

Droit de l'aménagement du territoire

Thierry Largey (professeur à l'Université de Lausanne)
Florian Fasel (MLaw)
Alexandre Laurent (MLaw)
Valérie Dupont (Dre en droit)
Hugo Ciocca et Léonie Rossy (BLaw)

Cette Infolettre présente les **principaux arrêts du Tribunal fédéral (TF)** publiés durant le mois de **septembre 2022**, ainsi ceux de la **Cour de droit administratif et public (CDAP)** du canton de Vaud.

Aménagement du territoire

- TF. Contrôle incident d'un plan d'affectation, expropriation formelle (GR)
- TF. Contrôle incident d'un plan d'affectation, équipement (VD)
- TF. Précision des autorisations de construire, équipement (GE)
- TF. Équipement (VD)
- TF. Zones réservées, bonne foi (AR)
- TF. Protection contre les crues, qualité pour recourir d'une commune (LU)
- TF. Autorisation de construire, décision incidente (VD)
- TF. Ordre de remise en état (VD)
- TF./CDAP-VD. Permis de démolir
- CDAP-VD. Notion de renseignement, irrecevabilité du recours
- CDAP-VD. Motocross en zone agricole
- CDAP-VD. Expropriation matérielle, compétence du département
- CDAP-VD. Ordre de démolition, absence de délai de péremption
- CDAP-VD. Motifs d'esthétique, pesée des intérêts

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

TF 1C_287/2021 du 25 juillet 2022

Contrôle incident d'un plan d'affectation Expropriation formelle

L'affaire concerne le recours déposé à l'encontre d'un projet de construction de la commune de Pontresina (GR) sur un terrain qui comprend déjà une infrastructure sportive. Le projet a pour but de la reconstruire, ainsi que d'ériger sur les parcelles concernées un hôtel et un restaurant.

(c. 1) S'agissant de la recevabilité, le Tribunal fédéral précise que si l'autorité compétente en matière de construction accorde un permis de construire sous réserve de l'approbation de

plans complémentaires dans le cadre d'une procédure ultérieure, cela signifie qu'elle part généralement du principe que les points encore en suspens sont d'importance secondaire et ne peuvent plus remettre en question la décision de base. Dans de tels cas, il peut y avoir, selon les circonstances, une décision finale (art. 90 LTF) ou une décision finale partielle (cf. art. 91 let. a en relation avec l'art. 90 LTF) susceptible de recours. Cela est le cas en l'espèce, car des dispositions accessoires devront certes être examinées dans le cadre d'une procédure ultérieure, mais l'autorité ne disposera alors que d'une marge de manœuvre restreinte. Le recours est donc recevable.

(c. 3) La question est celle du contrôle à titre préjudiciel du plan d'affectation ayant fondé

l'autorisation de construire. Or, selon le Tribunal fédéral, dès lors que le plan entré en force définit déjà de manière détaillée les possibilités de construction, et que les circonstances ne se sont pas sensiblement modifiées depuis au sens de l'article 21 al. 2 LAT (un recul des nuitées dans la commune dû au COVID-19 ne constituant pas une telle circonstance nouvelle), l'autorité précédente n'avait pas à procéder à un tel contrôle, contrairement à l'avis du recourant.

(c. 4) La Cour fédérale examine si l'expropriation formelle, nécessaire à l'équipement du projet, répond aux exigences d'intérêt public et de proportionnalité – ces conditions n'étant pour le recourant pas remplies ; selon lui, un remaniement parcellaire devrait être privilégié. Or, en règle générale, pour admettre l'existence d'un intérêt public relatif à l'équipement d'une parcelle justifiant une expropriation, il suffit que la parcelle soit affectée à la zone à bâtir et qu'il existe pour cela une obligation d'équipement de la commune. En l'espèce, on peut supposer que ces exigences sont très vraisemblablement remplies, car la voie d'accès et la zone destinée au parking des visiteurs, en tant qu'installations de desserte, ont été fixées dans le plan d'affectation de 2014/2015, conformément au droit cantonal. Le recourant ne démontre pas non plus en quoi des remaniements parcellaires devraient primer une expropriation servant aux installations de desserte. Par ailleurs, une violation de l'article 19 al. 1 LAT n'est pas retenue par la Cour, car les places de stationnement (que le recourant juge insuffisantes) ne font en principe pas partie de l'équipement nécessaire au sens de cet article, mais constituent une exigence imposée par le droit cantonal (en application de l'article 22 al. 3 LAT).

