

VD_OMNI AC.1993.0309 vom 13. Juli 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1993.0309

FR: VD_OMNI AC.1993.0309 du 13 juillet 1994

IT: VD_OMNI AC.1993.0309 del 13 luglio 1994

Regeste

MOSER Henri hoirie c/Prangins | En l'espèce bâtiment unique, de plusieurs corps chevauchant deux zones

Erwägungen

E. 29

octobre 1975 en la cause Chuard, SI Plan Bourdin c/CCRC). Ainsi, lorsqu'un plan prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire communal, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 al. 2 LATC ou ses dérivés, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 101 Ia 213). Dans le cas particulier, le projet utilise au maximum les possibilités de bâtir réglementaires en ce qui concerne la hauteur au faite du bâtiment et son volume. On ne saurait cependant considérer que le parti architectural choisi procède d'une utilisation déraisonnable et irrationnelle des droits à bâtir offerts par le règlement communal. En l'absence d'une disposition particulière qui permettrait d'imposer une transition progressive entre les zones, la proximité immédiate d'une zone de faible densité ne permet pas à la municipalité de contraindre les propriétaires en zone de village à réduire le volume des constructions qui y sont autorisées (en ce sens AC 92/320, du 3 septembre 1993; prononcé CCRC n° 4960, du 24 avril 1986, dans une cause concernant la commune de Prangins). De même, s'il donne à l'ensemble une impression massive qui détonne par rapport aux villas qui la bordent, le front de quelque quarante mètres que présenterait la construction tant à l'est qu'à l'ouest ne saurait faire obstacle à la concrétisation du projet, la municipalité ne pouvant exiger à cet égard que l'exécution de décrochements en plan et en élévation qui ont été réalisés en l'occurrence (art. 7.2 al. 2 RCCAT). Enfin, s'il est vrai que la majorité des immeubles locatifs implantés le long de la route de Bénex sont orientés parallèlement à cette artère, plusieurs bâtiments, dont en particulier celui qui abrite le bureau de poste, présentent une orientation semblable à celle qui est critiquée. On ne saurait dire qu'il y a une constante dans ce domaine dans le quartier justifiant le refus du permis d'implantation pour ce seul motif. Aussi, le moyen tiré des dispositions régissant l'esthétique des constructions ne saurait être invoqué pour s'opposer au projet. La municipalité a dès lors abusé de la latitude de jugement qui est la sienne en déclarant le projet non conforme aux exigences des art. 7 et ss RCCAT. 6. Les opposants et la Municipalité ont émis plusieurs griefs relatifs aux places de stationnement prévues en zone de faible densité. a) Dans un premier argument, la Municipalité soutient que les vingt places de stationnement projetées n'ont pas leur place en zone de faible densité, mais bien en zone village dans la mesure où elles doivent desservir les logements

