

VD_OMNI AC.2023.0189 vom 12. Januar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-01-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0189

FR: VD_OMNI AC.2023.0189 du 12 janvier 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0189 del 12 gennaio 2024

Regeste

COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE A. _____ à O. _____/Municipalité d'Oron, P. _____ | Rejet du recours contre le permis de construire complémentaire autorisant la création d'un cabinet de physiothérapie - à la place d'une salle commune- et trois nouvelles places de parc. Question de la qualité pour recourir - laquelle est subordonnée au fait que les recourants qui forment une communauté de copropriétaires d'un immeuble voisin aient préalablement déposé une opposition - laissée indécise (consid.1). Pas de motif de réexaminer, dans le cadre de la présente procédure, le permis de construire et son avenant, entrés en force (consid.2). Pas de motif de revoir la planification; la création d'un cabinet de physiothérapie est compatible avec la zone réservée (consid.3). Selon le règlement communal, les trois places de parc peuvent être aménagées sur le terrain voisin qui appartient également à la constructrice (consid.5).

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal cantonal examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). En l'occurrence, le recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a; à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Les propriétaires d'un bien-fonds directement voisin de la construction prévue remplissent en principe les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD, pour autant qu'ils aient formé opposition (exigence de la participation à la procédure devant l'autorité précédente; en allemand: formelle Beschwer). Le recours d'une personne qui n'a pas formé opposition dans le délai d'enquête publique et qui ne peut pas justifier son abstention par un motif suffisant, doit être déclaré irrecevable (à propos de cette exigence, cf. notamment Vera Marantelli-Sonanini/Said Huber, Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, eds Waldmann/Krauskopf, Art. 48 N. 22). Dans le cas particulier, la municipalité a reçu une opposition déposée par un avocat " au nom de la A. _____, ainsi que des copropriétaires à titre individuel ". L'identité des copropriétaires n'était pas indiquée, ni dans le texte de l'opposition, ni dans une annexe qui aurait pu être jointe. Aucune précision n'était donnée au sujet de la "A. _____" (dont l'appellation semble plutôt être "A. _____", selon l'extrait

du procès-verbal du 20 novembre 2023 et selon le registre foncier). Les copropriétaires recourants (personnes physiques) n'ont pas produit de preuve qu'ils avaient eux-mêmes personnellement mandaté l'avocat auteur de l'opposition. On pourrait exiger d'un avocat, accomplissant un acte juridique devant une autorité par mandat de personnes physiques, qu'il en indique l'identité, et non seulement qu'il affirme agir au nom d'un ou plusieurs copropriétaires anonymes, voire d'un groupe de voisins non identifiés. La décision de l'assemblée générale ordinaire de la PPE du 24 avril 2023, postérieure de plusieurs mois au dépôt de l'opposition, établit clairement la volonté de l'ensemble des copropriétaires – ou plutôt de "9 copropriétaires sur 9", selon le ch. 1 du procès-verbal, qui ne précise toutefois pas les identités et n'indique pas qui sont les 9 copropriétaires parmi les 14 recourants – de recourir au Tribunal cantonal, mais non pas la volonté préexistante de former opposition. L'assemblée n'a du reste pas formellement ratifié a posteriori l'acte juridique de l'avocat du 16 décembre 2022 (le dépôt de l'opposition) puisqu'elle s'est prononcée au sujet d'actes futurs (" continuer à défendre [les] intérêts ", " poursuivre la procédure "). La communauté des copropriétaires d'un immeuble peut former opposition si l'ensemble des copropriétaires décide, en assemblée, de charger l'administrateur, ou un avocat mandaté par ce dernier, de représenter la communauté pour cet acte qui sort manifestement de l'administration courante (ou administration commune au sens de l'art. 712s du Code civil suisse [CC; RS 210]). Le dépôt d'une opposition, qui confère la qualité de partie dans la procédure administrative, est un acte juridique important (à cause de l'exigence du " formelle Beschwer "); on peut dès lors se demander si l'administrateur peut, à ce stade de la procédure, représenter les copropriétaires sans décision de l'assemblée. La question de savoir dans quelle mesure l'art. 712t al. 2 CC (" Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement") est applicable, directement ou par analogie, dans une procédure contentieuse relevant du droit public, est délicate (dans le sens d'une application de l'art. 712t al. 2 CC dans une procédure administrative d'autorisation de construire, cf. arrêt TF 1C_202/2020 du 17 février 2021 consid. 1; cf. également Amédéo Wermelinger, La propriété par étages, 4 e éd. Rothenburg 2021, Art. 712t N. 72-73). Elle n'a cependant pas à être résolue dans le présent arrêt et, vu le sort à réserver aux griefs sur le fond, la question de la qualité pour recourir peut demeurer indécise. Dans cette mesure, il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants font valoir (en substance) que la municipalité aurait dû, dans le cadre de la présente procédure administrative – à savoir la procédure ouverte par la demande d'autorisation complémentaire déposée par la constructrice le 28 octobre 2022 – se prononcer au sujet de l'exécution du chantier en cours, pour les travaux autorisés préalablement selon un permis de construire et un avenant en force. Ils ne cherchent pas à démontrer que des travaux non autorisés auraient été effectués mais ils estiment néanmoins que des vérifications seraient nécessaires. Dans la décision attaquée, la municipalité expose qu'" il ne saurait être question de revenir sur ce permis, qui a été mis en œuvre par la constructrice et octroyé après une procédure où chaque intéressé a pu faire valoir ses droits. Il n'y a ainsi aucun motif de révocation du permis [...], qui a valablement autorisé les transformations entreprises. La Municipalité veillera naturellement à ce que l'exécution corresponde aux travaux autorisés ." Ainsi, la municipalité explique qu'elle prendra les mesures de contrôle ou de surveillance exigées par la loi. Il y a lieu de rappeler que l'art.