(c. 5) La Cour n'admet pas, contrairement à l'avis du recourant, une violation du principe de coordination au sens l'article 25a LAT. En particulier, l'application de ce principe ne s'oppose pas en l'espèce à ce que la preuve du financement du projet (exigée par la loi communale lorsque celui-ci dépasse 5 millions de francs) soit appréciée dans une procédure ultérieure.

(c. 6.1-6.5) S'agissant de la protection contre le bruit, le Tribunal fédéral considère qu'il n'a aucune raison de s'écarter de l'appréciation technique de l'OFEV en tant que service spécialisé de l'environnement de la Confédération. Ainsi, l'application des dispositions légales pertinentes en la matière permet de répondre par l'affirmative à la question de savoir si le projet de construction respecte les valeurs limites d'exposition.

(c. 8-9) La Cour refuse au recourant un droit à des expertises supplémentaires s'agissant du dimensionnement des places de stationnement. Celui-ci peut être vérifié sans autre sur la base des prescriptions pertinentes et du dossier (c. 8.3). Il en va de même pour la clause générale d'esthétique. En effet, au vu de la précision du plan d'affectation fondant la décision et de l'inspection locale ayant eu lieu lors de l'instance précédente, une expertise supplémentaire n'était pas non plus nécessaire (c. 9).

(c. 10) Le recours est rejeté.

TF 1C_368/2021 du 29 août 2022

Contrôle incident des plans Équipement (19 LAT)

L'affaire traite de l'autorisation de construire délivrée en faveur d'un projet de construction dans la commune de Tannay (VD). L'objet du litige concerne le contrôle à titre préjudiciel du plan, ainsi que l'insuffisance des installations prévues.

(c. 2.1-2.2) Le Tribunal fédéral rappelle les exigences en matière de contrôle préjudiciel d'un plan d'affectation. Il relève en particulier que la réduction de zones à bâtir surdimensionnées relève certes d'un intérêt public important susceptible de primer l'intérêt à la stabilité des plans (ainsi que les intérêts privés des propriétaires concernés), mais cela ne constitue toutefois pas le seul critère. Le Tribunal fédéral liste ainsi d'autres circonstances pertinentes à ce propos, telles que la situation de la parcelle concernée par rapport à la zone à bâtir, la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation, etc. De plus, une pesée des intérêts est nécessaire quoi qu'il arrive.

(c. 2.3) Selon la Cour, les recourants ne sauraient prétendre que les objectifs du nouveau plan général d'affectation seraient compromis par la réalisation du projet, puisque la planification prévoit expressément le maintien des parcelles en question en zone constructible. Des mesures sont certes prévues dans le but de réduire les zones à bâtir, mais elles visent principalement la périphérie du village et ne concernent pas les parcelles litigieuses. Dans ces conditions, un contrôle incident du plan n'a pas lieu d'être.

(c. 3.1-3.2) S'agissant de l'équipement, la loi n'impose pas que soient prévues 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 Tribunal fédéral se réfère à plusieurs éléments relevés lors de l'inspection locale de la Cour cantonale. Or, il a notamment été constaté que le chemin de Molards – où la vitesse est limitée à 30 km/h – est rectiligne et que les automobilistes disposent d'une bonne visibilité. De plus, même si le croisement de deux camions peut être problématique, il n'est pas impossible (la bonne visibilité permet de l'anticiper). Par ailleurs, l'accès pour les services du feu est suffisant.

Au vu de ces éléments, l'équipement (particulièrement les voies d'accès aux constructions) au sens de l'article 19 LAT est jugé suffisant.

(c. 4) Le recours est rejeté.

TF 1C_382/2021 du 2 septembre 2022

Précision des autorisations de construire

Équipement (19 LAT)

L'affaire concerne l'octroi d'une autorisation de construire pour la construction d'un mur de soutènement et d'un terrassement sur une parcelle localisée en zone à bâtir sur la Commune de Lancy (GE). Le Département cantonal du territoire a délivré l'autorisation requise en la soumettant aux conditions des différents préavis rendus, notamment en ce qui concerne l'écoulement des eaux et le maintien

en l'état naturel du domaine vital des cèdres qui se dressent sur la parcelle dont il est question et la parcelle voisine.

Les propriétaires des parcelles voisines ont recouru contre cette décision. Admis devant le Tribunal administratif de première instance de la République et canton de Genève, le recours des voisins a été rejeté en appel par la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève. Le Tribunal fédéral (TF) confirme le jugement de la Cour de justice.

(c. 2) Les critiques des recourants en lien avec les travaux d'ores et déjà réalisés sont irrecevables en ce qu'elles excèdent l'objet du litige, cantonné à l'examen de la conformité de l'autorisation de construire. Cet aspect pourra le cas échéant faire l'objet d'une procédure de remise en état des lieux. Il en est de même des critiques concernant les eaux usées.