qui doivent y être réalisés. L'art. 9.3 al. 1 RCCAT, qui est le siège de la matière, impose de manière générale l'obligation pour tout propriétaire de bâtiment d'aménager sur son fonds, en dehors des espaces de non bâtir délimités le long des voies carrossables, des garages ou places de stationnement pour véhicules. Pour les bâtiments d'habitation, l'alinéa 2 fixe à 1,5 place par logement le nombre minimum de places pour voitures, mais exige au minimum deux places par bâtiment. Pour les bâtiments comportant plusieurs logements, le nombre de places pour voitures nécessaires doit être augmenté de 20 % pour les livreurs et visiteurs. Dans le cas particulier, l'art. 3.3 RCCAT autorise l'implantation d'un bâtiment d'habitation de deux logements en zone de faible densité. Conformément à l'art. 9.3 al. 2 RCCAT, la Municipalité doit donc permettre la réalisation des places de stationnement nécessaires aux usagers de deux logements réglementaires, soit au minimum trois places de parc. Le stationnement n'est donc pas incompatible avec l'affectation de la zone de faible densité. En revanche, elle ne saurait tolérer l'implantation de places de parc supplémentaires qui ne sont pas en relation directe avec un bâtiment qui serait édifié dans cette zone (v., dans le même sens, prononcé de la CCRC n° 3869, du 23 mars 1981). L'aménagement d'un parking de vingt places en zone de faible densité n'est donc pas conforme à la destination de la zone. La décision attaquée doit donc être confirmée sur ce point. Les recourants se sont plaints d'une inégalité de traitement dans la mesure où la Commune de Prangins a réalisé un parking en zone de verdure à proximité immédiate du cimetière communal. Cet argument ne résiste pas à l'examen dans la mesure où l'art. 9.6 RCCAT autorise l'implantation d'installations d'utilité publique sur tout le territoire communal moyennant l'obtention d'un permis de construire. En tant qu'il dessert le cimetière communal, le parking revêt un caractère d'utilité publique évident qui justifie l'application de cette disposition. Les recourants ne sauraient dès lors se plaindre à cet égard d'une quelconque inégalité de traitement. b) Pour l'hoirie recourante, l'admission de ce moyen ne suffirait pas à condamner le projet. Elle considère au contraire devoir être mise au bénéfice de l'art. 9.3 bis RCCAT qui autorise la Municipalité à l'exonérer totalement de l'obligation d'aménager sur son fonds ou sur un fonds voisin les places de stationnement imposées moyennant le versement d'une contribution compensatoire. La règle de l'art. 9.3 bis RCCAT a été adoptée en 1988 par le Conseil communal de Prangins de manière à doter la commune de la base légale nécessaire pour la perception de contributions compensatoires, prélevées à l'occasion de l'octroi de dispenses de création de places de parc en zone village; pour le surplus, cette disposition confirme la réglementation ancienne, qui prévoyait la possibilité d'accorder des dérogations de ce type en zone village. Les travaux préparatoires de la novelle de 1988 paraissent insister sur la difficulté des constructeurs de satisfaire aux exigences de l'art. 9.3 en matière de places de parc à l'occasion de transformations de bâtiments existants en zone village (préavis municipal 49/88, Introduction); l'impossibilité de créer les places de stationnement imposées dans le tissu bâti du centre du village apparaît alors en règle générale clairement. La situation est tout autre dans le cas d'espèce, puisque l'on se trouve ici en présence d'une construction nouvelle sur un terrain nu (le bâtiment existant devant être démoli). La réalisation de places de parc ne serait sans doute pas impossible si les constructeurs avaient opté pour un projet plus modeste; dans une telle hypothèse, les conséquences financières d'une solution éventuellement mixte (place de parc souterraines et extérieures) ne seraient vraisemblablement pas telles qu'elles conduiraient à retenir une impossibilité fondée exclusivement sur son coût. Le tribunal admet dès lors que la municipalité a retenu à juste titre, s'agissant d'une construction nouvelle, que l'impossibilité exigée par l'art. 9.3 bis RCCAT n'était en l'occurrence pas réalisée et qu'elle n'avait en tous les cas pas abusé de son

pouvoir d'appréciation en refusant la dérogation prévue par cette disposition.

