

VD_OMNI AC.2016.0196 vom 23. Dezember 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-12-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0196

FR: VD_OMNI AC.2016.0196 du 23 décembre 2016

IT: VD_OMNI AC.2016.0196 del 23 dicembre 2016

Regeste

D. _____/Municipalité de Chavornay, A. _____, B. _____, C. _____ | Il est douteux que la municipalité puisse, après avoir délivré le permis de construire sur la base des plans désignant le nombre de places de parc prévues, remettre en cause l'appréciation qu'elle a faite de la conformité du bâtiment au règlement communal (en se fondant, en l'espèce, sur le fait que ces places font l'objet d'un droit distinct et permanent). Pour soutenir que le nombre de places serait insuffisant, la municipalité applique la norme VSS en arrondissant - à tort - séparément à l'unité supérieure pour chaque lot à l'intérieur des locaux. L'arrondissement ne doit intervenir qu'à la fin des calculs.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée du 4 mai 2016, qui refuse d'autoriser les transformations envisagées par la propriétaire de la parcelle 236, motive ce refus en invoquant l'absence de places de stationnement sur la partie de la parcelle 236 qui n'est pas grevée d'un droit distinct et permanent, les places de stationnement faisant désormais partie d'un immeuble distinct, soit le DDP no 1838. Il est douteux que la municipalité puisse, après avoir délivré le permis de construire en 2014 sur la base des plans désignant le nombre de places de parc prévues, remettre en cause l'appréciation qu'elle a faite de la conformité du bâtiment au règlement communal. Il apparaît au contraire que le permis de construire doit définir la configuration physique du projet mais que l'autorité ne peut pas intervenir par ce biais sur les droits réels ou personnels (en l'occurrence: les deux droits distincts permanents constitués depuis lors) dont la construction peut faire l'objet. Le tribunal a déjà eu l'occasion de juger, dans une cause où la municipalité prétendait imposer par voie de décision l'achat de deux places de parc pour chaque logement, qu'une fois les places de parc construites (au nombre prescrit par le règlement), la base légale constituée par les art. 22 al. 3 LAT et l'art. 47 al. 2 ch. 6 LATC ne permet pas à la commune, quelle que soit la teneur du règlement communal, d'exercer un contrôle sur le sort des appartements ou places de parc construits. Ainsi, faute de base légale, l'autorité communale ne peut pas, par exemple, imposer au constructeur de vendre deux places à chaque acquéreur d'appartement, ni imposer aux acquéreurs d'appartement l'achat de deux de ces places (AC.2009.0008 du 15 mai 2009). En bref, il importe peu les emplacements de stationnement construits conformément au permis de construire fassent l'objet de droits réels ou personnels constitués entre les différents utilisateurs du bâtiment ou avec des tiers. Une fois la construction reconnue conforme à l'affectation de la zone à bâtir, l'autorité ne peut s'immiscer dans les relations de droit privé qui se nouent autour de la construction (AC.2009.0008 précité). Quoiqu'il en soit, le grief qui motive le refus municipal (à savoir l'absence de places de stationnement sur la partie de la parcelle 236 non grevée de DDP) tombe dès lors qu'en date du 3 juin 2016 (soit peu après

le dépôt du recours), une servitude d'usage a été inscrite au registre foncier en faveur de la parcelle 236 sur chacun des emplacements de stationnement situés sur le DDP 1838.

E. 2

Dans sa réponse du 7 juillet 2016 au recours, la municipalité développe une argumentation nouvelle: elle expose qu'elle a réexaminé le nombre de places requis en fonction des activités des entreprises désormais connues et qu'elle estime désormais que le nombre de places devrait être d'environ 45, soit environ 30 places pour les employés et habitants et 15 places pour les clients/visiteurs. Ces chiffres proviennent d'un document interne du 8 juin 2015 produit par la municipalité. On ne peut pas suivre la municipalité dans cette démarche qui revient à remettre en cause le permis de construire délivré en 2014. On porterait en effet une atteinte grave la sécurité du droit si, après la délivrance du permis de construire avec un nombre admis de places de parc, l'autorité pouvait, à chaque changement de locataire d'une portion de la construction considérée, réexaminer le nombre de places de stationnement requis pour aboutir, le cas échéant, à la conclusion que la construction serait désormais non conforme à la zone. Au reste, le document interne du 8 juin 2015 sur laquelle se fonde la municipalité est particulièrement peu convaincant. Pour ce qui concerne la parcelle 236, il applique à chacun des onze lots, selon sa surface, le coefficient de la catégorie correspondante selon la norme VSS 640.281 (artisanat, appartement, entrepôt, service 2, etc.), ce qui donne au total 15,74 places pour employés et 3,46 places pour clients (soit un total de 19,2 places). C'est uniquement en arrondissant à l'unité supérieure le chiffre afférant à chaque lot que ce document parvient à 30 places pour employés et 15 places pour clients. Par exemple, les deux lots de la catégorie Entrepôt, dont la surface est respectivement de 102,30 et 108,50 m², requièrent respectivement 0,11 et 0,12 places, mais par l'effet de l'arrondi appliqué à chacun séparément, le document du 8 juin 2015 retient que deux places seraient nécessaires. C'est à tort que le document du 8 juin 2015 invoque l'art. 7.1 de la norme VSS 642 181 selon lequel les surfaces de plancher seront déterminées séparément pour chaque affectation: cela ne signifie pas que le calcul s'effectuerait séparément pour chaque locataire de la même affectation. Au contraire, le chiffre 9.3 de la norme VSS 640 181 prévoit que l'arrondissement n'intervient qu'à la fin des calculs après avoir fait tous les totaux.

E. 3

Vu ce qui précède, le motif invoqué par la décision attaquée pour refuser le permis de construire est mal fondé. Il en va de même des motifs invoqués en réponse au recours. Quant aux questions (invoquées dans la dernière écriture de l'autorité intimée) de savoir si la recourante peut louer les appartements ou convenir d'une sous-location avec une société de port franc, elles sortent de l'objet du litige. Le recours est ainsi admis, la décision attaquée étant réformée en ce sens que le permis de construire est délivré. Un émolument, réduit vu l'absence d'audience, est mis à la charge de la commune intimée, qui doit des dépens à la recourante.

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