(c. 3) Selon les recourants, les plans produits par les intimés seraient insuffisants, et le permis de construire ne déterminerait pas suffisamment la construction autorisée, en violation de l'art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700) ainsi que du droit cantonal sur le contenu et la précision des autorisations de construire.

(c. 3.1.2) Selon la jurisprudence, la procédure d'autorisation prévue par l'art 22 LAT doit permettre à l'autorité de contrôler, avant la réalisation du projet, sa conformité aux plans d'affectation et aux réglementations applicables. Pour le Tribunal fédéral, il n'apparaît pas que les éléments au dossier aient été insuffisants pour l'examen de conformité du projet au plan d'affectation. Au surplus, il n'apparaît pas que le projet supposerait l'application d'autres normes de droit fédéral prévoyant des exigences particulières.

(c. 3.1.3) Quant au degré de précision prétendument insuffisant de l'autorisation de construire, l'argumentation des recourants ne commande pas de revenir sur l'arrêt attaqué. En particulier, la critique des recourants quant au préavis de la Commission cantonale d'architecture est irrecevable. Bien que le grief

de violation de l'art. 22 puisse être soulevé pour la première fois devant le TF, ce dernier ne l'examine qu'à la condition qu'il se fonde sur l'état de fait retenu par l'instance précédente, condition qui n'est en l'occurrence pas réalisée, l'arrêt attaqué étant muet quant aux questions abordées par ce préavis sans toutefois que les recourants ne s'en plaignent. Par ailleurs, les exigences posées quant à la préservation du domaine vital des cèdres apparaissent concrètes et claires.

(c. 3.2-3.3) Soulevé pour la première fois devant le Tribunal fédéral, le grief d'application arbitraire du droit cantonal est irrecevable. Celui relatif à la planification, qui relève ici exclusivement de l'application du droit cantonal et qui n'a pas non plus été discuté devant l'instance précédente, n'a pas à être examiné d'office par le Tribunal fédéral.

TF 1C_322/2021 du 24 août 2022 **Équipement (19 LAT)**

L'affaire porte sur l'obtention d'un permis de construire pour la construction de logements dans une zone de faible densité sur la commune de Mont-sur-Rolle (VD). Le projet comporte dans sa dernière version deux bâtiments avec quatre logements, huit places de parking souterrain et deux places extérieures. La parcelle sur laquelle aura lieu le projet se trouve à l'extrémité d'un chemin sans issue.

La Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours introduit par certains voisins à l'encontre du permis. Le Tribunal fédéral (TF) rejette également le recours.

(c. 3) Sur le fond, les recourants font valoir que l'équipement, en particulier la voie d'accès, est insuffisant au sens des articles 19 al. 1 et 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700).

(c. 3.1) En vertu de ces articles, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé et qu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Tel est le cas lorsque la voie d'accès est suffisante d'un point de vue

technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. La loi n'impose pas de voie d'accès idéale. Il suffit qu'elle soit praticable et n'expose pas ses usagers à des dangers excessifs. Dans leur appréciation, les autorités communales et cantonales peuvent se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Union des professionnels suisses de la route (normes VSS), étant précisé que ces normes, non contraignantes, doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité.

(c. 3.2.1) En premier lieu, les recourants critiquent la qualification de la voie d'accès retenue par la Cour cantonale pour apprécier la situation. Selon eux, celle-ci devrait être qualifiée de route d'accès et non de chemin d'accès conformément à la norme VSS 40 045, du fait de la longueur de la voie en question (320 m, alors qu'un chemin de desserte devrait s'allonger entre 40 et 80 m env.). Selon le TF, les longueurs ainsi préconisées correspondent à des caractéristiques recommandées de ce type de route et ne constituent pas un critère de qualification. Le critère pertinent est le nombre maximal d'unités de logement desservies, qui est de 30 pour un chemin d'accès. En l'occurrence, le nombre de logements, après réalisation du projet, sera inférieur à 30 unités. Vu le caractère clair de la norme VSS en l'espèce, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'appréciation de la Cour cantonale, quand bien même celle-ci n'a pas explicitement exposé quelle qualification de desserte elle retenait. Il n'est ainsi pas critiquable que la situation ait été appréciée sous l'angle d'un chemin d'accès au sens de la norme VSS.