7. Divers arguments sont par ailleurs en relation avec le chemin de Très le Châtel, sis sur la parcelle communale n° 466. Si ce chemin devait être qualifié de voie privée et pour autant qu'on puisse le considérer comme "servant à la desserte collective", le projet, qui s'inscrit à 7 mètres respectivement 9 mètres de son axe, ne serait pas conforme à l'art. 5.4 RCCAT; il n'en irait pas ainsi, en revanche, si l'on devait considérer qu'il s'agit là d'une desserte du domaine public. Par ailleurs, l'hoirie recourante ne bénéficie pas d'un titre juridique sur ce chemin pour accéder au parking projeté en zone de faible densité; cette exigence, qui découle de l'art. 104 al. 3 LATC, tomberait toutefois au cas où le chemin de Très le Châtel appartiendrait au domaine public. On traitera cependant cette question de l'application ici de l'art. 104 al. 3 LATC plus loin. Elle revêt une importance réduite, dans la mesure où le parking auquel cette voie permettrait d'accéder a d'ores et déjà été déclaré non réglementaire, ce d'autant que l'hoirie recourante a présenté en cours de procédure une variante permettant l'accès à ce parking par le nord de l'immeuble à réaliser. a) L'art. 5.4 RCCAT prévoit que la "distance minimum entre un bâtiment et l'axe d'une voie privée ou d'une servitude de passage servant à la desserte collective" est de 10 mètres. La municipalité, dans ses écritures, ne fournit pas une interprétation très claire de cette disposition, mais précise qu'elle doit faire preuve de souplesse dans son application, admettant ainsi implicitement la rigueur de cette règle; elle souligne cependant qu'elle n'a nullement renoncé à l'appliquer. Au demeurant, les recourants ont cité plusieurs cas dans lesquels la municipalité aurait délivré le permis de construire, alors que la construction s'implanterait à moins de dix mètres à l'axe d'une voie privée ou d'une servitude de passage servant à la desserte collective. Ils voient dans le refus qui leur est opposé aujourd'hui une violation du principe d'égalité. Selon la jurisprudence, le principe de l'égalité de traitement ne permet pas de faire, entre divers cas, des distinctions qu'aucun fait important ne justifie ou de soumettre à un régime identique des situations de fait qui présentent entre elles des différences importantes et de nature à rendre nécessaire un traitement différent (ATF 111 Ia 258 consid. 4 et les arrêts cités). Toutefois, le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi, lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas (ATF 108 Ia 213/214, 102 Ib 364, 98 Ib 241). Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi (ATF 115 Ia 83, 112 Ib 387 consid. 6, 110 II 401). Lors de la visite des lieux, le tribunal s'est rendu sur le sentier des Morettes qui dessert plusieurs parcelles bâties d'immeubles locatifs ou de villas. Cette desserte est réservée aux piétons sur la majorité de son tronçon et les parcelles qui le bordent comportant des bâtiments implantés à moins de dix mètres de son axe sont régies par un plan de quartier. La comparaison avec la cas présent n'est donc pas pertinente. Quant au cas du chemin du Vieux Pressoir également évoqué lors de l'inspection locale, il n'est pas déterminant non plus, les bâtiments qui le bordent étant régis par un front d'implantation obligatoire, résultant du plan partiel d'affectation du Centre du village de Prangins. En ce qui concerne les autres cas évoqués dans son mémoire, la recourante n'a pas fourni les éléments concrets qui auraient permis au tribunal de vérifier l'existence d'une infraction à l'art. 5.4 RCCAT. Quant à la jurisprudence rendue en application de l'art. 5.4 RCCAT par la CCRC, elle semble confirmer une

interprétation très souple de cette règle (prononcés n° 4602 et 5523, respectivement des 6 février 1985 et 8 avril 1988; ce dernier arrêt considère que le chemin destiné à servir d'accès à douze logements n'est pas encore une desserte collective au sens de l'art. 5.4 RCCAT). Compte tenu de l'incertitude qui règne autour de cette disposition, dont on peut se demander si elle garde aujourd'hui encore toute sa justification (similaire selon la CCRC à celle de l'art. 72 de l'ancienne loi sur les routes, règle aujourd'hui remplacée et assouplie par l'art. 36 LR), le tribunal laissera en définitive cette question ouverte; celle-ci se posera néanmoins dans l'éventualité d'un nouveau projet, dans la mesure où les recourants ne peuvent pas se prévaloir avec succès de l'art. 36 LR, qui n'est pas applicable pour les motifs qui seront exposés ci-dessous. b) La loi sur les routes est applicable aux routes ouvertes au public et qui font partie du domaine public cantonal ou communal (art. 1er al. 1 LR). Elle est également applicable aux sentiers publics à condition qu'ils fassent partie du domaine public ou qu'ils fassent l'objet d'une servitude de passage public (art. 1er al. 2 LR). En revanche, les routes privées qui ne font pas l'objet d'une servitude publique sont exclues du champ d'application de la loi même si elles sont ouvertes au public (sur l'ensemble de ces points, exposé des motifs, BGC automne 1991, p. 748). Dans le cas présent, la difficulté provient du fait que le chemin de Très le Châtel a son assiette sur la parcelle communale n° 466, laquelle accueille également le cimetière. On pourrait en déduire que ce chemin, ouvert à l'usage commun a été affecté de la sorte tacitement au domaine public, hypothèse que la jurisprudence du Tribunal fédéral envisage expressément (ATF 97 I 911). En droit vaudois toutefois, on relèvera que les éléments du domaine public sont définis exhaustivement par les art. 138 et 138a de la loi vaudoise du 30 novembre 1911 d'introduction au code civil suisse (ci-après : LVCC), les autres éléments voués à l'usage commun relevant en revanche du patrimoine administratif (v. à ce sujet Denis Piotet, *Le droit privé vaudois de la propriété foncière*, Lausanne 1991, n° 313 ss, spéc. 319, qui donne une explication historique à cette solution). Font donc partie du domaine public les routes, cantonales et communales, et les places publiques (art. 138 lit. a LVCC); par routes (et places publiques), il faut entendre les éléments du domaine public artificiel définis par la loi sur les routes; autrement dit, ne feront partie du domaine public que les surfaces définies comme telles par les plans routiers établis sur la base des art. 4 aLR, respectivement 13 LR (Piotet, op. cit, n° 421). En revanche, d'autres espaces, même s'ils sont ouverts à l'usage commun comme les parcs et promenades publics, ne sauraient être considérés en droit vaudois comme des dépendances du domaine public (Piotet, op. cit, n° 482 s.); l'application par analogie de règles propres au régime de la domanialité publique n'est cependant pas exclue. On pourrait d'ailleurs sans doute faire des remarques semblables s'agissant des cimetières (idem, n° 484 ss). Dans le cas d'espèce, le chemin de Très le Châtel est resté au chapitre privé communal, sans doute pour le motif que la parcelle accueille en outre le cimetière communal; force est dès lors de considérer que le statut de cette desserte n'est pas régi par la loi sur les routes, mais résulte bien plutôt du plan des zones (pour une solution similaire, v. Tribunal administratif, arrêt du 7 février 1994 AC 92/382). 8.

