère protégé de ces plantations, la municipalité a rendu une décision ordonnant l'enlèvement de celles-ci. Une telle décision viole le droit cantonal.

PROCÉDURE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

DROIT INTERTEMPOREL

[61] AC.2020.0063 (CDAP, 18.12.2020, Le Mont-sur-Lausanne, VD)

Recours contre un permis de construire une antenne de téléphonie mobile sur une parcelle située en zone « habitations-hameau », délivré le 6 février 2020 par la Municipalité du Mont-sur-Lausanne, ensuite d'une demande de permis de construire déposée en septembre 2017. La Centrale des autorisations CAMAC a rendu son rapport de synthèse le 5 juin 2019. Dans la synthèse CAMAC, la DGTL (anciennement SDT) a indiqué que le projet ne nécessitait pas d'autorisation spéciale de sa part au sens de l'art. 120 al. 1 let. a LATC. Dans sa réponse au recours des opposants, elle a toutefois indiqué que sa pratique avait depuis lors changé et que si le projet lui était soumis aujourd'hui, elle rendrait une décision formelle à son sujet retenant une situation hors zone à bâtir. Ce **changement de pratique** étant **intervenu alors que les décisions relatives au permis n'étaient pas encore définitives**, il faut considérer que le permis de construire est nul ou, à tout le moins, qu'il doit être annulé.

IMPARTIALITÉ DES AUTORITÉS / RÉCUSATION

[62] AC.2020.0210 (CDAP, 10.08.2021), consid. 3 (Bursin, VD)

Les dispositions sur la récusation sont, en principe, moins sévères pour les membres des autorités administratives et gouvernementales que pour les autorités judiciaires ; l'art. 29 al. 1 Cst. n'impose en effet pas l'indépendance et l'impartialité comme maxime d'organisation des autorités gouvernementales, administratives ou de gestion. Une demande de récusation doit en principe être dirigée contre des personnes physiques déterminées – susceptibles de connaître une situation de conflit d'intérêts privés – et non contre une autorité dans son ensemble. La récusation d'une autorité *in corpore* doit ainsi rester l'exception, *a fortiori* lorsqu'elle vise à relever une autorité entière des tâches qui lui sont attribuées par la loi et qu'aucune autre autorité ordinaire ne peut reprendre ses fonctions. **Les représentants d'une commune n'ont pas l'obligation de principe de se récuser lorsqu'ils statuent sur des projets de construction dont leur commune est le maître d'œuvre** ; ce faisant ils poursuivent en effet des intérêts publics et n'agissent pas en fonction de leurs intérêts personnels.

En l'espèce, même si la vente d'une parcelle communale conditionnée à la délivrance d'une autorisation de construire présente un intérêt financier pour la commune, il n'en demeure pas moins que l'intérêt poursuivi (à savoir en particulier la bonne santé des finances publiques) est toujours un intérêt public ; de manière générale, on discerne mal quel pourrait être l'intérêt privé d'une commune.

ASSUJETTISSEMENT À AUTORISATION

[63] AC.2019.0256 (CDAP, 07.09.2021), consid. 2 (Crassier, VD)

Les travaux intérieurs ne sont pas soumis à autorisation, à moins qu'ils tombent sous le coup des art. 103 al. 3 LATC et 68a al. 1 let. a RLATC subordonnant à autorisation les travaux qui portent atteinte à un intérêt public prépondérant ou à des intérêts privés dignes de protection tels ceux des voisins, ou encore qui ont une influence sur l'équipement et l'environnement. Les simples travaux d'entretien d'une construction existante ainsi que des petites transformations intérieures tendant à maintenir la construction dans son état ou à la moderniser sans en modifier la nature ni l'affectation ne sont pas soumis à autorisation de construire.

En l'occurrence, les travaux litigieux, soit la **division en deux d'un appartement** en PPE, ont conduit à la réalisation d'un logement supplémentaire impliquant notamment la création d'une nouvelle cuisine. On ne se trouve dès lors pas en présence de simples modifications intérieures d'un logement comme pourrait l'être par exemple la suppression d'un galandage pour réunir deux chambres. Il se justifie de soumettre les travaux litigieux à une procédure d'autorisation de construire.

[64] AC.2020.0140 (CDAP, 17.08.2021), consid. 7 (Chardonne, VD) ; recours au TF pendant (1C_557/2021)

Assujettissement à autorisation de construire de l'**installation d'un distributeur automatique Selecta à proximité d'un cabanon abritant des vestiaires de tennis situés en zone agricole**, au vu de l'emprise de cet automate sur la zone agricole (1 m²), de son incidence sur le paysage et des nuisances qu'il est susceptible de générer pour le voisinage, notamment en matière de bruit – ceci malgré l'exigence posée par le SDT (actuellement DGTL) d'« habiller » cet objet avec des parois en bois.

[65] AC.2020.0233 (CDAP, 06.01.2021), consid. 3 (Bex, VD)

Pour échapper à l'autorisation de construire, les constructions provisoires doivent avoir une existence limitée dans le temps de manière certaine. En l'espèce, il ne ressort aucunement du dossier et en particulier des déclarations des recourants que la yourte mongole serait destinée à être temporaire, respectivement à être démontée régulièrement. Ainsi, malgré le fait qu'elle est uniquement posée sur le sol, il s'agit bien d'une structure soumise à autorisation.

[66] 1C_638/2020 (TF, 17.06.2021), consid. 3 (Villars-le-Terroir, VD), dans la cause AC.2020.0129

Le stationnement d'un camping-car sur une place devant une maison d'habitation n'est pas une construction ni un changement d'affectation d'un ouvrage existant, dès lors que la place aménagée aux abords de la maison est manifestement destinée à la circulation et au stationnement de véhicules. Il n'y a pas d'obligation de le soumettre à autorisation de construire.

[67] 1C_23/2020 (TF, 05.01.2021, Unteriberg, SZ)

La remise en service d'une installation servant de scierie et de menuiserie, respectivement la spécialisation de cette activité dans la construction de maisons en rondins impliquant une utilisation de tronçonneuses motorisées pourrait constituer un changement d'utilisation nécessitant une autorisation (en particulier au vu des immissions de bruit et de poussière).

[68] AC.2020.0026 (CDAP, 20.07.2020), consid. 4e (Corseaux, VD)

Est soumise à autorisation de construire une **palissade en lames de béton fibré d'une longueur de 10 m et d'une hauteur de 2 m**, durablement fixée au sol par des poteaux bétonnés, pratiquement le long de la limite de propriété avec une parcelle supportant un bâtiment d'habitation dont plusieurs ouvertures donnent sur la parcelle litigieuse.