(c. 3.2.2) En second lieu, les recourants font valoir que le chemin est déjà saturé et qu'il ne peut plus accueillir de trafic supplémentaire sans que des mesures ne soient mises en œuvre par la commune. Le TF se rallie à l'appréciation de la Cour cantonale. Bien que malaisé, l'accès est praticable actuellement, et l'augmentation du trafic générée par la création de quatre nouveaux logements n'est pas de nature à remettre en cause le caractère praticable de cet

accès. Aucun des arguments donnés par les recourants ne justifient une autre appréciation. Parmi ceux-ci, notons qu'il n'est pas nécessaire que le chemin réponde à la directive de la Coordination suisse des sapeurs-pompiers (CSSP, Directive concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers, 2015, ch. 5.3), dans la mesure où celles-ci sont postérieures à sa réalisation et qu'il n'est pas démontré qu'un véhicule de lutte contre les incendies ne pourrait pas circuler sur le chemin en cause. En effet, il n'est pas question ici de la création d'un nouvel accès, qui devrait ainsi remplir les exigences techniques en matière d'accès édictées avant sa réalisation. Il s'agit ici de déterminer si un accès existant, qui dessert déjà des habitations, est suffisant pour absorber le trafic généré par les nouvelles constructions projetées.

TF 1C_530/2021 du 23 août 2022

Zones réservées (art. 27 LAT)

Principe de la bonne foi (art. 9 Cst)

Plusieurs membres d'une communauté héréditaire sont propriétaires de la parcelle n° 1024 dans la commune de Wolfhalden (AR). La parcelle en question se situe à la fois dans la zone d'habitation W1 et dans la zone verte. Il faut préciser qu'un fragment de la parcelle est recouverte d'une zone « avec obligation de plan de quartier ». Un plan de quartier a été édicté par le Conseil communal le 1^{er} avril 2014 et a été approuvé par le Département appenzellois de la construction et de l'environnement. Selon le plan directeur cantonal (PDCn), la commune de Wolfhalden est surdimensionnée. Afin d'y remédier, le Conseil communal a donc instauré une zone réservée (art. 27 LAT) sur de nombreux terrains le 6 novembre 2018. La parcelle n°1024 est concernée. Les propriétaires de cette dernière ont fait opposition à la décision du Conseil communal lors de la mise à l'enquête publique. Par décision séparée, le Conseil communal a rejeté les oppositions, le 20 mai 2019. Les opposants ont fait recours auprès du Département appenzellois de la construction et de l'environnement, mais sans succès. Ils ont alors formé recours auprès du Tribunal cantonal

appenzellois (TC) qui a rejeté leur recours par jugement le 5 juillet 2021. Le TC a considéré que la planification d'une zone réservée reposait sur une base légale suffisante et sur un intérêt public prépondérant. En conséquence, les propriétaires ont déposé un recours auprès du Tribunal fédéral (TF), le 10 septembre 2021.

(c. 5) Application de l'art. 27 LAT

L'art. 27 al. 1 LAT dispose que « s'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités » pendant une durée (prolongeable) de 5 ans. Le but est de garantir une liberté de décision des autorités de planification. Cette restriction de la garantie de la propriété est compatible avec l'art. 26 Cst. que si elle remplit les conditions de l'art. 36 Cst. Le Tribunal fédéral examine ces conditions avec retenue, car l'appréciation dépend d'une évaluation des conditions locales que les autorités cantonales connaissent mieux.

L'art. 15 LAT dispose que les zones à bâtir doivent être définies de manière à correspondre aux besoins prévisibles pour 15 ans (al. 1), les zones à bâtir surdimensionnées devant être réduites (al. 2). La question qui se pose est de savoir si la modification d'un plan d'affectation est justifiée. L'obligation de l'art. 15 al. 2 LAT de réduire les zones à bâtir surdimensionnées fonde un intérêt public considérable qui peut ainsi justifier la modification d'un plan. Si un plan d'affectation doit être modifié en vertu de l'art. 15 al. 2 LAT, l'instauration d'une zone réservée répond d'un intérêt public également. De plus, selon la jurisprudence du TF, une zone réservée s'avère également nécessaire et appropriée afin de préserver la liberté de planification de l'autorité en question.

Selon le TF, la modification du plan prévue en l'espèce repose sur l'obligation découlant de l'art. 15 al. 2 LAT. De plus, le terrain litigieux se prête idéalement à un déclassement au vu des circonstances. Ainsi, le TF considère qu'il n'y a aucune raison de s'écarter de l'appréciation convaincante des instances cantonales précédentes.

Dans le cas d'espèce, la désignation de zone réservée se justifie par l'art. 27 LAT qui constitue une base légale suffisante. L'intérêt public est justifié par l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées. Le TF rappelle qu'on ne peut nier le fait que l'exigibilité de la zone réservée est en règle générale étroitement liée à la possibilité de modifier les plans d'affectation. En définitive, le TF considère que la décision attaquée par les recourants ne viole ni le principe de la stabilité des plans (art. 21 al. 2 LAT), ni la garantie de la propriété (art. 26 Cst), ni l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst).

