

VD_OMNI AC.2016.0076 vom 21. Dezember 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0076

FR: VD_OMNI AC.2016.0076 du 21 décembre 2016

IT: VD_OMNI AC.2016.0076 del 21 dicembre 2016

Regeste

A. _____/Municipalité de St-Cergue | Refus par la municipalité d'octroyer un permis de construire un projet situé en zone de villas et chalets, en raison de sa non-conformité avec cette zone et en particulier à la règle prévoyant que seules des "activités tertiaires compatibles jusqu'à 30% du CUS" sont autorisées. Le projet consistait en un bâtiment d'une surface au sol de 417 m² comprenant deux logements, deux garages à voitures, ainsi qu'un grand garage à véhicules de 174 m² d'une hauteur de plus de 4 m, complété par un atelier. Ce garage devait servir au stockage des véhicules professionnels (paysagisme et déneigement) de l'un des habitants. La municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que ce bâtiment ne correspondait pas à une villa et que le garage était destiné à un usage professionnel ne relevant pas du secteur tertiaire (consid. 2). Absence de violation du principe de l'égalité de traitement, car la comparaison n'est pas possible avec un autre bâtiment situé dans la même zone, qui ne comprend pas un tel garage et n'est pas construit selon la même disposition. Cet exemple ne permet pas non plus de reconnaître une pratique de la municipalité permettant de se prévaloir du principe de l'égalité dans l'illégalité (consid. 3). Absence d'atteinte injustifiée à la garantie de la propriété et à la liberté économique, les conditions de l'art. 36 Cst. étant remplies. En particulier, il n'était pas possible de se limiter à fixer des conditions d'utilisation (consid. 4). Rejet de la requête d'inspection locale (consid. 5). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Le propriétaire dont le projet est refusé a qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Le recours respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

La municipalité a refusé d'octroyer le permis de construire demandé en raison de l'absence de conformité du projet avec la zone où il doit être implanté. Elle fait en particulier valoir que le bâtiment prévoit un grand garage qui sera utilisé pour stationner des véhicules liés à une activité professionnelle ne relevant pas du secteur tertiaire. Pour sa part, le recourant explique que l'un des deux logements projetés sera occupé par son fils, qui exerce la profession de paysagiste et s'occupe aussi du déneigement pour la commune. Selon lui, celui-ci utilisera le garage uniquement pour y stocker ses véhicules, sans y exercer aucune activité professionnelle ni les y entretenir. Cet usage ne violerait donc pas l'affectation de la zone. Il compare cette situation avec celle d'une personne qui rentre le soir chez elle au volant de son véhicule professionnel. a) En vertu de l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale du

22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), les constructions et installations doivent être conformes à l'affectation de la zone dans laquelle elles se situent. La municipalité contrôle notamment cette question lors de l'examen de la demande de permis de construire (art. 104 al. 1 LATC). L'affectation précise d'une zone d'habitation doit être circonscrite en tenant compte de son intitulé (zone de villas, d'habitations collectives, etc.) et, surtout, du système réglementaire élaboré par le législateur communal, étant précisé que l'autorité communale dispose à cet égard d'une certaine liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (arrêt AC.2011.0037 du 26 mars 2012 consid. 3b et les références citées). En l'occurrence, l'art. 7 ch. 1 RPGAPC précise comme il suit la destination de la "zone de villas et de chalets" : "Maisons familiales genre villas ou chalets, habitat résidentiel, activités tertiaires compatibles jusqu'à 30% du CUS [coefficient d'utilisation du sol] ." b) Le bâtiment projeté n'est à l'évidence pas une " maison familiale genre chalet" , car il n'a pas une structure en bois et elle n'est pas couverte de bois. Le recourant ne l'allègue d'ailleurs pas. Quant à savoir s'il s'agit d'une villa, il apparaît qu'avec son volume imposant (3'500 m

E. 3

Le recourant fait cependant valoir que le projet de construction peut être comparé à une autre habitation de Saint-Cergue, située sur la parcelle n° 2026 du registre foncier, dont le propriétaire (B. _____, qui posséderait une entreprise de maçonnerie) stationnerait de volumineux véhicules professionnels au rez-de-chaussée et stockerait également du matériel. Le recourant mentionne à ce sujet un document daté du 9 juin 2003, apparemment rédigé par le municipal en charge des constructions de l'époque, et compris dans le dossier d'un permis de construire n° 18578 délivré à B. _____ le 4 juillet 2003. Ce document indique que la municipalité est au courant de l'usage que fait B. _____ de son habitation, et qu'il ne s'agit pas d'un cas isolé sur le territoire communal. Le recourant indique qu'il se prévaut de ces éléments pour démontrer que le stationnement des véhicules professionnels et l'entreposage du matériel de l'entreprise ne posent aucun problème et ne sont pas gênants pour le voisinage. Par ailleurs, on en déduit qu'il invoque également le principe de l'égalité de traitement. a) Il y a inégalité de traitement au sens de l'art.

