

VD_OMNI AC.2013.0294 vom 27. Februar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0294

FR: VD_OMNI AC.2013.0294 du 27 février 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0294 del 27 febbraio 2014

Regeste

CHELYNA SA/Municipalité d'Eysins | La LATC connaît une procédure facultative d'autorisation préalable d'implantation, mais pas de disposition permettant aux communes d'imposer aux particuliers de suivre une procédure préalable, avant la procédure prévue par les art. 103 ss. Décision mal motivée à cet égard.

Erwägungen

E. 1

L'autorité intimée reproche à la recourante de ne pas avoir suivi la procédure d'autorisation préalable prévue par le RCA aux conditions suivantes: "11.1 Autorisation préalable Dans la zone village et hameau, avant de présenter une demande de permis de construire pour une construction nouvelle ou pour la transformation importante d'un ouvrage existant, le propriétaire du bien-fonds adresse à la municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. A ce stade, la municipalité se détermine sans attendre sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain, la protection du paysage ou la sauvegarde de la localité. La détermination de la municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis". Dans sa réponse, l'autorité intimée admet que la légalité de cet article peut être discutée. Il est vrai que la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) connaît une procédure facultative d'autorisation préalable d'implantation, définie à l'art. 119 LATC. La LATC ne contient en revanche pas de disposition permettant d'imposer aux particuliers de suivre une procédure préalable, avant la procédure prévue par les art. 103 ss. Il n'y a ainsi pas lieu de confirmer la décision pour ce qui concerne ce grief.

E. 2

de SBP ou 1 case de stationnement par appartement - pour les visiteurs, il faut ajouter 10% du nombre de cases de stationnement pour les habitants Le nombre de cases de stationnement établi avec ces valeurs indicatives correspond en règle générale à l'offre nécessaire, indépendamment du type de localisation. 9.2 Cas spéciaux Des valeurs indicatives inférieures peuvent être utilisées pour des cas spéciaux tels que les logements pour personnes âgées et les foyers d'étudiants. 9.3 Règle d'arrondissement Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, qu'interviendra l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur. 9.4 Conditions locales particulières Il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives ci-dessus afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (p. ex. habitat sans voiture)". La municipalité expose qu'elle n'admet de dérogation au sens de l'art. 8.4 al. 4 RCA que lors de rénovation ou de transformation de bâtiments anciens ne

permettant pas ou très difficilement l'aménagement de places de stationnement. Elle déclare ne pas faire application de la disposition précitée lors de constructions nouvelles. Elle invoque le souci que les habitations privées disposent de suffisamment de places de parc afin d'éviter que les places du domaine public ne soient utilisées comme places de parc privées. Elle explique encore qu'elle appliquait, jusqu'en 2010, l'art. 40a du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1), qui renvoyait de manière contraignante aux normes VSS, ce qui a pu entraîner quelques fois que le nombre de places autorisées fût inférieur à ce que prévoyait l'art. 8.4 al. 1 RCA. Cela aurait d'ailleurs été le cas lors de l'octroi du permis de construire sur la parcelle voisine n° 99. Depuis que l'arrêt AC.2009.0064 du

E. 4

Se déterminant après l'audience, l'autorité intimée a invoqué un nouvel argument à l'appui de sa décision, à savoir que le projet ne respecterait pas le dernier alinéa de l'art. 3.1 RCA, formulé en ces termes: " 3.1 (...) Des agrandissements et des constructions nouvelles peuvent être réalisés dans la mesure où la surface bâtie (cadastrable en nature de bâtiment) n'excède pas les 30% de la superficie de la partie du bien-fonds classée en zone constructible. Des couverts pour véhicules et des petits pavillons de jardin non habitables peuvent être réalisés en plus de la surface bâtie autorisée " . L'art. 84 LATC délègue aux communes une compétence limitée ou restreinte pour la réglementation des constructions souterraines; cette norme fixe, comme pour les dérogations (art. 85 LATC), les limites dans lesquelles un règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, ainsi que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1). Une telle réglementation n'est en effet applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). Dans le cas présent, le RCA ne règle pas la question des constructions souterraines. En particulier, il ne peut pas être déduit de l'art. 3.1 al. 4 RCA rappelé ci-dessus que les surfaces souterraines doivent être exclues du calcul du COS. Selon la jurisprudence rendue en application de l'art. 84 LATC, on déduit de cet article - a contrario - qu'à défaut de disposition réglementaire communale expresse, les règles sur le calcul des distances et des coefficients s'appliquent sans réserve (cf. arrêts TA AC.2002.0082 du 15 juin 2006, AC.2003.0088 du 30 mai 2006). Néanmoins, un bref examen des plans relatifs à la construction récemment réalisée sur la parcelle n° 99 permet de constater que les surfaces souterraines n'ont pas été prises en compte dans le calcul du COS. L'autorité intimée admet d'ailleurs avoir eu l'habitude, du moins ces dernières années, de ne pas tenir compte des surfaces souterraines pour le calcul du COS. Elle précise certes aujourd'hui qu'elle entend revoir sa pratique et appliquer désormais sa réglementation en matière de COS, tout en maintenant certaines dérogations dans des situations particulières. Face à des affirmations aussi floues, la question du droit à un traitement égal dans l'illégalité pourrait se poser. Il n'est toutefois pas nécessaire de la trancher dès lors que le recours doit être rejeté pour d'autres motifs.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais seront mis à la charge de la recourante qui succombe, de même que l'indemnité de dépens, à verser à la commune, en remboursement des frais engagés pour la défense de ses intérêts (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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