(c. 6) Principe de la bonne foi (art. 9 Cst)

Les recourants dénoncent un comportement de la commune contraire à la bonne foi car l'art. 15 al. 2 LAT est entré en vigueur après l'adoption du plan litigieux. Le TF admet que l'art. 15 al. 2 LAT pas encore en vigueur à l'époque ne pouvait pas être anticipé. Toutefois, conformément aux instructions du canton, la commune de Wolfhalden a défini la zone réservée en question dans la perspective de l'entrée en vigueur imminente de la révision du plan directeur. Autrement dit, la commune s'est comportée de bonne foi, car l'obligation de déclassement ne reposait que sur la révision du plan directeur cantonal décidée par le Grand Conseil d'Appenzell Rhodes-Extérieures.

De plus, le principe de stabilité des plans n'exclut pas la désignation de zones réservées. Ainsi, on ne peut pas déduire du plan de quartier « une assurance déterminante de la poursuite de l'application des prescriptions en matière de zones à bâtir ». Ainsi, selon le TF, il n'y a pas de violation du principe de la confiance.

Le recours est rejeté.

TF 1C_650/2020 du 12 juillet 2022 **Contrôle incident d'un plan d'affectation**

L'affaire a pour objet deux permis de construire délivrés pendant une procédure de révision de la planification communale visant à réduire les zones à bâtir.

(c. 3) Sur la base de l'art. 21 al. 2 LAT, le recourant fait valoir que les permis de construire contestés devraient être annulés car il s'agit de parcelles constructibles qui devront probablement être déclassées dans le cadre de la réduction nécessaire des zones à bâtir déjà amorcée par la commune.

(c. 3.4) Dans le cadre de la révision du plan directeur cantonal décidée, les communes du canton ont été invitées à réviser leur plan d'aménagement local et à le soumettre au canton pour approbation dans un délai de cinq ans. Les communes dont les zones d'habitation, mixtes et centrales, sont présumées surdimensionnées ont été invitées à décider dans un délai d'un an les terrains qui sont potentiellement à déclasser, faute de quoi le canton s'en chargerait par le biais d'une zone de planification cantonale.

(c. 3.5) Comme l'a montré la révision du plan directeur cantonal décidée le 20 mars 2018, les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones centrales de la commune sont surdimensionnées et doivent donc être réduites. En ce sens, la commune a instauré, en 2018, une zone de planification entrant en vigueur de manière échelonnée. Il découlait de cette entrée en vigueur échelonnée que certains projets pouvaient être autorisés jusqu'au 19 mars 2019 même s'ils étaient en contradiction avec l'objectif de planification découlant de l'art. 15 LAT et du plan directeur cantonal.

(c. 3.6) Il convient d'examiner le grief du recourant selon lequel l'octroi des permis de construire sans adaptation préalable de la taille des zones à bâtir est contraire au principe de droit fédéral selon lequel les zones à bâtir surdimensionnées doivent être redimensionnées.

(c. 3.6.1) Les deux terrains se trouvent certes en grande partie dans la zone d'habitation et donc dans une zone à bâtir, toutefois, depuis l'approbation par le canton du plan de zone (le 3 juillet 2001), les conditions déterminantes ont considérablement changé. Le fait que la surface des zones à bâtir telles que définies en 2001 soit surdimensionnée du point de vue actuel découle clairement du plan directeur

cantonal, n'est pas contesté et était évident depuis longtemps lors de l'octroi des permis de construire contestés. La commune avait d'ailleurs déjà entamé le réexamen et l'adaptation de ses zones à bâtir avant l'octroi des permis de construire litigieux et avait édicté une zone de planification.

(c. 3.6.2) Le plan d'affectation ayant déjà 18 ans, il dépasse la durée de 15 ans fixée à l'art. 15 LAT. Les intérêts en matière de sécurité du droit et de confiance dans la stabilité des plans sont faibles. Au surplus, les parcelles en question se situent en dehors de la zone largement bâtie ; leur affectation à une zone non constructible n'était donc pas exclue ni même improbable.

(c. 3.6.3) La commune n'aurait pas dû délivrer les permis en question avant que la procédure de réexamen des zones à bâtir ne soit terminée. La référence à la zone de planification décidée en 2018 n'y change rien. L'objectif de réduction des zones à bâtir s'imposait depuis longtemps à la commune ; l'octroi des permis de construire est contraire à l'art. 15 LAT.

