

VD_OMNI AC.2021.0357 vom 18. Mai 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0357

FR: VD_OMNI AC.2021.0357 du 18 mai 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0357 del 18 maggio 2022

Regeste

A. _____, B. _____ /Municipalité de Boussens | Acquisition, par les propriétaires d'une parcelle voisine, d'une parcelle sur laquelle sont situées trois places de parc. Décision de la municipalité exigeant que ces places restent des places visiteurs pour les visiteurs des bâtiments du quartier voisin. Le recours des propriétaires - qui souhaitent en faire des places de parc privées - est admis: il ne leur revient pas d'assurer le respect du règlement communal s'agissant des bâtiments sis sur d'autres terrains. La perte de places destinées aux visiteurs pour les bâtiments du quartier peut cependant signifier que leurs propriétaires ne disposent plus des places exigées par le règlement. Ainsi, pour autant que l'autorité intimée soit en mesure d'exiger un respect de la disposition réglementaire a posteriori de la délivrance du permis de construire, il convient qu'elle le fasse auprès de ces propriétaires et non de ceux de la parcelle litigieuse.

Erwägungen

E. 1

Directement touchés par la décision querellée, les recourants ont manifestement qualité pour la contester (art. 75 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36], applicable par le renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les autres conditions formelles de recevabilité (art. 76, 79, 95 et 99 LPA-VD) sont remplies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants contestent que l'autorité intimée puisse leur faire injonction de conserver la destination aux visiteurs des places de parc situées sur la parcelle n° 306. Ils invoquent une violation de la garantie de la propriété. L'autorité intimée estime toutefois qu'elle est en mesure de faire exécuter les conditions du permis de construire délivré le 3 novembre 1989, en particulier le fait que les places de parcs litigieuses doivent être mises à disposition des visiteurs du lotissement Pré-Bailly. Le litige porte en conséquence sur la portée du permis de construire susdésigné et sur son opposabilité éventuelle aux nouveaux acquéreurs de la parcelle n° 306, soit les recourants.

E. 3

Dans un premier temps, il convient de rappeler les dispositions régissant les restrictions de droit public qui peuvent être imposées à un propriétaire. a) L'art. 22 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'alinéa 2 de cette disposition précise que l'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à la zone (let. a) et que le terrain est équipé (let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3). En particulier,

l'aménagement de places de stationnement, qui ne fait pas partie de l'équipement au sens de l'art. 19 LAT, peut être exigé par le droit cantonal sur la base de ce dernier alinéa (voir arrêt CDAP AC.2009.0008 du 15 mai 2009 consid. 1 et la référence citée). L'art. 103 al. 1 LATC reprend l'exigence de l'art. 22 al. 1 LAT en précisant 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. Avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectations légalisés ou en voie d'élaboration (art. 104 al. 1 LATC). Le droit vaudois a en outre fait usage de la réserve offerte par l'art. 22 al. 3 LAT en introduisant l'art. 24 al. 3 LATC qui permet aux plans d'affectation de contenir d'autres dispositions en matière d'aménagement du territoire et de restriction du droit à la propriété, pour autant qu'elles ne soient pas contraires à la loi et au plan directeur cantonal. La loi indique notamment la possibilité de prévoir des références aux normes professionnelles en matière de stationnement. L'art. 8.4 RCAT a quant à lui la teneur suivante : "Tout propriétaire de bâtiment doit aménager sur son fonds de propriété des places de véhicules ou des garages. Le nombre minimum de places est fixé de la manière suivante : - bâtiments d'habitation : 2 places par logement plus 20 % pour visiteurs, minimum 3 places par bâtiment ; - autres bâtiment [sic]: selon directives de la Municipalité (selon normes de l'Union Suisse des Professionnels de la route). Pour les bâtiments d'habitation, la moitié au moins des places nécessaires doit être située dans des garages ou sous des couverts. Sauf convention contraire, les places de stationnement doivent être implantées en arrière de la limite des constructions sise en bordure du domaine public. Dans la zone de village, la Municipalité peut renoncer aux exigences mentionnées ci-dessus ou les modifier lorsque la réalisation de garages ou de places de stationnement n'est pas possible ou qu'elle porte atteinte au caractère d'une rue, d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments." b) L'art. 68 RLATC ajoute qu'est notamment subordonné à l'autorisation de la municipalité, sous réserve de l'article 68a, le changement de destination de constructions existantes (let. b). L'art. 68a RLATC précise la notion d'objets dispensés d'une autorisation de construire au sens de l'art. 103 al. 2 LATC. Dans tous les cas cependant, l'ouvrage doit respecter les conditions de l'al. 3 de l'art. 103 LATC. De jurisprudence constante, il n'y a pas lieu de donner une interprétation extensive de la notion de changement d'affectation, qui doit rester limitée aux cas où l'on est en présence d'un changement fondamental parce qu'une catégorie donnée d'affectation (par exemple l'habitation) est totalement abandonnée au profit d'une autre (par exemple l'activité artisanale). Il faut être particulièrement attentif à ne pas étendre le champ d'application du permis de construire (autorisant un changement d'affectation) lorsque des travaux ne sont pas en cause: vu la garantie de la liberté individuelle, le permis de construire ne doit pas devenir un moyen de contrôle systématique sur la présence et l'activité des personnes ou sur l'utilisation des biens dans les constructions existantes (RDAF 2000 I, p. 244; RDAF 2001 I, p. 248; arrêts CDAP AC.2017.0413 du 18 juin 2018, AC.2007.0298 du 19 janvier 2009, AC.2008.0101 du 11 décembre 2008, AC.2007.0009 du 11 avril 2007, AC.2004.0147 du 23 décembre 2004, AC.2003.0178 du 27 avril 2004, AC.2003.0095 du 6 janvier 2004, AC.2002.0060 du 31 octobre 2003, AC.2002.0127 du 23 avril 2003, AC.2000.0214 du

E. 5

Les considérants qui précèdent entraînent l'admission du recours et l'annulation de la décision attaquée. Au vu des circonstances et en particulier de la situation particulière du parcellaire et du fait que le promoteur du quartier a conservé – on ne sait pas très bien

pourquoi – la propriété de la parcelle n° 306 bien longtemps après la vente des lots de son projet, il peut être renoncé au prélèvement d'un émolument judiciaire (art. 50 LPA-VD). Les recourants qui ont agi avec l'aide d'un conseil professionnel ont droit à des dépens (art. 55 LPA-VD et 10, 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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