E. 8

al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) notamment lorsque, sans motifs sérieux, deux décisions soumettent deux situations de fait semblables à des règles juridiques différentes; les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 135 II 78 consid. 2.4; TF 1C_169/2012 du 19 mars 2013 consid. 7.1; arrêt AC.2012.0179 du 22 août 2013 consid. 3a). En outre, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été fausement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut ainsi prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi; il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 139 II 49 consid. 7.1 et les références citées). b) En l'occurrence, la description des

permis accordés au propriétaire de la parcelle n° 2026 (voir supra let. F) permet de retenir que les deux garages que comprend le bâtiment auquel le recourant compare son projet sont d'une taille nettement inférieure, avec une surface cumulée de 85.71 m². Le garage projeté s'étend à lui seul sur 174.40 m² – sans compter l'atelier – et sa hauteur de plafond est également bien supérieure, tout comme la hauteur des portes, qui sont au nombre de deux pour un seul local. Manifestement, il permettrait donc le stationnement de véhicules plus massifs et plus nombreux. L'aspect extérieur diffère également. Partant, on ne se trouve pas dans une situation comparable, ce qui exclut une violation du principe de l'égalité de traitement. Le recourant ne peut pas non plus être suivi lorsque qu'il allègue que l'exemple invoqué, de même que le document du 9 juin 2003, démontrent que le stationnement de véhicules professionnels et l'entreposage de matériel sont admissibles. Comme déjà exposé, son projet est d'une toute autre ampleur. On notera à ce sujet que, dans le document susmentionné, le conseiller municipal précise que la situation est tolérée notamment pour autant que l'aspect du bâtiment "corresponde au type de construction dans cette zone". Par ailleurs, on relèvera que dans plusieurs des permis de construire accordés, la municipalité ajoute expressément une condition excluant un usage professionnel. On voit donc qu'il n'est pas question d'autoriser largement une activité professionnelle dans la zone de villas et de chalets, et que l'attitude antérieure de la municipalité ne justifie en rien la construction d'un bâtiment dont une partie importante est destinée de manière si marquée à un usage professionnel. Au vu de ces éléments, il apparaît que, même si les deux situations devaient être considérées comme comparables, il n'y aurait pas lieu d'accorder au recourant le bénéfice de l'égalité dans l'illégalité, la municipalité n'ayant pas une pratique constante qui consisterait à autoriser des projets tels que celui en question. Au final, ce grief du recourant doit ainsi être rejeté.

4. Dans un autre grief, le recourant se plaint d'une restriction disproportionnée de sa propriété privée ainsi que de sa liberté économique.

a) La garantie de la propriété ancrée à l'art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) n'est pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale, soit une loi au sens formel si la restriction est grave, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (ATF 140 I 168 consid. 4). De la même manière, la liberté économique (art. 27 Cst.) peut se voir limitée par des mesures restrictives poursuivant des motifs d'ordre public, de politique sociale ou des mesures ne servant pas en premier lieu des intérêts économiques (ATF 142 I 76 consid. 3.1 et la référence citée). Des mesures fondées sur des motifs d'aménagement du territoire rentrent dans cette catégorie (cf. ATF 111 Ia 93 consid. 3, traduit in JdT 1987 I 505; arrêt AC.2014.0136 du 27 octobre 2016 consid. 5f).

b) A l'évidence, la réglementation des possibilités de construire sur la parcelle litigieuse, telle qu'elle est prévue par le plan d'affectation de la commune et le règlement, repose sur une base légale. Il n'y a pas lieu, dans la procédure de permis de construire, de revoir à titre préjudiciel le contenu du plan d'affectation (ATF 131 II 103 consid. 2.4.1, traduit in JdT 2006 I 742). Lorsque la municipalité applique cette réglementation, elle agit dans l'intérêt public. Dès lors que la zone est réservée aux villas ou aux chalets, soit à des bâtiments d'habitation auxquels peuvent éventuellement être adjoints des locaux pour des activités du secteur tertiaire, le refus d'un permis de construire pour un bâtiment imposant, dont la moitié de la surface utile n'est pas réservée à l'habitation mais à des activités liées à une entreprise non tertiaire, n'est manifestement pas contraire au principe de la proportionnalité. Il n'est pas possible, au moyen de charges ou de conditions d'exploitation, de faire de ce grand bâtiment une villa ou un chalet, puisqu'il n'a pas été

conçu architecturalement comme une villa ou un chalet. L'autorité intimée n'a donc pas commis d'atteinte injustifiée à la garantie de la propriété ou à la liberté économique du recourant. 5. Le recourant a renouvelé sa requête tendant à l'organisation d'une inspection locale, suite à un premier refus du juge instructeur. A l'appui de sa requête le recourant indique vouloir présenter la situation au tribunal et lui permettre de bien localiser l'endroit où sera construit le projet par rapport aux voies publiques, lui donner toutes explications utiles sur l'activité du futur habitant de la villa et lui présenter les véhicules de ce dernier, et enfin voir le bâtiment situé sur la parcelle n° 2026. a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2). En particulier, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 130 II 425 consid. 2.1 et les références citées). b) Dans le cas présent, le recourant ayant expressément renoncé à la tenue d'une audience de débats publics au sens de l'art. 6 CEDH, il convient de retenir qu'il n'estime plus nécessaire de fournir oralement des explications supplémentaires. Quant à la question de la situation du bâtiment au regard des voies publiques, elle n'est en l'occurrence pas pertinente. Au demeurant, on ne voit pas pourquoi le recourant ne pouvait pas présenter son argumentation par écrit, dans son mémoire de recours ou le cas échéant dans sa réplique. Aucun autre motif ne justifie de se rendre sur la parcelle en question, étant rappelé que le projet n'est pas encore bâti. Enfin, les dossiers de permis de construire concernant la parcelle n° 2026, produits en cours de procédure, permettent de se faire une idée suffisante de la situation sans qu'il soit nécessaire de se rendre sur place. Par conséquent, le dossier de la cause est suffisant pour permettre de statuer en l'état, comme cela ressort des considérants précédents, de sorte que la requête de mesures d'instruction du recourant est rejetée. 6. Il s'ensuit que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté et la décision de l'autorité intimée maintenue. Les frais de justice doivent être mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). En outre, celui-ci versera à l'autorité intimée, qui a mandaté un avocat, une indemnité à titre de dépens, fixée en application de l'art. 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative (TFJDA, RSV 173.36.5.1).

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