Le recours est admis.

TF 1C_440/2022 du 1^{er} sept. 2022

Autorisation de construire

Décision incidente

Le recours est dirigé contre un arrêt cantonal renvoyant une demande de permis de construire à la Municipalité de Perroy (VD) pour que celle-ci statue à nouveau sur certaines questions dont le traitement influera sur le calcul du coefficient d'utilisation du sol.

(c. 2.3) L'arrêt attaqué ne met pas un terme à la procédure d'autorisation de construire initiée par les recourants en novembre 2020 en tant qu'elle porte sur les travaux d'aménagement intérieurs de la villa et s'analyse ainsi sur ce point comme une décision de renvoi. Ces décisions ne sont tenues pour finales que lorsque leur renvoi a lieu uniquement en vue de leur exécution par l'autorité inférieure sans que celle-ci ne dispose encore d'une liberté d'appréciation notable.

En l'espèce, le renvoi de la cause ne se limite pas à une simple question de calcul comme l'affirment les recourants. La Municipalité doit encore examiner, sur la base des plans et des indications sur la situation finale des ouvertures pratiquées en bas des façades nord et est de la villa que les constructeurs devront lui fournir, si le niveau en sous-sol ou une partie de celui-ci est habitable et doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol. Elle conserve ainsi une latitude de jugement suffisamment importante s'agissant du respect du coefficient d'utilisation du sol et de la conformité aux prescriptions de protection contre l'incendie des aménagements réalisés en sous-sol de manière non conforme aux plans de construction présentés en 2002 pour lui reconnaître plus qu'un rôle d'exécutante de l'arrêt de renvoi querellé.

La recevabilité ne peut être reconnue sur la base de l'art. 91 let. a LTF, car l'arrêt attaqué ne revêt pas les caractéristiques d'une décision partielle.

Le litige ne porte pas plus sur un projet de grande ampleur et les questions qui restent à trancher selon l'arrêt de renvoi ne revêtent pas une importance de principe telle qu'elle justifierait d'entrer en matière sur le recours nonobstant son caractère incident. Le fait que le différend dure depuis des années et concerne la réalisation de la villa des recourants ne modifie en rien ce constat. Les recourants sont principalement responsables de cette situation et ne sauraient dès lors se prévaloir de cette circonstance pour faire échec à l'application de l'art. 93 al. 1 LTF. Au surplus ni l'ampleur du projet ni l'importance des questions tranchées dans l'arrêt ne justifient en l'espèce d'entrer en matière.

Les recourants n'expliquent pas en quoi ils risqueraient de subir un préjudice irréparable s'ils n'étaient pas admis à contester immédiatement l'arrêt litigieux. Un tel risque ne ressort pas non plus de manière évidente de l'affaire.

La condition posée à l'art. 93 al. 1 let. b LTF n'est pas d'avantage réalisée. On ne saurait souscrire à l'argumentation selon laquelle déterminer si un sous-sol éclairé par des puits

de lumière est habitable nécessitera des recherches importantes et coûteuses de la part de la Municipalité, et rien n'indique que celle-ci ne pourra pas rendre sa décision dans un délai raisonnable.

Le recours est irrecevable.

TF 1C_434/2021 du 17 août 2022

Ordre de remise en état

L'affaire a pour objet un ordre de remise en état conforme au droit prononcé par la DGTL (autorité cantonale compétente dans le canton de Vaud). Les recourants s'y opposent au motif notamment qu'il porte sur une parcelle colloquée en zone à bâtir et ne relève par conséquent pas de la compétence des autorités cantonales.

(c. 2) Les recourants font valoir que l'entier de la parcelle serait classé en zone à bâtir, si bien que, dans cette mesure, l'ordre de remise en état aurait été rendu par une autorité incompétente, ce qui entraînerait sa nullité. Le problème est, à cet égard, le suivant : le précédent plan communal des zones (de 1970) classait la parcelle en question en zone à bâtir. En 1982, le Conseil général de Le Vaud a adopté un nouveau plan de zones qui classait une partie de la parcelle en zone intermédiaire et l'autre partie en zone villa. Le propriétaire de l'époque avait fait opposition, et le Conseil d'État avait admis sa requête « dans le sens des considérants ». Les recourants estiment que ce serait violer l'autorité de chose jugée que de revenir là-dessus et que, par conséquent, la parcelle se situe en zone à bâtir, d'où l'incompétence de la DGTL.