Tant la municipalité que les opposants considèrent que le chemin de Très le Châtel ne constituerait plus un accès suffisant pour la desserte d'une vingtaine de places de parc supplémentaires. La condamnation du projet pour les raisons évoquées aux considérants précédents nécessitera un remaniement profond de celui-ci. Néanmoins, pour des raisons tirées de l'économie de la procédure, le tribunal ne juge pas inutile de se prononcer sur les griefs de la municipalité liés à l'accès à l'immeuble et aux places de parc projeté par le chemin du Très le Châtel. a) Selon les art. 22 al. 2 lit. b LAT et 104 al. 3 LATC, l'autorité

compétente ne peut délivrer une autorisation de construire que si le terrain est équipé ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Un terrain est réputé équipé, notamment, lorsqu'il est desservi de manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (art. 19 LAT). Ni le droit fédéral ni le droit cantonal ne définissent ce qu'il faut entendre par voie d'accès adaptée à l'utilisation prévue du bien-fonds. Cette notion a essentiellement été développée par la jurisprudence cantonale. Il résulte en substance de celle-ci que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (en ce sens, RDAF 1992, 211; RDAF 1983, 309; RDAF 1980, p. 207). Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions régissant la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, dimensions) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (voir Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne, 1987, note 1.1.2 ad art. 49 LATC). Ne répond pas à cette exigence un accès qui créerait un débouché dangereux sur la voie publique aussi bien pour les usagers privés que pour le trafic en général (TA, arrêt AC 92/050, du 2 février 1993; RDAF 1977, p. 184), ou encore qui serait impropre à absorber la circulation dans des conditions acceptables. b) Dans le cas particulier, le chemin de Très le Châtel est emprunté par les habitants des deux villas bénéficiaires de la servitude de passage, les usagers du cimetière et les locataires des jardins familiaux sis sur la parcelle n° 466. Il est large de quatre mètres sur un tronçon rectiligne d'environ cent mètres. Si les caractéristiques du chemin de Très le Châtel interdisent le croisement des véhicules, celui-ci offre en revanche de bonnes conditions de visibilité qui, moyennant le respect des règles élémentaires de prudence et de courtoisie, compense largement cet inconvénient. Enfin, un modeste élargissement de l'assiette du chemin sur la parcelle de l'hoirie, dont la réalisation apparaîtrait d'ailleurs profitable aux usagers du parking du cimetière, permettrait d'éliminer cet obstacle. Moyennant qu'une telle correction soit apportée au projet, une utilisation croissante de cette desserte de l'ordre d'une vingtaine de véhicules ne pourrait en tous les cas être refusée pour ce seul motif. On peut d'ailleurs relever que le sentier des Morettes qui présente des caractéristiques analogues à celles de la desserte litigieuse avait été considéré comme un accès suffisant pour l'usage d'une trentaine de véhicules (prononcé CCRC n° 4960, du 24 avril 1986). Quant au débouché du chemin sur la route de Bénex, il n'est certes pas optimal; les deux miroirs posés sur le bord opposé de la route de Bénex assurent toutefois aux usagers quittant le chemin de Très le Châtel une visibilité suffisante sur le trafic en provenance de la route de Bénex pour exclure tout risque d'accident. La réalisation d'un trottoir le long de la route de Bénex complètera avantageusement la sécurité de l'ouvrage à l'égard des piétons qui longeraient cette artère. En conséquence, force est d'admettre que, sans être idéal, l'accès aux places de parc que constituerait le chemin de Très le Châtel aurait été suffisant au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. c) Selon la Municipalité, l'hoirie recourante ne serait au bénéfice d'aucun titre juridique lui permettant d'emprunter le chemin de Très le Châtel. Cette remarque est fondée. La parcelle n° 467 n'est à l'heure actuelle pas inscrite au registre foncier en qualité de fonds dominant de la servitude de