[69] AC.2019.0025 (CDAP, 08.05.2020, Jorat-Menthue, VD)

Installation (sans autorisation), à proximité de la limite de propriété entre deux parcelles, d'une séparation constituée de **bacs contenant des thuyas**, destinée à éviter les empiètements des véhicules parkés sur le fonds voisin. L'érection d'un dispositif physique de séparation à la limite entre les parcelles concernées affecte les intérêts privés dignes de protection des voisins dès lors qu'elle est susceptible de rendre plus difficiles, voire dangereuses, les manœuvres d'entrée et de sortie sur et depuis la route cantonale. Partant, le dispositif de séparation constitué de bacs à végétaux est une installation soumise à autorisation.

DEMANDE DE PERMIS / SIGNATURES

[70] AC.2018.0294 (CDAP, 16.01.2020), consid. 1 (Echallens, VD)

Lorsque la municipalité doit déterminer si une demande de permis de construire est bien au bénéfice du consentement du propriétaire, elle n'a pas à entreprendre d'importantes investigations ou analyses juridiques et peut se contenter de trancher sur la base des éléments disponibles.

Dans le cas particulier, la municipalité pouvait se fier aux inscriptions du registre foncier pour considérer que la demande de permis avait été valablement déposée. En effet, si la recourante avance des indices suggérant que la présomption de l'art. 937 al. 1 CC pourrait être renversée s'agissant de la propriété de son frère et de sa sœur, l'invalidité du titre d'acquisition n'est en l'état pas établie. Or il n'appartient pas au tribunal de céans de trancher cette question, qui relève d'une autre juridiction.

Au demeurant, compte tenu du caractère réel et donc transmissible du permis de construire, celui-ci peut être utilisé par tout nouvel acquéreur de la parcelle qui en bénéficie. Autrement dit, la question de la validité de l'acquisition des parcelles par la constructrice est sans influence sur le sort des projets contestés, qui n'ont à être examinés que sous l'angle du droit de la construction.

ENQUÊTE PUBLIQUE / DISPENSE D'ENQUÊTE / ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE

[71] AC.2021.0142 (CDAP, 07.09.2021), consid. 3 (Montreux, VD)

Lorsqu'un propriétaire foncier demande une autorisation 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.

[72] AC.2017.0124 (CDAP, 28.02.2020), consid. 6 (Arzier-Le Muids, VD)

Selon l'art. 111 LATC, la municipalité peut dispenser d'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal. La municipalité ne peut accorder une dispense d'enquête que si le projet n'est pas susceptible de porter atteinte à quiconque posséderait un intérêt digne de protection à empêcher la construction. En d'autres termes, il faut qu'aucune personne pouvant posséder la qualité pour recourir au Tribunal cantonal (notamment les voisins) ne soit touchée par la décision attaquée. L'art. 111 LATC définit exhaustivement les possibilités de la dispense d'enquête. **Lorsque les conditions très précises d'une dispense d'enquête ne sont pas réalisées, la loi ne laisse place à aucune enquête hybride que l'on qualifie de « simple », de « locale » ou autrement encore.** Une enquête publique ordinaire en tous points conformes à l'art. 109 LATC est alors nécessaire. **Lorsque les conditions de l'art. 111 LATC sont réalisées, la commune a le choix de soumettre ou non le projet à enquête publique.**

En l'espèce, la municipalité a dispensé d'enquête le projet de la recourante, tout en l'affichant au pilier public et sur Internet et en prévenant individuellement les voisins dont les parcelles jouxtent celle de la recourante. Pour qu'un tel procédé soit admissible, il faut que le projet litigieux tombe sous le coup de l'art. 111 LATC. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce ; le projet de la recourante aurait dû faire l'objet d'une enquête publique au sens de l'art. 109 LATC.

Il convient d'examiner si la réparation de ce vice peut être envisagée. **La réparation d'un vice de procédure n'est en principe pas exclue ; elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception.** Elle peut néanmoins également se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure. Des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas

permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions.

En l'espèce, les propriétaires qui pouvaient être touchés par les travaux envisagés par la recourante ont été prévenus. Ces derniers ont pu se faire une idée suffisamment précise des travaux et de leur conformité aux règles de police des constructions puisque certains voisins ont déposé des oppositions. Le procédé suivi par l'autorité intimée n'a pas gêné les tiers dans l'exercice de leurs droits. Les irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête publique peuvent en conséquence être réparées. Il se justifie, par souci d'économie de procédure, de statuer sur le fond du litige.

[73] AC.2020.0297 (CDAP, 21.09.2021), consid. 2 (Cugy, VD)

Lorsqu'une **modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique**, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de **renoncer à toute enquête pour les modifications de « minime importance »** (cf. art. 111 et 117 LATC). Les **modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire** au sens de l'art. 72b RLATC. **Les modifications plus importantes encore doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique** selon l'art. 109 LATC. Il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants. L'importance de la modification apportée au projet initial est le critère à utiliser pour décider de la nécessité d'une enquête complémentaire. Dans le cadre d'une enquête complémentaire, les oppositions ou recours éventuels ne pourront, en principe, porter que sur les modifications soumises à autorisation, sans remettre en cause l'entier du projet ayant fait l'objet d'un premier permis de construire.

Dans le cas particulier, le recourant s'oppose au projet de construction mis à l'enquête en 2020 en raison des voies d'accès à celui-ci. Or, celles-ci correspondent exactement à celles qui avaient été autorisées dans le projet de 2019, contre lequel le recourant n'avait pas recouru alors que son opposition avait été levée et l'autorisation délivrée. La constructrice et la municipalité invoquent une violation du principe de la bonne foi de la part du recourant. La CDAP relève qu'en 2020, la constructrice a mis à l'enquête un second projet au titre de projet principal (par opposition à complémentaire). Ce second projet a été soumis à une nouvelle enquête publique, au cours de laquelle toute personne intéressée a eu la faculté de déposer une opposition. Une nouvelle synthèse CAMAC a été rendue par les autorités cantonales compétentes. Au terme de la procédure, la municipalité a délivré un nouveau permis de construire, distinct du permis de 2019. Ainsi, dans le cadre du nouveau projet, tout peut être rediscuté, respectivement réexaminé.