(c. 2.2) La décision du Conseil d'État doit être analysée comme une décision de renvoi. Elle conclut qu'il « est donc nécessaire que la commune précise ses intentions et opte plus clairement entre une zone intermédiaire justifiée par une absence de développements prévisible ou une zone d'utilité publique fondée sur des besoins communaux suffisamment définis ». En ce sens, elle n'avait pas pour effet un retour à la planification antérieure. La commune n'a toutefois pas donné suite à cette injonction, de sorte que la

parcelle est restée sans affectation, ce que le droit fédéral n'exclut pas.

Par ailleurs, les plans antérieurs à l'entrée en vigueur de la LAT sont caducs à partir du 1^{er} janvier 1988, si bien que le plan de 1970 ne serait en tout état de cause plus déterminant.

Par ailleurs, dès lors que la parcelle doit être considérée comme « sans affectation spéciale » et compte tenu de la présomption de conformité aux buts et principes dont jouit ce plan adopté après l'entrée en vigueur de la LAT, l'application de l'art. 36 al. 3 LAT n'apparaît pas évidente. Cette disposition prévoit que tant que le plan d'affectation n'a pas délimité des zones à bâtir, est réputée en zone à bâtir provisoire la partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie, sauf disposition contraire du droit cantonal. En l'espèce, rien ne permet de considérer que la parcelle serait comprise dans la partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie. Selon la jurisprudence, la notion de « terrains déjà largement bâtis » doit être comprise de manière étroite ; elle comprend pour l'essentiel le territoire équipé et les brèches dans le tissu bâti. Tel n'est pas le cas en l'espèce.

Au surplus, la zone constructible actuelle de la commune de Le Vaud est surdimensionnée.

Dans ces conditions, il n'est pas critiquable d'avoir considéré inconstructible la parcelle en question. Il s'ensuit qu'il appartient à l'autorité cantonale compétente, en application de l'art. 25 al. 2 LAT, de décider de la conformité des constructions qui y sont érigées.

(c. 3.2) On ne peut pas considérer que le stockage de matériaux de chantier et de véhicules sur cette parcelle soit, dans le cas d'espèce, imposé par leur destination. L'absence de zone adéquate dont les recourants se plaignent n'est pas établie ; au contraire, la DGTL précise que le canton de Vaud dispose de 70 ha de zones d'activité non occupées. On ne saurait donc déduire d'une prétendue indisponibilité des terrains affectés à une zone adéquate que les aménagements litigieux seraient imposés par leur destination.

(c. 4-4.3) L'ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une

autorisation ne pouvait être accordée n'est en soi pas contraire au principe de proportionnalité. Au surplus, la motivation des recourants est de nature appellatoire ; en particulier, ils n'exposent pas en quoi la recherche de terrains alternatifs aurait été menée avec sérieux. On ne voit ainsi pas de motif de revenir sur l'ordre de remise en état litigieux. Le grief doit être écarté.

TF 1C_54/2022 du 30 sept. 2022

CDAP AC.2021.0004 du 14 déc. 2021

Permis de démolir

Regeste. Recours au Tribunal fédérale contre l'arrêt du Tribunal cantonal confirmant le refus par la municipalité d'octroi d'un permis de démolir plusieurs bâtiments existants et de construire un immeuble de 37 logements avec surface commerciale au rez-de-chaussée, qui s'implanterait à l'angle entre deux rues sur les limites des constructions. - Il aurait appartenu aux recourantes de se prévaloir du grief de la violation du principe de proportionnalité en lien avec leur droit de propriété au stade du recours déjà et non pas lors du second échange d'écritures. Ce grief est ainsi irrecevable (consid. 3.1). - Comme l'a souligné la cour cantonale, la municipalité pouvait, sans abuser du large pouvoir d'appréciation que lui octroie le règlement communal, constater la non-conformité du projet sous l'angle de la hauteur et, en l'absence de demande de dérogations sur ce point, refuser le permis de construire sollicité (consid. 3.2 et 3.3). Recours rejeté dans la mesure où il est recevable.

CDAP AC.2022.0276 du 30 sept. 2022

Notion de renseignement

Irrecevabilité du recours

Regeste. En vue du dépôt d'une demande d'autorisation préalable d'implantation, un architecte cherche à obtenir auprès de la Municipalité des remarques et des renseignements au sujet d'un avant-projet de construction. La communication y relative de la Municipalité est un simple renseignement, non pas une décision sujette à recours, nonobstant l'indication des voies de droit. Le recours est irrecevable.