passage qui grève la parcelle n° 466, de sorte qu'en l'état, l'hoirie recourante ne peut justifier d'aucun titre juridique qui l'autoriserait à emprunter à son profit le chemin de Très le Châtel. Il est vrai qu'à teneur de l'art. 104 LATC, il suffirait que la recourante dispose du titre juridique nécessaire à l'achèvement de la construction. Cette solution doit toutefois être exclue lorsque, comme en l'espèce, le propriétaire du fonds servant s'oppose à l'extension de la servitude de passage au profit de la parcelle n° 467. La variante présentée à l'audience sous la forme d'un accès sur fonds privé en limite ouest permettrait certes de contourner l'obstacle tiré de l'absence de titre juridique autorisant l'hoirie Moser à emprunter le chemin de Très le Châtel. Elle ne résoudrait cependant pas la difficulté de l'incompatibilité de principe d'un parking de l'ampleur considérée en zone de faible densité. Pour cette raison également, l'alternative offerte par la recourante pour accéder à l'aire de stationnement ne saurait être accueillie. 9.

Certains opposants ont émis des réserves à propos de l'abattage du cèdre qui s'implante à l'emplacement prévu pour les places de parc. Cette question peut rester ouverte dans la mesure où les places de parc qui nécessitaient la disparition du cèdre ne peuvent prendre place en zone de faible densité. On peut rappeler que, selon une jurisprudence aujourd'hui constante du tribunal, les voisins n'auraient pas la qualité pour se plaindre d'une décision municipale qui autoriserait l'abattage du cèdre faute pour eux de justifier d'un intérêt protégé par la loi applicable (arrêt AC 92/241, du 8 décembre 1993 confirmé sur recours par le Tribunal fédéral dans un arrêt rendu le 6 avril 1994). Il convient tout au plus de préciser que cette question aurait dû être résolue dans le cadre de l'autorisation préalable d'implantation. 10.

Certains opposants ont également critiqué l'absence d'une place de jeux pour les enfants. Le règlement communal ne prévoit aucune disposition réservant des espaces verts ou des surfaces de jeux pour les enfants. En l'absence d'une telle disposition, une telle revendication ne saurait être accueillie. On peut d'ailleurs observer qu'une aire de jeux ouverte au public se trouve quelque deux cents mètres plus bas, à proximité immédiate de l'école et du bâtiment du Vieux Pressoir. 11.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours formé par l'hoirie Henri Moser. Conformément à l'art. 55 al. 1 LJPA, un émolument que le tribunal arrête à Fr. 2'500.--, doit être mis à la charge de l'hoirie recourante qui succombe. La Municipalité de Prangins et l'opposant Cerutti qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un homme de loi ont droit à des dépens que le tribunal arrête à Fr. 2'000.--, respectivement Fr. 1'000.--, à charge de l'hoirie constructrice.

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