[74] AC.2019.0310 (CDAP, 02.06.2020), consid. 3 (Lutry, VD)

Selon l'art. 72b al. 1 RLATC, **l'enquête publique complémentaire doit intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser, mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale. Toutefois, ce délai est un délai d'ordre qui n'empêche pas – à tout le moins pas dans tous les cas – l'utilisation de l'institution de l'enquête publique complémentaire lorsque les autres conditions matérielles permettant l'ouverture d'une telle procédure étaient réunies.** Une telle interprétation se justifie notamment lorsque des difficultés particulières liées à la réalisation de fondations spéciales et de travaux de démolition difficiles dans un contexte de centre historique ont retardé l'avancement normal des travaux. Il serait disproportionné, dans une telle configuration, d'exiger une nouvelle enquête publique sur l'entier du projet, ce qui permettrait de remettre en cause tous les éléments acquis lors de l'enquête principale, alors que les travaux avaient déjà débuté. Cela reviendrait à considérer que

le permis de construire initial était périmé et empêcherait le constructeur d'apporter les adaptations utiles au projet autorisé, quand bien-même les conditions pour autoriser ces modifications étaient remplies.

Dans le cas d'espèce, le constructeur a déposé une demande d'enquête complémentaire avant l'échéance de son permis, mais les travaux de construction n'étaient pas encore en cours. Toutefois, on ne saurait exclure par le biais d'un délai d'ordre non respecté, toute modification du projet avant le début des travaux, alors même que le permis de construire ne serait pas périmé. Il n'y a pas non plus de raison d'obliger le constructeur qui envisage des modifications à son projet de nature à compromettre le commencement des travaux du bâtiment principal, à commencer sa construction peu avant la fin de la quatrième année à compter de la première enquête, sans attendre l'aboutissement de l'enquête complémentaire requise avant la péremption du permis.

CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

[75] AC.2020.0116 (CDAP, 08.09.2021), consid. 2 (Gland, VD)

L'autorité est tenue de verser au dossier de la procédure toutes les pièces déterminantes pour celle-ci. Subséquemment, **le droit de consulter le dossier s'étend à toutes les pièces sur lesquelles l'autorité entend fonder sa décision. Toutefois, en principe, il n'existe pas un droit de consulter les actes internes de l'administration, tels que des renseignements, des notes de travail, des rapports, des communications et des expertises internes. Un avis de droit établi par un avocat à l'intention de son client relève du mandat et entre ainsi dans le champ du secret professionnel** protégé par les art. 398 al. 2 CO, 321 CP et 13 LLCA. Ce secret est absolu. Son respect constitue un intérêt privé prépondérant, au sens de l'art. 36 al. 1 LPA-VD, qui s'oppose à la consultation de l'avis de droit remis à une partie par son avocat. De même, le juge ne saurait ordonner à l'avocat de lui transmettre une copie de l'avis de droit remis à son mandant.

DÉCISION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

[76] AC.2021.0083 (CDAP, 12.11.2021), consid. 2 (Renens, VD)

L'art. 104 al. 4 LATC précise que le permis est personnel et que la municipalité est avisée sans délai en cas de changement de titulaire. L'objectif de la loi est surtout de permettre à la municipalité de connaître le titulaire du permis avant et pendant les travaux. **Le permis est donc transmissible ; il peut être utilisé par tout nouvel acquéreur de la parcelle qui en bénéficie, sans nouvelle mise à l'enquête.**

[77] AC.2021.0295 (CDAP, 10.11.2021, Crissier, VD)

Demande de renseignements présentée au service communal de l'urbanisme. **Réponse du chef de service sous la forme d'une décision de refus d'autorisation de construire, motivée, avec indication des voies de recours.** La CDAP constate qu'il s'agit d'une décision. Elle relève que la compétence de se prononcer en matière de permis de construire appartient à la Municipalité et envisage deux hypothèses : **soit la municipalité a délégué sa compétence au chef du service de l'urbanisme et, dans ce cas, la décision de celui-ci est susceptible d'un recours administratif à la municipalité (art. 67 LC), soit la décision a été rendue par une autorité incompétente et elle doit être annulée** (solution retenue en l'espèce).

[78] AC.2020.0075 (CDAP, 30.09.2020), consid. 2 (Buchillon, VD)

Le recourant fait valoir que la décision levant son opposition est lacunaire parce que, contrairement à la règle de l'art. 42 let. a LPA-VD, elle ne contient pas d'indications sur la composition de l'autorité qui a statué. La décision litigieuse a été rédigée sur la papier à lettres de la municipalité. Elle est revêtue de la signature du syndic et de la secrétaire municipale. **Le nom de l'autorité ayant statué a donc été indiqué, mais ce courrier ne précise pas sa composition.** Or, il faut considérer que le recourant, domicilié dans la commune, connaissait cette information ou était censé la connaître, car elle était aisément accessible. Dans ces conditions, annuler la décision attaquée pour non-respect de l'art. 42 let. a LPA-VD relèverait du formalisme excessif.

[79] AC.2020.0009 (CDAP, 15.03.2021, Lutry, VD)

La délivrance d'un permis de construire sans que la Commission consultative ait été préalablement saisie constitue une violation de l'art. 5a **LLavaux** qui justifie l'annulation du permis de construire. **Lorsque la commission est consultée, son avis ne lie ni l'administré, ni l'administration ; il ne constitue pas une décision susceptible de recours et les parties n'ont pas droit à être entendues par la commission.** La municipalité doit prendre en compte cet avis dans le cadre de la pesée des intérêts.

BÂTIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES AUX RÈGLES DE LA ZONE À BÂTIR

[80] AC.2020.0124 (CDAP, 13.04.2021), consid. 4b et 5 (Aubonne, VD)

L'art. 80 LATC règle de manière exhaustive la question des transformations et agrandissements des bâtiments non réglementaires ; le droit communal ne peut être plus strict, ni plus permissif. Seul est réservé le cas d'une disposition particulière applicable à une zone ou à un secteur déterminé d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non. Il ressort de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC que la reconstruction d'un bâtiment non réglementaire est interdite, sous réserve de l'hypothèse d'une destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans. Ainsi, **les travaux dits de « démolition-reconstruction », allant au-delà de la transformation mentionnée à l'al. 2, excluent l'application de l'art. 80 LATC.**

