

# VD\_OMNI AC.2024.0387 vom 3. Juni 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-06-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2024.0387](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0387)

FR: VD\_OMNI AC.2024.0387 du 3 juin 2025

IT: VD\_OMNI AC.2024.0387 del 3 giugno 2025

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Grandson, B. \_\_\_\_\_ à H. \_\_\_\_\_ | Rejet du recours dirigé contre une décision municipale refusant le permis de construire requis. Le projet ne comporte pas suffisamment de places de stationnement. La recourante ne peut pas se prévaloir d'une assurance concrète donnée par la municipalité que son projet serait autorisé.

## Erwägungen

### E. 1

La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), est ouverte contre une décision municipale refusant de délivrer le permis de construire requis. Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte en outre les exigences formelles de recevabilité (en particulier art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il est évident que la recourante, destinataire de la décision refusant de lui délivrer le permis de construire sollicité, a la qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

### E. 2

La recourante reproche d'abord à la municipalité d'avoir refusé le permis de construire sans s'être prononcée sur les oppositions. Elle invoque une violation des art. 114 et 116 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). Un tel grief est mal fondé: la constructrice ne peut pas dénoncer une violation des droits ou des prérogatives des opposants. Les opposants se sont du reste exprimés dans la présente procédure de recours et n'ont pas critiqué la décision attaquée, sur le fond ni sur la forme. La recourante ne peut au surplus rien déduire de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_65/2017 du 5 octobre 2017: dans cet arrêt, le Tribunal fédéral s'est en effet prononcé sur une situation différente, soit celle dans laquelle la municipalité décide de lever les oppositions sans pour autant délivrer le permis de construire. On ne saurait dans ces circonstances retenir un vice procédural propre à justifier l'annulation de la décision attaquée.

### E. 3

Dans une seconde critique de nature formelle, la recourante dénonce une violation de l'art. 115 LATC en se plaignant d'une motivation insuffisante de la décision. a) Intitulé "Motivation de la décision de refus de permis", l'art. 115 LATC dispose que le refus du permis, avec référence aux dispositions légales et réglementaires invoquées, est communiqué au requérant sous pli recommandé (al. 1). La décision précise en outre la voie, le mode et le délai de recours (al. 2). Cette règle est la norme légale pertinente en matière de motivation de la décision de refus de permis de construire (cf. son intitulé): les garanties procédurales constitutionnelles et les dispositions de la LPA-VD (en particulier art. 42

LPA-VD) n'ont pas une portée plus étendue. Le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, découlant du droit d'être entendu, a pour but que le citoyen ou l'administré puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient (CDAP AC.2024.0330 du 14 février 2025 consid. 2a et la référence). b) Dans sa décision, la municipalité met en évidence les deux motifs qui l'ont amenée à refuser le permis de construire requis. Elle relève d'abord, en se référant à l'art. 84 RPE, que le projet ne prévoit pas un nombre suffisant de places de stationnement, en précisant avoir renoncé à prélever une taxe compensatoire. Elle souligne ensuite, en invoquant notamment l'art. 28 du règlement d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), que le projet ne respecte pas les prescriptions en matière de salubrité des bâtiments et que la densité d'habitation envisagée exploite de manière abusive le potentiel de la parcelle. Bien que succincte, cette motivation satisfait pleinement aux exigences de l'art. 115 LATC. La recourante a d'ailleurs pu contester la décision municipale de manière circonstanciée, comme en attestent les quinze pages de son recours et les dix pages de sa réplique. Qu'elle ne partage pas l'appréciation de la municipalité, voire que cette appréciation soit éventuellement erronée (cf. TF 1C\_400/2022 du 29 juillet 2024 consid. 5.4.3), ne constitue pas une violation de son droit d'être entendue.

