

## **VD\_OMNI AC.2017.0315 vom 24. August 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-08-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0315](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0315)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0315 du 24 août 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0315 del 24 agosto 2018

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Gimel, Service du développement territorial | Refus d'autoriser la transformation d'un bâtiment avec notamment la création de six logements et de quatre places de parc sur une parcelle située en zone agricole et dans une zone de protection rapprochée S2 qui est inconstructible: - après le refus de la DGE lié à la création de places de parc, le recourant a renoncé à créer les quatre places initialement prévues sur la parcelle si bien qu'en l'absence de toute place de parc, le projet n'est pas réglementaire (consid. 1a); - peu importe que le recourant dispose de places de parc dans un garage sur une autre parcelle (également située en zone agricole) située à proximité mais non contiguë: le dossier d'enquête ne prévoit aucune inscription au registre foncier par exemple d'une servitude ayant pour objet un droit de parcage grevant cette parcelle en faveur de la parcelle construite; en outre, la question se pose de savoir si ce garage peut être considéré comme l'accessoire d'un bâtiment d'habitation se trouvant sur un autre fonds, qui plus est non contigu, la jurisprudence relative à l'art. 39 RLATC n'autorisant les dépendances et les places de stationnement que si elles sont situées sur le même fonds que la construction principale. Quoiqu'il en soit, le dossier d'enquête ne porte que sur les travaux effectués sur le bâtiment d'habitation et les places de stationnement prévues sur l'autre parcelle ne figurent pas sur les plans d'enquête et la municipalité pouvait ainsi, sans excéder son large pouvoir d'appréciation, refuser le permis de construire en se fondant sur son règlement qui exige au moins une place de parc par logement. En outre, le SDT n'a pas délivré d'autorisation spéciale pour ces places de parc situées en zone agricole (consid. 1b et c). Recours rejeté. Recours au Tribunal fédéral rejeté dans la mesure de sa recevabilité (1C\_493/2018 du 8 avril 2019).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) En l'espèce, le projet litigieux porte sur des travaux concernant le bâtiment n° ECA 72 et ses abords sis sur le bien-fonds n° 50, colloqué en zone agricole. Or, il n'est pas contesté qu'à la suite d'une première synthèse CAMAC, le recourant a abandonné les 4 places de stationnement initialement prévues sur la parcelle n° 50, de telle sorte que le projet de créer 6 appartements dans le bâtiment n° ECA 72 – bien qu'autorisé par les autorités cantonales consultées à certaines conditions – n'est pas réglementaire en l'absence de toute place de parc, l'art. 84.1 RPE prescrivant en effet que "le nombre de places de parc sera de 1 place par appartement et de 2 places par maison individuelle". b) Le recourant objecte que le projet serait réglementaire, car il disposerait de 6 places de stationnement sur sa parcelle n° 48, soit 4 places de parc dans le garage et 2 places à l'air libre devant le garage; or, il est pour le moins douteux que ces dernières puissent être aménagées sur la surface qui sert d'accès au garage; quoi qu'il en soit, au vu de la photographie versée au dossier par le

recourant, il n'existe aucune case de stationnement marquée au sol devant le garage. Il y a donc lieu de retenir que seules 4 places de stationnement situées dans le garage pourraient entrer en ligne de compte pour le projet. Mais le dossier d'enquête ne prévoit aucune inscription au registre foncier, par exemple, d'une servitude ayant pour objet un droit de parcage grevant la parcelle n° 48 en faveur de la parcelle n° 50 (fonds dominant). Cela dit, la question se pose de savoir si ce garage peut être considéré comme l'accessoire d'un bâtiment d'habitation qui se trouve sur un autre fonds, étant précisé que la parcelle n° 50 ne jouxte pas la parcelle n° 48 mais en est séparée par la parcelle n° 49, ce qui rend impossible une éventuelle réunion des parcelles nos 48 et 50 en vue d'un projet de construction. Selon la jurisprudence relative à l'art. 39 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC; RSV 700.11.1), les dépendances proprement dites telles les garages ou les places de stationnement à l'air libre qui leur sont assimilées ne peuvent être autorisées que si elles sont situées sur le même fonds que la construction principale (cf. RDAF 1967 p. 52; 1969 p. 288; 1973 p. 295); du reste, un garage construit sur un fonds où n'existe aucun bâtiment principal ne constitue pas une dépendance (RDAF 1964 p. 262). Point n'est cependant besoin d'examiner plus avant cette question, du moment que le dossier d'enquête ne porte que sur des travaux effectués sur le bien-fonds n° 50. L'aménagement de places de parc sur la parcelle n° 48 n'a pas été soumis à la présente enquête publique. Comme le relève du reste la DGE-DIRNA, les places de stationnement prévues sur la parcelle n° 48 ne figurent pas sur les plans d'enquête. Le formulaire de la demande du permis de construire ne mentionne du reste que la parcelle n° 50 et le bâtiment n° ECA 72 (ch. 4 et 5), même si la parcelle n° 48 est indiquée dans la "description de l'ouvrage" (cf. 10). Peu importe qu'à la demande de la DGE-DIRNA, le recourant ait procédé à quelques travaux notamment sur la surface devant le garage (parcelle n° 48), qui a été revêtue au moyen d'un enrobé bitumineux étanche; ces travaux auraient dû être de toute manière réalisés au titre de mesures de protection de la zone S2 dans laquelle se trouve la parcelle n° 48, indépendamment du projet de construction sur la parcelle n° 50 mis à l'enquête publique. Du reste, le Service du développement territorial (SDT), Hors zone à bâtir, a délivré l'autorisation spéciale requise pour le projet situé exclusivement sur bien-fonds n° 50 sur la base des plans d'enquête; il n'a en revanche pas examiné – et pour cause – si l'aménagement de places de stationnement sur la parcelle n° 48 (également colloquée en zone agricole) était conforme à l'affectation de la zone agricole ou si une dérogation pouvait être accordée. c) C'est donc sans commettre un excès de son large pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée pouvait refuser le permis de construire requise en se fondant sur son règlement qui exige au moins une place de parc par logement. Dans ces conditions, une inspection locale n'apparaît pas nécessaire, car elle n'aurait pas pu amener le tribunal à modifier son opinion.

## **E. 2**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, ce qui conduit à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, le recourant doit supporter un émolument judiciaire (art. 49 LPA-VD) et une indemnité de dépens à allouer à l'autorité intimée qui a agi par l'intermédiaire d'un avocat (55 LPA-VD).