

# VD\_OMNI AC.2008.0129 vom 1. Mai 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-05-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0129](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0129)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0129 du 1 mai 2009

IT: VD\_OMNI AC.2008.0129 del 1 maggio 2009

## Regeste

CHAPUIS/Municipalité de Blonay, CREPON, CREPON, GRANDJEAN, JACCARD, PATTHEY, Entretien d'immeubles | Places de stationnement créées sur le fond de tiers (avec l'accord de celui-ci), en même temps que les travaux d'agrandissement d'une maison voisine. Travaux autorisés après coup par la municipalité, mais sans enquête publique. Refus de la municipalité de révoquer sa décision et de mettre les travaux à l'enquête publique. En l'espèce, la voisine qui aurait pu faire opposition est intervenue trop tard. On ne se trouve pas en outre dans un cas de changement d'affectation du bâtiment résidentiel, utilisé pour partie pour les besoins de l'activité économique du propriétaire (conciergerie d'immeubles).

## Erwägungen

### E. 1

a) Aux termes de l'art. 103 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11), aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Selon l'al. 2 de cette disposition, ne sont pas soumis à autorisation les constructions, les démolitions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal (let. a); les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance (let. b); les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée (let. c). L'art. 68a du règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RATC; RSV 700.11.1), auquel renvoie l'art. 103 al. 2 LATC, définit exhaustivement les objets non soumis à autorisation; les places de stationnement ne figurent pas dans cette liste. La création des places de stationnement sur la parcelle n°1851 était dès lors soumise à autorisation. b) L'autorisation du 30 mai 2000 ne porte pas sur la création des places de stationnement litigieuses. Ce point n'est apparu à l'attention de la Municipalité qu'au moment de délivrer le permis d'habiter. Constatant que dans le cadre de l'exploitation de l'entreprise des époux Crépon, des véhicules étaient stationnés sur la parcelle n°1851, la Municipalité a exigé qu'un plan de situation de ces places lui soit présenté, comportant l'accord du propriétaire du bien-fonds (en l'occurrence, l'hoirie Patthey). Didier Crépon s'étant plié à cette injonction, le 26 janvier 2001, la Municipalité a donné son aval à la création de ces places de stationnement. Cet accord, équivalant à un permis de construire, a été donné sans enquête publique; il n'a en outre pas revêtu la forme d'une décision écrite (cf. art. 42 à 44 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD, RSV 173.36, entrée en vigueur dans l'intervalle). Le dossier ne contient en tout cas aucune décision formelle, relative aux places de stationnement. II

ressort toutefois clairement des pièces produites, notamment des courriers de la Municipalité des 10 juillet et 22 août 2003, ainsi que des 10 mai 2004 et 4 janvier 2008, que celle-ci savait, dès décembre 2000, que des places de stationnement avaient été aménagées sur la parcelle n°1851, qu'elle avait exigé la régularisation de cette situation vis-à-vis des propriétaires de ces bien-fonds et qu'elle a, par actes concluants, autorisé les travaux nécessaires, effectués en même temps que la construction du local annexe au bâtiment n°2569, soit en 2001.

## **E. 2**

La recourante critique le fait que ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une enquête publique.

a) La demande de permis de construire un ouvrage, soumis à une autorisation selon l'art. 103 LATC, doit être mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours, les oppositions motivées et les observations pouvant être déposées par écrit au greffe municipal dans le délai d'enquête (art. 109 LATC). La loi ne prévoit pas d'autre forme de publication et ne laisse pas place à d'autres types d'enquête lorsque les conditions d'une dispense d'enquête ne sont pas remplies au sens de l'art. 111 LATC (cf. arrêt AC.2002.0174 du 9 décembre 2002; RDAF 1986 p. 317). La Municipalité admet que les places de stationnement litigieuses n'ont pas été soumises à l'enquête publique; elle estime toutefois qu'elle pouvait se dispenser de cette formalité.

b) La dispense d'enquête publique n'implique pas nécessairement une dispense d'autorisation au sens de l'art. 103 LATC (arrêts AC.2007.0180 du 25 août 2008; AC.2003.0115 du 27 octobre 2006). L'enquête publique est la règle; on ne peut y renoncer qu'exceptionnellement (arrêts AC. 2007.0206 du 14 janvier 2009; AC.2007.0180 du 25 août 2008). La municipalité peut dispenser de l'enquête publique les travaux de minime importance, notamment ceux mentionnés dans le règlement cantonal (art. 111 LATC). Celui-ci prévoit notamment cette possibilité s'agissant d'une aire de stationnement pour trois véhicules (art. 72d, premier tiret, RATC).

c) Les travaux exécutés en 2001 ont consisté à modifier légèrement la partie de la parcelle n°1851, le long du chemin du Péage, par l'aplanissement du sol et la régularisation du talus, comme le montre le lot de photographies produites par la recourante. Il s'agit là de travaux de minime importance, dont la réalisation pouvait se faire sans enquête publique, sur le vu également de l'art. 72d RATC. Ce n'est qu'en novembre 2007 que cette aire a été recouverte de bitume.