La **transformation** est l'opération qui modifie la répartition interne des volumes construits ou l'affectation de tout ou partie de ses volumes, sans que le gabarit de l'ouvrage ne soit augmenté et sans que, en elle-même, l'affectation de nouveaux locaux ne soit contraire à la réglementation communale. Constitue un **agrandissement** toute augmentation du volume extérieur de la construction ou toute adjonction d'éléments extérieurs nouveaux tels un balcon. Doit être qualifié de **construction nouvelle** – incompatible avec l'art. 80 LATC – un accroissement du volume sans rapport aucun avec le bâtiment existant. Enfin, la **reconstruction** se caractérise par le remplacement d'éléments d'un ouvrage par d'autres éléments semblables, ne laissant subsister que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif. Pour distinguer les travaux de transformation/agrandissement d'une reconstruction, l'importance des parties existantes subsistant après les travaux est déterminante : s'il ne subsiste plus du bâtiment existant qu'un pan de mur et rez-de-chaussée, il s'agit d'une reconstruction, peu importe les raisons qui ont conduit à la destruction de la plupart des murs et des paliers intermédiaires. [Exemples tirés de la jurisprudence quant à la distinction entre travaux de transformation et de reconstruction]

En l'espèce, le projet prévoit des modifications qui consistent notamment dans la construction d'une extension sur la façade nord-est de la villa existante. Il résulte de ce projet que le gabarit du bâtiment est fortement augmenté du fait de l'extension. Il en résultera une modification

importante des volumes du bâtiment avec deux toitures décalées. Il n'en demeure pas moins que le projet conserve pour le surplus et sans modifications les façades nord-ouest et sud-ouest de la villa actuelle. Il conserve également quasiment l'intégralité de la structure porteuse et intérieure de la villa. Les travaux projetés ne porteront pas atteinte aux parties essentielles de l'édifice. Dès lors, on se trouve en présence d'un agrandissement et non pas d'une reconstruction ni d'une nouvelle construction.

Voir aussi n° 82

DÉROGATIONS EN ZONE À BÂTIR

[81] AC.2019.0008 (CDAP, 31.08.2021), consid.4 (Yverdon-les-Bains, VD)

Les dispositions dérogatoires, telles que l'art. 85 LATC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, **la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci : l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier.** L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou encore une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation. Une dérogation ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants.

En l'espèce, le projet prévoit de construire sur la même parcelle deux nouveaux bâtiments à environ 6 m d'une maison de maître en note 3. La constructrice requiert une dérogation à la réglementation communale exigeant une distance minimale de 12 m entre bâtiments d'une même parcelle. La municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en rejetant cette requête. L'objectif de densification voulu par la législation sur l'aménagement du territoire ne permet pas d'imposer à la municipalité de passer outre aux réglementations de distance en vigueur, spécialement lorsque cela mettrait à mal le but de protection de la maison de maître recensée.

[82] AC.2021.0020 (CDAP, 01.07.2021), consid. 3 (Villeneuve, VD) ; recours au TF pendant (1C_495/2021)

Une transformation impliquant une aggravation de la non-réglementarité d'une construction (art. 80 LATC) ne peut être admise par le biais d'une dérogation (art. 85 LATC). Les possibilités de transformer un bâtiment non réglementaire sont en effet régies exhaustivement par l'art. 80 LATC, disposition qui ne laisse pas de place à une éventuelle dérogation communale visant à admettre une transformation et un agrandissement impliquant une aggravation de l'atteinte à la réglementation.

[83] AC.2020.0079 (CDAP, 14.04.2021), consid. 7 (Eclépens, VD)

La dérogation à l'aire de construction figurée sur le PPA est minime (implantation en décalage d'un mètre au maximum vers l'est sur un terrain d'un peu plus de 40 m de large). **Elle permet aux**

constructeurs d'utiliser leurs droits à bâtir sans engager des frais importants pour le déplacement du collecteur communal qui longe la limite ouest de leur parcelle. Elle repose ainsi sur des motifs objectifs et elle est conforme au principe de la proportionnalité. Le changement d'implantation considéré ne porte pas atteinte aux intérêts de tiers. Il n'entraîne pas d'augmentation de l'emprise au sol, qui reste inférieure à la surface constructible admissible, et n'accroît pas l'impact visuel de la construction. Aucun principe d'aménagement n'est enfin remis en cause. Dans ces conditions, l'octroi d'une dérogation ne prête pas le flanc à la critique.

[84] AC.2020.0121 (CDAP, 07.01.2021, Longirod, VD)

La pratique de la municipalité qui consiste à accorder une dérogation du moment que le voisin directement concerné ne s'y oppose pas ne saurait être cautionnée.

DÉROGATIONS HORS ZONE À BÂTIR

[85] 1C_111/2020 (TF, 11.08.2021, Binn, VS) ; publication ATF prévue

Sous l'angle de l'art. 24d al. 2 LAT, les constructions jugées dignes d'être protégées sont celles qui présentent, en elles-mêmes, un intérêt digne de protection. Il s'agit donc d'une notion différente de celle prévue par l'art. 39 al. 2 OAT (constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage).

[86] AC.2021.0053 (CDAP, 11.08.2021), consid. 2 et 3 (Savigny, VD)

[Notion d'identité aux termes de l'art. 42 al. 1 OAT, précisant l'art. 24c LAT] La DGTL a émis une Fiche d'application intitulée « Constructions et installations hors zone à bâtir – Modifications des abords de bâtiments érigés selon l'ancien droit ». Celle-ci autorise notamment une **piscine** amovible de petite taille jusqu'à 10 m³ proche du bâtiment. Les piscines plus grandes, les étangs et les jacuzzis sont exclus. Dans la précédente version de la directive, il était prévu que les piscines bien intégrées, situées aux abords directs du bâtiment principal et dont la surface n'excédait pas 40 m², parmi d'autres conditions, pouvaient être admises. Cette directive a toutefois été modifiée suite à l'arrêt AC.2019.0123. Le recourant critique les conséquences que la DGTL a tirées de cet arrêt.

La directive en question n'est pas une règle de droit et ne lie pas le juge. En l'occurrence, le plan d'eau ne satisfait ni aux conditions posées dans la version actuelle de cette directive ni à celles posées dans la version antérieure, de sorte que la DGTL était fondée à le refuser. La conformité de la nouvelle directive à la jurisprudence n'est pas tranchée.

[87] AC.2020.0139 (CDAP, 29.04.2021), consid. 2d et 2e (Montreux, VD)

Recours admis contre un refus du SDT (actuellement DGTL) d'autoriser la réalisation d'une baie vitrée dans la façade d'une ferme en lieu et place de deux petites fenêtres.