128 LATC, intitulé " permis d'habiter ou d'utiliser ", prévoit une autorisation municipale avant qu'une construction nouvelle ou transformée puisse être occupée. Cette procédure, au cours de laquelle la commission de salubrité doit donner un préavis, est destinée en premier lieu à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans mis à l'enquête et approuvés, ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire, et que l'achèvement des travaux extérieurs et intérieurs assure la sécurité et la santé des habitants (cf. aussi art. 79 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC [RLATC; BLV 700.11.1]); elle permet ainsi à l'autorité d'intervenir, directement après l'achèvement des travaux, contre le propriétaire qui n'aurait pas respecté les plans et les conditions posées par le permis de construire (AC.2020.0029 du 10 août 2020 consid. 2a et les arrêts cités). La procédure spécifique prévue par l'art. 128 LATC est indépendante du traitement de la présente demande de permis de construire complémentaire; c'est là que les vérifications nécessaires sont effectuées. Les recourants reprochent donc à tort à la municipalité d'avoir statué uniquement dans le cadre des art. 103 ss LATC, relatifs au contenu du permis en tant qu'autorisation préalable. A l'évidence, la municipalité est fondée à retenir qu'il n'y a aucun motif de révocation du permis de construire ainsi que de son avenant, entrés en force. Aussi le tribunal ne réexaminera-t-il pas ces deux autorisations.

E. 3

Les recourants soutiennent que la municipalité n'aurait pas dû appliquer la réglementation de la zone du village A; elle aurait dû examiner à titre préjudiciel la validité du plan général d'affectation. Normalement, le Tribunal cantonal et auparavant une municipalité ne peuvent pas, dans une procédure de permis de construire, examiner si le plan d'affectation en vigueur est valable. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) sont réunies. Aux termes de cette disposition, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative. L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan; si le besoin s'en fait réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape. A chacune de ces deux étapes, il convient de procéder à une pesée d'intérêts tenant compte, d'une part, de la nécessité d'une certaine stabilité de la planification et, d'autre part, de l'intérêt d'une adaptation des plans aux changements intervenus (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1; TF 1C_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.2; CDAP AC.2021.0356 du 8 mars 2023 consid. 2a, AC.2022.0193 du 8 février 2023 consid. 2c et les arrêts cités). En l'espèce, il est manifeste que les conditions d'un contrôle préjudiciel ne sont pas réalisées. Une révision du plan général d'affectation de 1985 est en cours et les autorités de planification ont pris des mesures conservatoires (zone réservée). Les constructions et installations qui pourraient compromettre la nouvelle planification sont provisoirement interdites; a contrario, ce qui n'est pas susceptible d'entraver l'établissement du PACom peut être autorisé. Précisément, la création d'un local pour l'exercice d'une profession thérapeutique – avec l'aménagement de trois places de stationnement, pour cette activité de service – est compatible avec la zone réservée, puisqu'il ne s'agit pas d'une nouvelle construction destinée au logement (cf. art. 4 RZR cité

supra, let. F). Le projet litigieux doit donc être examiné exclusivement au regard de la réglementation actuellement en vigueur dans la zone du village A.