## **E. 3**

La recourante a demandé la reconsidération de l'autorisation d'aménager les places de stationnement sur la parcelle n°1851, ce que le Municipalité a refusé de faire selon la décision attaquée.

a) Il découle du caractère impératif du droit public et de la nature même des intérêts publics qu'un acte administratif contraire au droit édicté puisse être modifié. Mais la sécurité du droit peut aussi imposer qu'un acte qui a constaté ou créé une situation juridique ne puisse pas être remis en cause par la suite. Lorsque la loi ne règle pas la question de la révocation, il incombe à l'autorité de mettre en balance l'intérêt qui s'attache à une application correcte du droit objectif, d'une part, et, d'autre part, les exigences de la sécurité du droit. Celles-ci l'emportent en principe lorsque la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de son destinataire, ou lorsque celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation qui lui a été délivrée, ou encore lorsque la décision est intervenue au terme d'une procédure au cours de laquelle tous les intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi. Cette règle n'est cependant pas absolue; la révocation peut être ordonnée même dans l'une des trois hypothèses précitées lorsqu'elle est commandée par un

intérêt public particulièrement important, en cas de survenance de faits nouveaux ou de changement de législation, ou encore lorsqu'il existe un motif de révision (ATF 127 II 306 consid. 7a p. 313/314; 121 II 273 consid.1a/aa p. 276; 119 Ia 305 consid. 4c p. 310, et les arrêts cités; cf. en dernier lieu arrêt AC.2008.0313 du 12 février 2009, consid. 2a). b) Les travaux autorisés par la Municipalité ont été réalisés, ce qui exclut en principe la révocation réclamée par la recourante (arrêt AC.2008.0313, précité). Lorsque des travaux ont été autorisés avec dispense de l'enquête publique, un tiers qui aurait pu participer à l'enquête publique peut requérir la municipalité de révoquer le permis de construire; encore faut-il, en pareil cas, qu'il soit intervenu dès la réalisation des travaux dont il conteste la conformité à la loi et aux règlements; s'il ne se manifeste qu'après quelques semaines, voire quelques mois, il est forclos (arrêts AC.2003.0214 du 16 août 2008; AC.1999.0057 du 12 novembre 2004, consid. 1c; AC.1999.0087 du 11 janvier 2000, consid. 2a; AC.1998.0107 du 31 août 1999; pour un cas où le tiers était intervenu immédiatement, mais que la municipalité avait atermoyé à lui répondre, cf. arrêt AC.2005.0223 du 26 juin 2006). c) Les places de stationnement litigieuses ont été créées vraisemblablement avant la visite des lieux par les services municipaux en décembre 2000, en vue de la délivrance du permis d'habiter. C'est en effet ce contrôle qui a provoqué l'intervention de la Municipalité et, subséquemment, la production du plan de situation du 26 janvier 2001. A tout le moins, l'aire de stationnement a été réalisée dans le courant de 2001. La recourante est directement voisine des parcelles n°1921 et 1851. Les premières photographies qu'elle a prises de l'aire de stationnement, jointes au dossier, remontent au printemps 2002. La recourante n'est intervenue formellement auprès de la Municipalité que le 17 mai 2003, soit plus deux ans après les travaux litigieux. Elle est forclos à cet égard, sur le vu de la jurisprudence qui vient d'être rappelée. Si la recourante a réagi immédiatement au goudronnage du sol, achevé en novembre 2007, elle ne saurait toutefois se prévaloir de cette intervention, car ces travaux ne faisaient que confirmer un état de fait qui durait depuis des années. Au demeurant, la recourante n'a présenté de réquisition formelle à la Municipalité que le 14 février 2008, soit plus de deux mois plus tard. Dès lors que la recourante est à tard, il est superflu d'examiner si l'aire de stationnement pouvait être autorisée ou non.