L'identité de la construction est respectée pour l'essentiel lorsque la modification projetée sauvegarde dans ses traits essentiels les dimensions ainsi que l'apparence extérieure du bâtiment et qu'elle n'entraîne pas d'effets nouveaux notables sur l'affectation du sol, l'équipement et l'environnement. La transformation doit être d'importance réduite par rapport à l'état existant de l'ouvrage. Le droit fédéral n'exige pas que l'ancien et le nouveau soient tout à fait semblables ; l'identité se rapporte bien plutôt aux traits ou aux éléments essentiels de l'ouvrage, ceux qui revêtent une certaine importance pour l'aménagement du territoire. Selon les directives de l'ODT/ARE, l'identité de la construction se rapporte au volume, à l'aspect et à la vocation du

bâtiment ; les modifications ne doivent pas être à l'origine de nouvelles répercussions importantes sur le régime d'affectation, les équipements et l'environnement. Cette exigence ne va toutefois pas jusqu'à empêcher d'effectuer, dans le cadre des transformations autorisées, des améliorations esthétiques sur des constructions ou installations dont l'aspect esthétique n'est pas satisfaisant. Il est possible, lorsque les travaux embellissent l'aspect de la construction ou de l'installation, de déroger au critère du respect de l'identité de la construction. Depuis le 1^{er} novembre 2012, la loi impose des exigences supplémentaires pour les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment. Le nouvel alinéa 4 de l'art. 24c LAT prévoit désormais que ces modifications doivent « être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage ».

Le droit fédéral impose de vérifier si le projet respecte non pas l'identité de la façade, mais bien plutôt l'identité de la construction, globalement. Si la baie vitrée entraîne une modification évidente de l'aspect de la façade sud-ouest, elle n'est pas de nature à altérer les traits ou éléments essentiels de l'ancienne ferme. Comme la toiture est maintenue telle quelle, sans nouvelles ouvertures (lucarnes ou velux), l'apparence extérieure de l'ancienne ferme demeure inchangée depuis plusieurs points de vue (depuis l'arrière et les côtés, ou plus généralement dès que l'on s'éloigne quelque peu). **Au regard du critère de l'identité, il ne s'agit pas d'examiner l'effet de la transformation sur un élément spécifique (façade, pan de toiture, annexe, etc.) mais bien sur le bâtiment lui-même ; c'est donc une appréciation globale du respect de l'identité de la construction que le droit fédéral prévoit.**

En l'occurrence, la création de la nouvelle ouverture tend à améliorer la construction au regard des exigences du droit cantonal qui portent sur l'éclairage et la ventilation des locaux servant à l'habitation. On peut considérer qu'il s'agit là d'une amélioration nécessaire à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles, au sens de l'art. 24c al. 4 LAT. La décision du SDT qui refuse l'autorisation spéciale pour ce projet viole par conséquent le droit fédéral.

[88] ATF 147 II 25 ; 1C_145/2019 (TF, 20.05.2020), consid. 3 (Laupersdorf, SO)

Dans sa version révisée du 23 décembre 2011, **l'art. 24c LAT n'est pas applicable à un bâtiment d'habitation, érigé en zone agricole selon l'ancien droit, dont l'usage d'habitation agricole est conservé par le chef d'exploitation ou la génération qui prend sa retraite.**

[89] AC.2020.0140 (CDAP, 17.08.2021), consid. 5 (Chardonne, VD) ; Recours au TF pendant (1C_557/2021)

L'art. 43 OAT, qui permet des agrandissements, ne s'oppose a fortiori pas aux rénovations, s'il n'en résulte aucun nouvel impact important sur le territoire et l'environnement.

[90] ATF 147 II 309 ; 1C_469/2019 ; 1C_483/2019 (TF, 28.04.2021), consid. 7 (Neuenkirch, LU)

A supposer qu'elle existât déjà au 1^{er} juillet 1972, **une simple utilisation d'un fonds n'ayant nécessité ni investissement ni mesure constructive (entreposage de matériaux dans un champ) n'est pas protégée par la garantie des situations acquises.**

EQUIPEMENT

[91] 1C_589/2020 (TF, 25.03.2021), consid. 3.3 (TF, Sion, VS)

Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, **l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé, soit lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue**

par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. La loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs.

En l'espèce, le chemin communal ne comporte aucun accotement et, en raison de son étroitesse et de sa configuration (mur, barrières, végétation), il n'offre aucune possibilité de croisement ou d'évitement sur une longueur de 75 m environ. De plus, la visibilité est insatisfaisante. Enfin et surtout, vu l'importance du projet de construction en question et le fait que le chemin communal est utilisé par des élèves en bas âge fréquentant une école primaire voisine, la sécurité des usagers n'est pas garantie. L'équipement est insuffisant.

[92] AC.2018.0277 (CDAP, 14.02.2020), consid. 7 (Chardonne, VD)

Lorsque l'ensemble des places de stationnement projetées sur la parcelle n° 2267 seront occupées, les véhicules stationnés sur ces places devront, pour rejoindre le chemin de Paudille, emprunter le chemin de la Cherminche en marche arrière, sur une distance d'environ 40 à 70 m, jusqu'à la hauteur de la parcelle n° 3305, qui présente une place d'évitement. Cet espace leur permettra de manœuvrer pour pouvoir ensuite rejoindre le chemin de Paudille en marche avant. Quand bien même l'accès n'est pas idéal à cet égard, il convient toutefois de retenir qu'il reste tout à fait praticable, étant rappelé qu'il **s'agit d'un chemin sans issue, qui est à l'évidence essentiellement utilisé par des riverains connaissant bien la configuration des lieux et les endroits nécessitant une attention plus soutenue.**

[93] AC.2019.0072 (CDAP, 19.06.2020), consid. 3 (Montreux, VD)

Pour justifier son refus de permis de construire nonobstant la reconnaissance d'un équipement suffisant au sens des seuls critères de l'art. 19 LAT, la municipalité se réfère à la Directive concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers publiée en 2015 par la Coordination Suisse des Sapeurs-Pompiers CSSP (**directive CSSP**). **Cette directive ne fait pas partie des normes techniques que le Conseil d'Etat a déclarées applicables avec force de loi, sur la base de l'art. 3 al. 2 LPIEN en relation avec l'art. 1 RPPI. Il ne saurait donc être question de qualifier d'accès insuffisant une route existante du domaine public, desservant un quartier résidentiel et conçue comme une voie d'accès adaptée au sens de l'art. 19 al. 1 LAT, au motif que sa largeur ou sa configuration, dans les tronçons rectilignes et les virages, ne correspondraient pas aux recommandations de la directive CSSP édictées après la construction de la route et du quartier.**