#### **E. 4**

Au fond, la recourante invoque une violation de l'art. 84 RPE. a) aa) Dans la décision attaquée, la municipalité indique qu'elle a appliqué l'art. 84 RPE, disposition de droit communal applicable à toutes les zones (art. 66 ss RPE), qui a la teneur suivante: "La Municipalité fixe le nombre des places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Elle détermine ce nombre sur la base des normes de l'Union suisse des professionnels de la route, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. En règle générale, la proportion est d'une place de stationnement ou d'un garage par logement; les emplacements des garages doivent être prévus en retrait des alignements. Lorsque le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des places imposées, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire par place manquante d'un montant de Fr. 3'000.--. Ce montant est fixé par rapport à l'indice 187 des prix de gros des matériaux de construction et variera dans les mêmes proportions que ledit indice. [...]. Ces dispositions sont également applicables dans les cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant aurait pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement." 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. TF 1C\_347/2022 du 25 août 2023 consid. 3.1; CDAP AC.2023.0189 du 12 janvier 2024 consid. 5; AC.2018.0196 du 11 décembre 2020 consid. 9d et les références). bb) En l'occurrence, le projet compte 13 logements, soit 3 appartements de 2,5 pièces et 10 studios. Selon la réglementation communale, un total de 13 places de stationnement doit en principe être aménagé pour un tel nombre de logements. Tel qu'il a été mis à l'enquête publique, le projet ne prévoyait aucune place de stationnement pour

véhicules automobiles. Ce n'est qu'après l'enquête publique que la recourante a soumis des plans complémentaires indiquant l'aménagement de six places de stationnement – cinq pour voitures et une pour moto – sur la parcelle n o 459, située à une centaine de mètres du site concerné, nombre insuffisant pour la municipalité, puisqu'au regard des exigences réglementaires, 6 places ne suffisent pas pour 13 logements, même en appliquant un quota moins élevé qu'une place par logement. La parcelle en cause se situe au cœur du hameau des Tuileries-de-Grandson, dans un secteur aujourd'hui très urbanisé, avec un arrêt de bus régulièrement desservi à environ 100 mètres. Le cadre est propice à des déplacements à pieds ou à vélo, de sorte que l'on peut s'interroger sur la nécessité stricte d'une place de parc par logement, particulièrement s'agissant de studios qui ne sont a priori pas destinés à des locataires disposant d'un véhicule automobile. Toutefois, même en appliquant un ratio réduit de 0,5 place par logement, les 6 places prévues demeurent insuffisantes au regard des exigences communales (6 places pour 13 logements). On peut comprendre, dans ces conditions, que la municipalité ait estimé que le projet ne pouvait pas être autorisé. La disposition qu'elle a appliquée, soit l'art. 84 RPE, est une règle de police des constructions qui, à l'instar d'une clause d'esthétique, vise notamment à éviter une utilisation déraisonnable des possibilités de construire. Le projet comprend un nombre élevé de logements et se situe dans un contexte urbain particulier, dans la noyau villageois des Tuileries-de-Grandson. La municipalité pouvait, dans ces circonstances, refuser de délivrer le permis de construire requis, et ne pas se contenter d'exiger une taxe compensatoire. Par ailleurs, les places de stationnement projetées, même à supposer qu'elles soient en nombre suffisant, se trouvent sur une parcelle dont la recourante n'a pas la maîtrise. Cette dernière a produit, à la suite de l'enquête publique, des plans complémentaires indiquant notamment l'aménagement de cinq places de stationnement pour voitures et d'une place pour moto sur la parcelle n o 459. Si, en principe, rien ne s'oppose à ce que ces places soient aménagées sur un terrain voisin, encore faut-il que la recourante démontre que cette solution est durable et pérenne (cf. CDAP AC.2016.0007 du 21 octobre 2016 consid. 5), étant précisé que la municipalité peut se montrer exigeante à ce sujet. Dans le cas présent, la recourante n'a pas établi que les places de stationnement étaient effectivement et durablement disponibles. La municipalité pouvait donc considérer que le projet ne répondait pas aux exigences réglementaires. b) En lien avec l'application de l'art. 84 RPE, la recourante fait grief à l'autorité intimée d'avoir adopté un comportement contraire à la bonne foi parce qu'elle lui aurait donné l'assurance avant la mise à l'enquête publique que son projet était acceptable en termes de places de stationnement, moyennant le prélèvement d'une taxe de compensation (lettre municipale du 23 décembre 2022). aa) Dans la procédure de permis de construire (art. 103 ss LATC), il n'est pas prévu que la municipalité délivre un préavis avant l'issue de la procédure administrative, soit avant le dépôt de la demande formelle de permis (art. 108 LATC) et avant l'enquête publique (art. 109 LATC). Cette phase préalable de la procédure administrative, telle qu'elle est réglée en détail par la LATC, vise en effet à garantir le droit d'être entendus de tous tiers intéressés (cf. art. 29 al. 2 Cst.) et elle doit permettre à l'autorité de connaître précisément la situation et les intérêts en jeu, avant d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation. L'avis des voisins ou des autres intéressés, qui connaissent le quartier et qui peuvent présenter des observations pertinentes, est un élément nécessaire pour la décision de la municipalité. En d'autres termes, ce n'est que sur la base du dossier complet – donc avec les oppositions et observations – que la municipalité est en mesure de statuer. Certains projets sont certes dispensés d'enquête publique (cf. art. 111 LATC), mais ils n'ont pas d'effets significatifs sur