#### **E. 4**

Selon la recourante, le développement de l'activité professionnelle des époux Crépon aurait conduit à un changement d'affectation de la parcelle n°1921. a) Le changement de destination de constructions existantes nécessite l'octroi d'une autorisation de la municipalité (art. 68 al. 1 let. b RATC). La notion de changement d'affectation ne doit pas être interprétée extensivement, mais limitée aux cas où l'on est en présence d'un changement fondamental, parce qu'une catégorie donnée d'affectation (par exemple l'habitation) est totalement abandonnée au profit d'une autre (par exemple l'activité artisanale). On ne se trouve en présence d'un changement d'affectation soumis à autorisation qu'en cas de changement significatif du point de vue de la planification (c'est-à-dire de l'affectation définie par l'autorité de planification) ou de l'environnement (arrêt AC.2007.0298 du 19 janvier 2009). Pour déterminer si l'affectation d'une construction a été changée, il convient d'examiner la nature de la construction autorisée, telle qu'elle résulte en général des plans d'enquête, ainsi que l'affectation admise dans l'autorisation. Il a été par exemple admis qu'un médecin, un dirigeant de société ou un architecte puisse occuper une ou plusieurs pièces de sa maison à titre de bureau pour y tenir sa comptabilité ou effectuer tous travaux n'impliquant pas un va-et-vient de personnel ou de clients. En revanche, l'affectation de tout un bâtiment à l'usage de bureaux n'est pas

conforme à la vocation d'une zone résidentielle (arrêt AC.1997.0044 du 23 novembre 1999, consid. 1b). b) Le bâtiment n°2569, dont l'emprise au sol est de 159 m<sup>2</sup>, est une villa qui sert principalement à l'habitation de la famille Crépon. Selon le rapport établi le 10 avril 2008, l'entreprise a pour activité les travaux de nettoyage d'immeubles, ainsi que l'entretien des aménagements extérieurs, tels que la tonte du gazon, la coupe des arbres, la taille des haies et des massifs, le déneigement des accès. Toutes ces tâches sont accomplies à l'extérieur du bâtiment n°2569. Celui-ci n'est mis à contribution, pour la part professionnelle, que pour l'administration de la société, ainsi que pour le dépôt (notamment dans l'annexe construite en 2001) de matériel et de machines (tondeuses à gazon, petites remorques, éventuellement un chasse-neige), le rassemblement du personnel, le matin, le soir et pendant la pause de midi pour le repas, ainsi que le lavage du linge d'entretien. L'effectif maximal du personnel est de six postes à plein temps (soit 4,5 postes d'employés et 1,5 poste occupé par le couple Crépon). L'horaire d'exploitation est de 7h-17h en été et 7h-16h en hiver, avec une pause d'une heure à midi. Les travaux sur les machines dépassant le simple entretien (vidanges, réparations, etc.) sont faits par des sociétés externes. L'essentiel des nuisances dont se plaint la recourante ne provient au demeurant pas de l'activité de l'entreprise proprement dite, mais du mouvement et du stationnement de véhicules qui s'ensuit. A l'appui de sa thèse, la recourante a produit des photographies qui montrent qu'il arrive effectivement que des véhicules soient stationnés de part et d'autre du chemin du Péage. Mais outre que ces photographies ne sont pas déterminantes parce que décrivant des situations isolées, il semble que le trafic induit par l'entreprise des époux Crépon ne gêne pas le voisinage dans la même mesure, sans doute exacerbée, que la recourante. Preuve en est notamment la lettre adressée le 28 septembre 2005 par l'hoirie Patthey au précédent conseil de la recourante. c) En conclusion sur ce point, compte tenu que l'activité de l'entreprise des époux Crépon se déploie pour l'essentiel à l'extérieur du quartier d'habitation, et que les nuisances qu'elle cause ne sont qu'indirectes et réduites, la Municipalité n'a pas violé la loi en considérant que l'on ne se trouvait pas en présence d'un changement d'affectation de la parcelle n°1921.

## **E. 5**

Le recours doit ainsi être rejeté et la décision attaquée confirmée. Eu égard à l'issue de la cause, il est inutile d'ordonner les mesures d'instruction requises notamment par les intimés Crépon. Les frais sont mis à la charge de la recourante, ainsi que des dépens en faveur de la Municipalité et des intimés (art. 49, 55 et 91 LPA-VD). Le montant des dépens octroyés à la Municipalité sera toutefois réduit dans la mesure où la procédure d'autorisation des places de stationnement n'a pas été conduite de manière optimale (art. 55, 56 et 91 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'hoirie Patthey, qui n'a pas participé à la procédure.