[94] AC.2019.0060 (CDAP, 06.01.2021), consid. 4 (Corseaux, VD); recours au TF pendant (1C_78/2021)

L'art. 24 al. 3 LATC se limite à prévoir l'obligation, pour les communes, de faire référence aux normes VSS en matière de stationnement. A l'instar de l'art. 47 aLATC, cette disposition définit le contenu des plans d'affectation et de leurs règlements ; elle ne confère aucune compétence législative au Conseil d'Etat de poser des exigences matérielles en matière de places de stationnement. L'art. 24 al. 3 LATC ne constitue ainsi pas une base légale suffisante pour l'art. 40a RLATC. Partant, **c'est à tort que les recourants estiment que l'art. 40a RLATC, dénué de base légale, l'emporte sur la réglementation communale.**

PERMIS D'HABITER / D'UTILISER

[95] AC.2019.0100 (CDAP, 19.11.2020), consid. 3c (Montreux, VD) ; recours au TF pendant (1C_6/2021)

L'institution du permis d'habiter (ou d'utiliser) est uniquement destinée à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. La délivrance du permis d'habiter n'est pas destinée à vérifier une nouvelle fois si les dispositions réglementaires sont respectées. **Le permis d'habiter dépend du permis de construire ; ce qui n'a pas été autorisé dans le permis de construire ne peut pas être autorisé *a posteriori* par le biais du permis d'habiter.**

En l'occurrence, le permis d'habiter délivré à la suite des visites de la commission de salubrité, puis du personnel technique de la commune, a uniquement permis de vérifier que les travaux réalisés étaient conformes aux plans approuvés ainsi qu'au permis de construire octroyé. La délivrance du permis d'habiter n'a donc pas eu pour effet de valider l'aménagement des places de stationnement litigieuses.

TRAVAUX ILLÉGAUX HORS ZONE À BÂTIR

[96] ATF 147 II 309 ; 1C_469/2019; 1C_483/2019 (TF, 28.04.2021, Neuenkirch, LU)

La question de la prescription du droit de demander une remise en état s'agissant de travaux de construction illégaux n'est pas réglée par la loi. En zone à bâtir, d'après la jurisprudence, ce droit se prescrit par 30 ans. **Hors zone à bâtir, la remise en état peut être exigée même après ce délai**, notamment en raison du principe constitutionnel qui prescrit la séparation du territoire bâti et non bâti. Les situations particulières liées à la protection de la confiance légitime doivent être prises en considération au cas par cas.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

BRUIT

[97] AC.2019.0195 (CDAP, 19.07.2021), consid. 6 (Epalinges, VD), consid. 6

Selon le principe de la coordination des procédures (art. 25a LAT), l'autorité de planification doit prendre en compte, dans le cadre de l'adoption d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier, tous les éléments déterminants du point de vue de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire qui sont objectivement en relation les uns avec les autres, notamment ceux qui se trouvent dans une relation si étroite qu'ils ne peuvent être appliqués de manière indépendante. L'étendue de cet examen varie toutefois selon le degré de précision du plan. Ainsi, **lorsque la modification de la planification a lieu en vue d'un projet précis et détaillé qui doit être mis à l'enquête ultérieurement, l'autorité doit contrôler à ce stade si celui-ci peut être réalisé de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement ; dans les autres cas, elle doit être convaincue qu'un développement de la zone peut se faire de manière conforme à ces exigences moyennant,**

le cas échéant, des aménagements à définir dans la procédure d'autorisation de construire.

En tout état, l'adoption d'une planification n'est pas admissible s'il apparaît d'emblée que la réalisation du projet est exclue au regard des exigences du droit de l'environnement. La nécessité d'examiner la conformité du projet aux exigences du droit fédéral de la protection de l'environnement au stade de l'étude du plan partiel d'affectation se justifie en raison du fait que la mise en œuvre du principe de prévention est grandement facilitée, car le plan partiel d'affectation permet de définir la position des accès et l'implantation des futures constructions en examinant si le projet est conçu de manière que les émissions soient limitées à titre préventif, dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable (art. 11 al. 1 et 2 LPE).

[98] AC.2020.0106 (CDAP, 09.04.2021, Echallens, VD)

Recours dirigé par des voisins contre l'autorisation de regrouper, à l'est de la Place de la Gare d'Echallens, des jeux pour enfants ainsi qu'un terrain de pétanque et d'y ajouter des appareils de fitness urbain. Les nuisances sonores redoutées sont les bruits liés aux enfants qui joueront sur la place, d'une part, et ceux liés aux jeunes et adultes qui utiliseront les infrastructures de fitness urbain, d'autre part. **Afin de limiter préventivement les nuisances, le permis de construire doit fixer un horaire d'exploitation.** Quant aux bruits dont se plaignent le plus les voisins, soit des débordements provoqués durant la soirée et la nuit par des jeunes qui diffusent de la musique rap, ce genre d'inconvénients relève de l'application du règlement communal de police et non pas du droit fédéral de la protection de l'environnement.

[99] 1C_2/2021 (TF, 03.12.2021), consid. 3 (Château-d'Oex, VD), dans la cause AC.2019.0251

Les valeurs limites d'immission doivent être respectées non seulement lors de la délivrance du permis de construire, mais également tout au long de l'exploitation de l'installation. L'octroi d'un permis de construire ne confère à son titulaire aucun droit acquis en la matière. Des mesures complémentaires de protection contre le bruit peuvent ainsi être ordonnées après la réalisation de l'ouvrage d'office ou sur requête du voisinage.

Un réexamen de l'octroi de l'autorisation de construire est toujours possible lorsque la situation a évolué quant au niveau des immissions sonores ou que le pronostic de bruit figurant dans la demande d'autorisation est fondé sur des bases erronées.

EAUX

[100] ATF 146 II 304 ; 1C_22/2019 (TF, 06.04.2020), consid. 9 (Saas-Balen, VS)

Ordre de remise en état concernant des parcelles sises dans un espace réservé aux eaux. Seules les installations dont l'implantation est imposée par leur destination et qui servent des intérêts publics peuvent être construites dans un espace réservé aux eaux (art. 41c al. 1 OEaux). Les installations existantes ne bénéficient de la garantie de la situation acquise que si elles ont été mises en place légalement et peuvent être utilisées conformément à leur destination (art. 41c al. 2 OEaux).