CDAP AC.2022.0121 du 30 sept. 2022

Motocross en zone agricole

Regeste. Activité de motocross exercée sur une parcelle en zone agricole sans autorisation cantonale. Dépôt par les exploitants d'un projet de plan d'affectation visant à régulariser l'installation accompagné d'un rapport établi par un bureau spécialisé dont il ressort que l'installation respecte la législation sur la protection de l'environnement. Avis préliminaire négatif de la DGTL. Ultérieurement décision de la DGTL ordonnant la cessation immédiate des activités de motocross. Recours du propriétaire contre cette décision. Confirmation de la pesée d'intérêts effectuée par l'autorité intimée. Tout risque de pollution des eaux et d'atteinte aux milieux naturels ne peut pas être écarté dès lors que la situation n'a pas encore été analysée par les services de l'Etat. Le fait qu'une procédure de planification a été mise en œuvre doit être relativisé. A priori, cette procédure devrait se heurter à la présence de surfaces d'assolement. Le soutien de la municipalité au projet doit également être relativisé, cette dernière ayant indiqué que l'activité de motocross devait cesser au 31 mars 2022 en l'absence de légalisation de la zone. Il en va de même de l'atteinte aux droits privés du recourant, la décision n'ayant aucune incidence sur son activité principale, soit l'exploitation d'un domaine agricole. Enfin, la remise en état des lieux n'est pas exigée. Constat que la décision repose sur une base légale suffisante, répond à un intérêt public et respecte le principe de la proportionnalité.

CDAP AC.2022.0049 du 26 sept. 2022

Expropriation matérielle

Compétence du département

Regeste. Expropriation matérielle. Confirmation de la jurisprudence relative à la compétence du département pour rendre une décision dans les dossiers qui avaient initialement fait l'objet d'une demande devant le président du tribunal (consid. 2). Question de savoir si on est en présence d'un déclassement ou d'un non-classement laissée indécise. Confirmation du refus d'indemnisation dès lors que la condition selon laquelle l'usage futur

prévisible doit apparaître comme très probable dans un proche avenir n'est pas remplie (consid. 5).

CDAP AC.2022.0049 du 23 sept. 2022

Recours au TF pendant (1C_566/2022)

Ordre de démolition

Absence de délai de péremption

Regeste. Recours du propriétaire d'une parcelle en zone viticole contre une décision de la DGTL lui impartissant un ultime délai pour démolir un cabanon construit illégalement sur ce bien-fonds, faute de quoi des démarches seront entreprises en vue d'une exécution par substitution. La décision attaquée constitue une décision d'exécution d'un ordre de remise en état prononcé en 2009 par le SDT et confirmé par la CDAP dans un arrêt rendu en 2010, qui n'a pas fait l'objet d'un recours. La décision litigieuse ne peut plus être attaquée pour des motifs qui pouvaient être invoqués à l'encontre de la décision initiale. En outre, l'écoulement du temps entre l'entrée en force de l'arrêt de la CDAP et la reprise de la procédure par le SDT en 2019 ne saurait être interprété comme une volonté de ce dernier de renoncer à cette remise en état ou de tolérer l'existence du cabanon (consid. 2). Le recourant soutient à tort que le droit d'exiger le rétablissement d'un état conforme au droit serait échu vu l'écoulement du délai de péremption de 30 ans instauré par la jurisprudence. Il ressort en effet de la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral que les autorités peuvent désormais ordonner la démolition de bâtiments érigés illégalement hors de la zone à bâtir quelle que soit la date de leur construction (consid. 3). Recours rejeté.

CDAP AC.2021.0333 du 9 sept. 2022

Motifs d'esthétique

Pesée des intérêts

Regeste. Refus de permis de construire une halle d'engraissement de volailles, pour des motifs d'esthétique. L'inscription d'un site à l'ISOS ne constitue pas, à elle seule, une modification des circonstances qui doit être qualifiée de sensible au sens de l'art. 21 al. 2 LAT (consid. 2). Conformité à la zone agricole. Les motifs esthétiques invoqués en application

d'un règlement communal doivent être mis en balance avec les autres intérêts en présence (consid. 3). Admission du recours pour défaut de motivation. L'autorité municipale aurait dû fonder son refus sur des motifs spécifiques d'esthétique et en particulier préciser pour quelles raisons les diverses exigences formulées par la DGIP et intégrées dans le projet n'étaient pas suffisantes. La municipalité a également omis de mettre en balance l'esthétique avec la nécessité d'éviter le mitage du paysage (consid. 4b/aa). Elle n'a pas non plus examiné la question de la nécessité de la construction prévue pour l'exploitation du recourant, ni celle de la viabilité de l'entreprise (consid. 4b/bb). Examen, par souci d'économie de procédure, des objections en lien avec l'application de l'OPair et de l'OPB, qui se révèlent non pertinentes (consid.4c).