

VD_OMNI AC.2021.0169 vom 13. Mai 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-05-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0169

FR: VD_OMNI AC.2021.0169 du 13 mai 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0169 del 13 maggio 2022

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Crans, C. _____ | Changement d'affectation ayant pour effet de supprimer l'atteinte à la réglementation en vigueur relative à l'IUS. Le projet sera réglementaire suite au transfert de droits à bâtir d'une parcelle contigüe et se situant dans la même zone en faveur de la parcelle de la propriétaire. Il n'y a dès lors pas aggravation d'une violation de la réglementation en vigueur et l'art. 80 LATC ne trouve plus application, précisément en raison du transfert des droits à bâtir. Recours des voisins rejeté.

Erwägungen

E. 1

a) Interjeté dans le délai légal de trente jours suivant la notification de la décision entreprise (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), le recours a été déposé en temps utile. Il satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond, sous réserve de ce qui suit. b) L'objet du litige est défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci. Selon le principe de l'unité de la procédure, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous forme de décision. L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais non étendu, ni modifié (ATF 136 V 362 consid. 3.4.2). Le juge administratif n'entre pas en matière sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet du litige qui lui est soumis (ATF 134 V 418 consid. 5.2.1, 125 V 413 consid. 1a). c) En l'espèce, les conclusions des recourants qui portent sur l'absence de réponse à leur dénonciation auprès de la municipalité, du DIT ou de la DGTL n'ont pas été traitées dans la décision attaquée et ne relèvent pas de l'objet du litige. Il en est de même de leur conclusion visant à faire " sanctionner le constructeur " ou de se faire octroyer des dépens pour l'intervention de leur avocat auprès du DIT et de la DGTL. Au surplus, ces questions relevant de sanctions à infliger ne sont pas de la compétence du tribunal de céans, qui n'entrera pas en matière sur ces conclusions.

E. 2

(457,5 + 66).

E. 3

Les recourants estiment que le nouveau règlement ne prévoit la possibilité de changer d'affectation dans la zone village que pour les bâtiments anciens (art. 48 RPGA), et que le bâtiment en question étant récent, il ne répond pas aux critères permettant un changement de destination selon le RPGA, le changement souhaité contrevenant à l'art. 48 RPGA a) Ce grief avait déjà été formulé par les recourants dans le cadre de la procédure AC.2019.0174

(cf. arrêt, lettre E). L'arrêt AC.2019.0174 du 10 janvier 2020 retient clairement que l'art. 48 al. 3 RPGA visait les bâtiments anciens dont la conservation était imposée ou souhaitable pour la sauvegarde de la partie historique de la localité et qu'elle ne concernait ainsi pas le bâtiment de la propriétaire, construit il y a quelques années. Il ne saurait en être différemment dans le cadre de la présente procédure. b) En l'occurrence, le texte de la norme litigieuse apparaît clair. Elle ne s'applique s'agissant de son alinéa 3 qu'aux bâtiments anciens. Toutefois, et contrairement à ce que semblent penser les recourants, cela ne signifie pas que seuls ces derniers bâtiments pourraient changer d'affectation. Cette disposition ne contient aucune réserve qui exclurait le changement d'affectation d'un bâtiment récent. En l'absence d'autre disposition dans le RPGA, sur ce point ce sont les règles générales qui trouvent application. D'après l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Sur le plan cantonal, l'art. 103 al. 1 LATC dispose qu'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. L'art. 68 al. 1 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), qui précise la portée de l'art. 103 al. 1 LATC, prévoit qu'est notamment subordonné à l'autorisation de la municipalité, le changement de destination de constructions existantes (let. b). En l'occurrence, le bâtiment litigieux se situe en zone village est le changement d'affectation opéré est conforme à l'affectation de la zone dans laquelle il se situe, ce que ne contestent pas les recourants. La parcelle n° 806 bénéficiant, compte tenu du transfert de droit à bâtir intervenu, d'une capacité constructive de 523,5 m² (457,5 + 66), le changement d'affectation qui entraîne une surface de plancher habitable de 523,4 m² est conforme au RPGA, sans qu'il ne soit nécessaire d'utiliser le bonus de 15% découlant de l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée en local commercial. Alors que l'art. 3.1 RCAT imposait, dans la zone du Bourg (ZBO), une affectation à une autre destination que l'habitation d'une partie, environ 50%, de la surface du rez-de-chaussée dans les bâtiments nouveaux, cette obligation n'est plus prévue dans le RPGA qui prévoit, sous la forme d'une mesure incitative, une possibilité de bénéficier d'un bonus constructif en cas d'affectation en surface d'activités. A l'inverse, rien n'empêche un changement d'affectation en logements comme souhaité par la propriétaire en l'occurrence. c) Dans le cas d'espèce, le projet de changement d'affectation a pour effet de supprimer l'atteinte à la réglementation en vigueur relative à l'IUS constatée dans l'arrêt AC.2019.0174. Le projet sera réglementaire suite au transfert de droits à bâtir de la parcelle n° 105 en faveur de la parcelle de la propriétaire. Il n'y a dès lors pas aggravation d'une violation de la réglementation en vigueur et l'art. 80 LATC ne trouve plus application, précisément en raison du transfert des droits à bâtir. d) Les considérations développées par les recourants concernant les conditions d'octroi d'une dérogation ne sont pas pertinentes. Comme déjà évoqué, le procédé consistant au transfert des possibilités de bâtir entre parcelles n'est pas illicite, pour autant qu'il s'effectue entre deux parcelles contiguës et que la surface mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul. La mention au registre foncier du transfert de surfaces de plancher habitables constitue un instrument admissible et suffisant dès lors qu'elle est opposable à tout tiers et permet d'assurer une publicité suffisante, en particulier à l'égard d'un acquéreur ultérieur (cf. arrêts TF 1C_252/2014 du 4 novembre 2014 consid. 2.21C_750/2013 du 28 avril 2014 consid. 4.2). Le transfert de droits à bâtir ne constitue ainsi pas une dérogation.

E. 4

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, les recourants doivent supporter, solidairement entre eux, les frais judiciaires (art. 49 LPA-VD) et prendre à leur charge les dépens à allouer à la commune, représentée par un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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