La garantie de la situation acquise prévue par l'art. 41c OEaux s'applique de manière autonome par rapport à l'art. 24c LAT. Elle s'inspire de la garantie constitutionnelle de la situation acquise et permet le maintien de constructions, la poursuite de leur utilisation et leur entretien ainsi que des modifications qui n'affectent pas les fonctions de l'espace réservé aux eaux. En revanche, **elle ne permet pas l'agrandissement ou la reconstruction de bâtiments sis dans l'espace réservé aux eaux, hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone (renversement de jurisprudence).**

PROCÉDURE DE RECOURS

DROIT D'ÊTRE ENTENDU

[101] 1C_593/2020 (TF, 12.05.2021, Lachen, SZ)

Le tribunal cantonal a estimé que l'environnement de l'antenne de téléphonie mobile projetée présentait une image incohérente et hétérogène sur la base d'**images provenant de Google Maps et de WebGIS, accessibles sur Internet. Dès lors que ces images doivent être considérées comme des faits notoires, le TC n'a pas violé le droit d'être entendu des recourants en ne les invitant pas à se déterminer à propos de ces dernières** avant de rendre sa décision. **Le TC n'a pas non plus violé le droit d'être entendu des recourants en refusant de procéder à une inspection locale, cette dernière n'étant pas propre à modifier la représentation qu'il s'était faite de la situation grâce auxdites images.**

[102] AC.2020.0092 (CDAP, 04.03.2021), consid. 2a/aa (Blonay, VD)

Il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer. **Lorsque la partie est représentée par un avocat, le droit de répliquer n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. S'il entend prendre position, il le doit le faire directement ou demander à l'autorité de lui fixer un délai pour ce faire ; sinon, il est réputé avoir renoncé à se prononcer.** Pour que le droit de réplique soit garanti, il faut toutefois que le tribunal laisse un laps de temps suffisant à la partie concernée, entre la remise de la prise de position ou des pièces nouvelles et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire à la défense de ses intérêts. A cet égard, le Tribunal fédéral considère qu'**un délai inférieur à dix jours ne suffit pas à garantir l'exercice du droit de répliquer**, tandis qu'un délai supérieur à vingt jours permet, en l'absence de réaction, d'inférer qu'il a été renoncé au droit de répliquer.

[103] 1C_557/2020 (TF, 10.02.2021, Concise, VD), dans la cause AC.2019.0158

Violation du droit d'être entendu, la CDAP ayant tranché sans avoir donné au propriétaire l'occasion de se déterminer sur la réponse du canton. **Le propriétaire allègue n'avoir jamais reçu la réponse et la CDAP ne peut démontrer qu'elle l'a transmise.**

DÉLAI DE RECOURS

[104] 1C_672/2020 (TF, 02.09.2021, Serravalle, TI)

Recours de l'ARE contre une planification approuvée quatre ans et demi auparavant. L'ARE est habilitée à recourir contre une décision cantonale approuvant un plan d'affectation. Il appartient au canton de notifier les décisions concernées à l'ARE ; l'article 46 OAT n'impose pas à l'office l'obligation de mener ses propres investigations et de consulter les décisions des différents

cantons pour obtenir des informations nécessaires. Le délai de recours de l'ARE ne commence à courir qu'à partir de la notification de la décision litigieuse. **L'obligation de notification n'a pas été respectée en l'espèce, de sorte que le recours de l'ARE n'est pas tardif.**

DÉLAI DE L'AVANCE DE FRAIS

[105] AC.2021.0247 (CDAP, 13.09.2021, Genolier, VD)

L'avance de frais n'a pas été effectuée dans le délai fixé par le juge instructeur. Celui qui se sait partie à une procédure judiciaire et qui doit dès lors s'attendre à recevoir des actes du juge, est tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. A ce défaut, il est réputé avoir eu, à l'échéance du délai de garde, connaissance du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse. **Un envoi recommandé qui n'a pas été retiré est réputé notifié le dernier jour du délai de garde de sept jours suivant la remise de l'avis d'arrivée dans la boîte aux lettres de son destinataire. Le délai de garde de sept jours n'est pas prolongé lorsque La Poste permet de retirer le courrier dans un délai plus long, par exemple à la suite d'une demande de garde.**

NOTION DE DÉCISION

[106] AC.2019.0380 (CDAP, 08.06.2021), consid. 3 (Denges, VD)

La décision est ainsi un acte de souveraineté fondé sur le droit public, individuel et concret, qui règle de manière obligatoire et contraignante, à titre formateur ou constatatoire, un rapport juridique relevant du droit administratif. En d'autres termes, la décision constitue un acte étatique qui touche la situation juridique de l'intéressé, l'astreignant à faire, à s'abstenir ou à tolérer quelque chose, ou qui règle d'une autre manière obligatoire ses rapports juridiques avec l'Etat. **L'expression d'une opinion, la communication, la prise de position, la recommandation, le renseignement, l'information, le projet de décision ou l'annonce de celle-ci, ne sont pas assimilés à des décisions** car ils ne créent pas un rapport de droit entre l'administration et le citoyen, ni ne lui imposent une situation passive ou active. Un courrier fixant des délais pour régulariser certains éléments de construction avec menace de sanction ou un ordre donné par une municipalité de déposer dans un certain délai un dossier complet de demande d'autorisation constituent des décisions. Il doit en aller de même d'une **lettre qui impartit un délai à la constructrice pour déposer un dossier permettant à l'autorité municipale de définir si les travaux entrepris nécessitent ou non une autorisation, cas échéant nécessitent ou non une enquête publique.**

[107] AC.2020.0208 (CDAP, 27.08.2020, Oron, VD)

Recours dirigé contre les deux lettres de la municipalité dans lesquelles elle indique ne pas vouloir entrer en matière sur la demande de dommages-intérêts formulée par des propriétaires voisins en raison de travaux entrepris sur une parcelle communale. En l'espèce, l'autorité communale a été interpellée non pas pour qu'elle exerce une compétence décisionnelle, mais pour qu'elle se prononce sur des prétentions fondées sur le droit civil, singulièrement sur l'art. 679a CC qui prévoit le versement de dommages-intérêts en cas de nuisances excessives provenant de travaux de construction. **Lorsqu'une collectivité publique rejette des prétentions à faire valoir par voie d'action (civile ou de droit administratif), sa déclaration n'est pas considérée comme une décision.** Peu importe que l'autorité ait employé le terme « décision » et utilisé la formule habituelle d'indication des voies de recours contre les décisions administratives.

[108] AC.2019.0247 (CDAP, 28.04.2020, Syens)

La lettre de la municipalité ne comporte ni le terme de « décision », ni l'indication des voies de droit, ni un dispositif.