E. 4

Les recourants paraissent mettre en doute le caractère réglementaire du local litigieux, qui fait pourtant partie des pièces utilisables, en l'occurrence comme salle commune, et autorisées au niveau du rez-de-chaussée inférieur par le permis de construire de 2021. Leurs griefs sont irrecevables en tant qu'ils critiquent cette autorisation entrée en force. Seul le changement d'affectation, dans la mesure où il est soumis à autorisation de construire, pourrait être critiqué. Or, les recourants ne contestent pas sérieusement la conformité d'un cabinet de physiothérapie à l'affectation d'une zone de village – de telles entreprises sont souvent installées dans les villages vaudois –, singulièrement à celle de la zone de village A de Palézieux.

E. 5

Les recourants critiquent le permis de construire complémentaire en tant qu'il autorise la création de trois places de stationnement sur la parcelle directement voisine. a) Il faut d'abord relever qu'il est manifeste, selon l'expérience générale, que la création du cabinet de physiothérapie n'est pas susceptible de créer des nuisances significatives pour les voisins. Les règles du droit fédéral en matière de protection contre le bruit (cf. art. 7 al. 1, art. 8 al. 1 et art. 9 let. a de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit [OPB; RS 814.41]) n'empêchent à l'évidence pas d'aménager trois nouvelles places de stationnement, annexées à un parking déjà autorisé, pour les usagers (ou patients) d'un cabinet de soins dont l'exploitation n'est pas prévue durant la nuit. L'augmentation du bruit dans le voisinage, à cause de ce trafic automobile, est insignifiante du point de vue des critères des annexes 3 et 6 de l'OPB. Cette appréciation est notamment valable pour les recourants habitant les appartements les plus proches des places de stationnement, à une vingtaine de mètres. Pour cette installation, seuls des griefs de violation du droit cantonal ou communal entrent en considération. b) L'art. 54 RPE (dans les "règles générales applicables à toutes les zones") a la teneur suivante: " La Municipalité peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou garages pour voitures devant être aménagés par les propriétaires, à leurs frais sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions. Il y aura au minimum une place de stationnement ou un garage par logement. Les emplacements de stationnement doivent être prévus en arrière des alignements. Pour le surplus, les normes de l'Union suisse des professionnels de la route sont applicables. " En l'espèce, il ne s'agit pas d'examiner si les emplacements de stationnement autorisés à plusieurs endroits sur la parcelle n° 24, en relation avec la création des logements, ont une capacité conforme aux règles énoncées à l'art. 54 LPE. Les permis de construire pour les logements et les places de stationnement qui y sont liées, sont en force et l'objet de la présente contestation est distinct. En l'occurrence, comme l'autorisation ne porte pas sur la construction d'un logement, la prescription de l'art. 54 al. 2, 1^{ère} phrase, n'est pas pertinente. Pour un petit cabinet de soin dans un village, l'aménagement de trois places de stationnement est "en rapport avec l'importance et la destination" de cette entreprise. Cela n'est pas en contradiction avec ce que préconise la norme VSS 40 281 (3 places par 100 m² de surface brute de plancher - cf. à ce propos AC.2019.0073 du 12 novembre 2019 consid. 9). Selon la jurisprudence, l'autorité communale dispose d'une certaine latitude de jugement pour appliquer les prescriptions sur le stationnement. Quand le règlement communal prévoit une formule de calcul permettant en principe de déterminer le nombre (minimal ou

maximal) de cases, le cas échéant par un renvoi aux normes VSS, il faut reconnaître à la municipalité un important pouvoir d'appréciation: les normes VSS, en soi non contraignantes, doivent être appliquées en tenant compte des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, notamment celui de la proportionnalité (cf. AC.2018.0196 du 11 décembre 2020 consid. 9d et les références). Dans le cas particulier, on ne voit aucune raison de considérer que la municipalité aurait dû exiger davantage, ou moins de places de stationnement pour le cabinet de physiothérapie. c) Il est évident que, vu la liberté d'appréciation que le Tribunal cantonal doit lui reconnaître (cf. art. 2 al. 3 LAT), la municipalité était fondée à interpréter la clause de l'art. 54 al. 1 RPE, exigeant des propriétaires qu'ils aménagent les places de stationnement " sur leur terrain ", en ce sens que la portion de la parcelle n° 16131 adjacente à la parcelle n° 24 était précisément un terrain de la constructrice. Le droit communal n'impose pas l'aménagement des places de stationnement sur la même parcelle, mais bien plutôt sur un terrain dont le constructeur a la maîtrise. Les griefs des recourants visant les places de stationnement sont donc mal fondés.

E. 6

Il résulte des considérants que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Ils auront en outre à verser des dépens à la Commune d'Oron, la municipalité ayant mandaté un avocat (art. 55 LPA-VD). La constructrice, agissant en personne, n'a pas droit à des dépens.

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