l'utilisation du sol. bb) Le droit à la protection de la bonne foi, ancré à l'art. 9 Cst., protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que 1) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, 2) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et 3) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu; 4) il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, et 5) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (cf. ATF 141 V 530 consid. 6.2; 137 II 182 consid. 3.6.2; 131 II 627 consid. 6.1). cc) Il n'est pas évident de concevoir que la lettre de la municipalité du 23 décembre 2022 puisse lier cette autorité de manière contraignante, étant donné que selon les règles ordinaires de la procédure de permis de construire – c'est-à-dire quand il ne s'agit pas d'un ouvrage de minime importance, pouvant être dispensé de l'enquête publique selon l'art. 111 LATC –, elle n'est pas censée se prononcer sur la base d'un dossier incomplet, sans avoir au préalable pris connaissance des éventuelles oppositions et, s'il y a lieu, des décisions ou observations d'autres autorités compétentes (cf. supra). C'est pourquoi on peut se demander si la lettre municipale, déclarant la perception d'une contribution compensatoire correspondant à l'absence de places de parc, mais réservant le dépôt d'un dossier complet d'enquête publique, contient l'assurance que le permis requis pourra être délivré, même en cas d'oppositions de voisins à propos du nombre insuffisant de cases de stationnement. Précisément, ce sont de telles oppositions qui, notamment, étaient réservées. Quoi qu'il en soit, pour qu'une lettre contenant une promesse puisse lier l'autorité qui l'a rendue, il faut, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, comme condition nécessaire mais non suffisante, que l'administré se soit fié aux assurances ou au comportement de l'autorité dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice. Au vu des caractéristiques du projet litigieux (le nombre de logements qu'il comporte en particulier), la recourante, société active dans la promotion immobilière, devait s'attendre à ce qu'il suscite d'éventuelles oppositions. Si la municipalité a annoncé qu'elle appliquerait un ratio de 0,5 place voiture par studio et qu'elle percevrait une contribution compensatoire pour les places manquantes, elle n'en a pas moins réservé le dépôt d'un dossier complet d'enquête publique. On ne saurait ainsi reprocher à la municipalité d'avoir violé le droit à la protection de la bonne foi de la recourante, au motif qu'elle a pris en compte les oppositions pour apprécier de manière plus complète ou plus approfondie la question des places de stationnement, et qu'elle a estimé en définitive que le projet ne respectait pas les exigences réglementaires vu la situation particulière du projet (comportant un nombre élevé de logements) et de son environnement (au cœur du hameau des Tuileries-de-Grandson). Dans ce contexte, la recourante ne peut pas se prévaloir d'une assurance concrète donnée par la municipalité que son projet serait autorisé (cf. CDAP AC.2013.0257 du 10 juin 2014 consid. 4 dans lequel le tribunal a considéré qu'un préavis de la municipalité contenant des réserves sur la nécessité d'une enquête publique ne comportait aucune assurance concrète pour le constructeur que son projet sera autorisé). Quant au courriel du 5 mars 2024, dont se prévaut également la recourante, il y a lieu de relever que celui-ci lui a été adressé par le service communal de l'urbanisme, et non pas par la

municipalité, autorité compétente pour délivrer le permis de construire (art. 104 al. 1 LATC). Comme tel, la recourante ne peut le tenir pour une promesse de l'autorité intimée.

c) Comme une application non critiquable de l'art. 84 RPE empêche de réaliser un projet avec autant d'appartements, il ne se justifie pas d'examiner, pour le surplus, si les appartements et les studios respectent la réglementation en matière de protection incendie ou de salubrité. Il n'y a pas lieu d'accéder aux réquisitions d'instruction formées par la recourante (interpellation de l'ECA, inspection locale). Ces mesures sont requises en relation avec ces derniers griefs: comme ils ne sont pas examinés, ces moyens de preuve ne sont pas pertinents.

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, mal fondé. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire est mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Celle-ci supportera également une indemnité de dépens en faveur de la commune de Grandson, qui a procédé avec l'aide d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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