Dans la première partie de sa lettre, la municipalité a informé le conseil des recourants que le changement d'affectation envisagé par ses clients nécessitait la délivrance d'une autorisation de construire et que la demande formulée par les recourants ne satisfaisait pas aux exigences posées par la loi pour une telle demande. Ces propos constituent de simples renseignements et ne sauraient revêtir un caractère décisionnel.

Dans la seconde partie de la lettre, la municipalité indique que le changement d'affectation sollicité ne serait pas réglementaire et ne pourrait bénéficier d'une dérogation. L'autorité intimée conclut d'emblée que même si les recourants déposaient une demande d'autorisation formelle, celle-ci leur serait refusée. Selon la jurisprudence, **une déclaration d'intention qui fixe l'attitude qu'adoptera l'autorité dans un cas concret constitue une décision qui peut faire l'objet d'un recours immédiat, sans attendre la réalisation de l'intention. Toutefois, un refus d'entrer en matière sur un avant-projet de construction n'a pas d'effet contraignant pour le propriétaire foncier ou pour le constructeur ; une telle prise de position n'empêche pas le dépôt d'une demande formelle de permis de construire.** De plus, tout constructeur peut exiger que son projet soit mis à l'enquête, même s'il a de bonnes raisons de présumer qu'il se heurtera à un refus. La municipalité ne peut refuser une telle mise à l'enquête que si le projet apparaît manifestement contraire à la réglementation communale, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Dans ces circonstances, la déclaration d'intention de la municipalité ne revêt aucun caractère décisionnel, de sorte que le recours est irrecevable.

[109] AC.2019.0132 (CDAP, 30.04.2020, Yvonand, VD) ; recours rejeté au TF

L'écriture de la municipalité, dont la recourante considère qu'elle la contraint à remettre en état son bien, ne répond pas aux critères constitutifs d'une décision puisqu'elle ne modifie en rien la situation juridique de la recourante. Celle-ci savait depuis plusieurs années que son bien ne satisfaisait pas aux normes de salubrité. **Par communication du 21 décembre 2017, qui a valeur de décision nonobstant l'absence de voies de droit, la Municipalité lui a donné l'ordre de remettre en état. Les courriers ultérieurs de l'autorité qui se bornent à répéter et expliquer la motivation déjà donnée à suffisance lors d'une décision initiale ne rouvrent pas de nouvelles voies de recours, même si, par erreur, ces courriers de rappel contiennent des voies de droit.**

REFORMATIO IN PEJUS

[110] AC.2019.0336 (CDAP, 19.10.2020), consid. 2 (Rougemont, VD)

L'art. 89 LPA-VD permet à l'autorité de recours de procéder à une *reformatio in pejus*, mais n'en fait pas une obligation absolue, si bien qu'elle dispose d'un certain pouvoir d'appréciation dont l'exercice doit tenir compte de l'intérêt public au respect du droit objectif et du principe de la proportionnalité. Ainsi, **les autorités cantonales de recours ne doivent procéder à une correction que si la décision concernée est manifestement erronée et si la correction est importante. Par ailleurs, la correction entreprise d'office ne peut pas porter sur des questions d'appréciation, mais seulement sur des violations du droit ou des erreurs de fait qui sont manifestes.**

[111] 1C_76/2019 (TF, 28.02.2020, Savigny, VD), dans la cause AC.2016.0396

Décision du SDT (actuellement DGTL) acceptant pour l'essentiel une demande de permis de construire visant la régularisation de divers aménagements hors zone à bâtir, mais refusant l'extension de 66 m² de l'aire de sortie pour chevaux ; celle-ci doit être supprimée et la surface ainsi libérée doit être revégétalisée. Recours au TC admis : la décision du SDT est réformée en ce sens que l'extension de l'aire de sortie pour chevaux doit également être autorisée, sous certaines conditions. **L'Office fédéral du développement territorial (ARE) a la qualité pour recourir au Tribunal fédéral (art. 89 al. 2 LTF en relation avec l'art. 48 al. 4 OAT) et peut demander la reformatio in pejus d'une décision.** Il dispose d'un droit d'intervention afin d'assurer une application uniforme du droit fédéral et peut recourir contre un arrêt cantonal susceptible de violer la LAT. En l'occurrence, recours partiellement admis en défaveur du propriétaire.

AUTRES

BONNE FOI

[112] 1C_709/2020 (TF, 24.08.2021), consid. 4.2.3 (Engi, GL)

En acceptant les demandes d'autorisation de construire hors zone à bâtir en 2005, 2006 et 2009 comme de simples notifications de construction, l'autorité communale a faussement donné l'impression que l'évaluation des projets relevait de sa compétence. Toutefois, les recourants n'avaient pas de motifs suffisants de considérer que la commune était seule compétente pour le projet litigieux. En effet, **si l'on ne peut attendre des administrés qu'ils connaissent tous les détails de l'ordre juridique relatif aux compétences en matière de procédure de permis de construire, le fait que l'autorité cantonale est compétente pour les projets de construction hors de la zone à bâtir doit en principe être considéré comme connu de tous.**

[113] AC.2020.0224 (CDAP, 01.06.2021), consid. 4b (La Sarraz, VD)

Le nouveau propriétaire d'un immeuble doit se laisser opposer la mauvaise foi de ses prédécesseurs et ne peut s'opposer à une remise en état au motif qu'il a acquis l'immeuble de bonne foi et qu'il ne connaissait pas l'existence d'une situation contraire au droit des constructions.

LOI SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

[114] 1C_478/2019 ; 1C_479/2019 (TF, 08.05.2020), consid. 4 (Samedan, GR)

D'après l'art. 11 al. 2 LRS, les logements créés selon l'ancien droit peuvent être rénovés, transformés et reconstruits dans les limites des surfaces préexistantes. Selon l'art. 11 al. 3 LRS, l'agrandissement des logements créés sous l'ancien droit au sein de la zone à bâtir ne peut excéder 30 % des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012. Le fait que le texte de l'art. 11 al. 3 LRS ne mentionne pas les trois types de travaux (rénovation, transformation, reconstruction) démontre que le législateur a voulu limiter ces possibilités au cadre de l'art. 11 al. 2 LRS, c'est-à-dire uniquement lorsque les limites de surfaces préexistantes sont respectées. Ainsi, **la démolition et la reconstruction cumulée avec l'agrandissement d'un logement de l'ancien droit est contraire au droit fédéral.**