

## **VD\_OMNI AC.1997.0179 vom 24. Juli 1998**

VD Tribunal cantonal, 1998-07-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1997.0179](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1997.0179)

FR: VD\_OMNI AC.1997.0179 du 24 juillet 1998

IT: VD\_OMNI AC.1997.0179 del 24 luglio 1998

### **Regeste**

BLACK GYM SA c/ Prilly | Les frais d'une expertise, rendue nécessaire pour clarifier des données de faits qui ne ressortent pas suffisamment du rapport d'impact, sont à la charge du constructeur.

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

pour le plus petit. Il s'agirait à son avis de commerces de détails qui ne pourraient bénéficier d'emblée d'une dérogation municipale pour l'ensemble des surfaces concernées. En ce qui concerne l'exploitation hôtelière, la société recourante estime qu'il s'agirait d'une forme d'habitation incompatible avec la réglementation communale en relevant que les constructeurs prévoient un hôtel "garni" susceptible d'accueillir des hôtes pour une longue durée, par exemple au mois. c) Dans sa pratique, le tribunal a eu à connaître de plusieurs litiges portant sur la compatibilité d'activités commerciales dans des zones industrielles. Il s'agissait alors d'appliquer des réglementations qui excluaient ou restreignaient expressément les activités commerciales; par exemple, sur le territoire de la commune de Lausanne, le tribunal a dû interpréter une disposition précisant que la zone "est destinée à recevoir exclusivement des établissements de caractère industriel artisanal et commercial, pour autant que le commerce soit directement lié à la fabrication"; la disposition réglementaire indiquait en outre à son alinéa 2 que "la municipalité pourra refuser tout établissement dont le caractère ne répondrait pas suffisamment à la définition de la zone, notamment dans les cas d'entreprises exigeant de grandes surfaces réservées en priorité à des dépôts, entrepôts, centres de distribution, d'achat ou de vente etc.". Dans cette affaire, le tribunal a estimé que la réglementation communale n'excluait que les entreprises à caractère purement commercial sans pour autant prohiber toute activité de cette nature. Le tribunal avait en outre constaté lors de la visite des lieux qu'un certain nombre d'activités commerciales, clairement prohibées par le règlement, était déjà implantées dans la même zone; il s'agissait par exemple d'un centre de stockage et de distribution de produits alimentaires, ainsi que d'un centre commercial qui avait été autorisé sous l'empire d'une ancienne réglementation; mais la municipalité avait autorisé des agrandissements conséquents de ces commerces (doublement de la surface du dépôt) et elle avait aussi autorisé sous l'empire du nouveau règlement l'implantation d'une entreprise spécialisée dans le stockage et la distribution de boissons minérales, et celle d'une exposition de voitures à vendre. La municipalité, qui avait fait preuve d'une assez grande souplesse dans l'interprétation de son règlement, ne pouvait interdire des activités liées à la vente et à la réparation de systèmes de filtrage de l'eau (arrêt du TA AC 91/112 du 9 septembre 1993). Le tribunal a aussi jugé qu'une municipalité pouvait autoriser par voie de dérogation la construction d'un refuge pour chiens et chats dans une zone réservée aux établissements et

aux entreprises artisanales qui entraînerait dans d'autres zones des nuisances importantes pour le voisinage (arrêt AC 94/141 du 29 octobre 1996). Le tribunal a aussi autorisé l'aménagement d'un café-restaurant dans une zone industrielle excluant toute activité commerciale (AC 94/249 du 15 mai 1995), ainsi que l'exploitation d'un commerce de détails d'articles de droguerie et de parfumerie (AC 94/225 du 27 avril 1995); dans cette dernière affaire, la municipalité avait autorisé dans la même zone un centre de stockage et de distribution de livres comportant un service de vente au détail à la clientèle de passage, ainsi qu'un commerce de vente au détail de matériel informatique; le principe de l'égalité de traitement ainsi que celui de la bonne foi ne permettaient pas à la municipalité de se montrer plus restrictive qu'elle ne l'avait été pour ces exploitations (arrêt du TA précité AC 94/225, consid. 3 p.

## E. 5

et 6). d) En l'espèce, la réglementation communale autorise les locaux commerciaux sans autre restriction que celle liée au commerce de détail qui peut faire l'objet d'une dérogation par la municipalité. Ainsi, toute activité commerciale est en principe autorisée dans la zone, même si elle n'est pas en relation avec une activité industrielle ou artisanale. Tel est le cas du fitness exploité par la société recourante; l'autorité communale a aussi autorisé une activité plus spécifiquement sportive dans les bâtiments déjà construits dans le périmètre du plan (salles de sport de l'Union lausannoise de badminton). Il apparaît donc que l'exploitation d'un fitness et celle de salles de cinéma dans le bâtiment projeté s'inscrivent dans le cadre d'activités commerciales conformes à la destination de la zone; même si ces activités présentent un aspect lié à la détente et aux loisirs, le caractère commercial reste prépondérant. En ce qui concerne les surfaces commerciales au rez-de-chaussée, ces dernières se différencient du commerce de détail traditionnel par le fait que l'accès aux magasins n'est pas prévu depuis le domaine public, mais par une allée centrale à l'intérieur du bâtiment, qui donne aussi accès aux restaurants, aux cinémas, au fitness et à l'hôtel. Il est exact que les commerces ont été considérés par l'expert comme des commerces indépendants et qu'ils ne sont pas assimilés à un centre commercial : "alors qu'un centre commercial est constitué d'un nombre plus ou moins grand de boutiques de nature diverse gravitant autour d'une ou de deux grandes surfaces, le projet étudié ne prévoit que des magasins spécialisés en relation avec les principales activités du centre multifonctionnel" (rapport d'expertise du 19 janvier 1998 p. 5). Mais on ne peut pas parler pour autant de commerce de détail au sens de la réglementation communale. La notion de vente au détail se réfère d'ailleurs à une structure de marché qui n'a pas survécu aux grandes surfaces et dans laquelle le détaillant se distinguait du grossiste par le fait qu'il achetait et vendait sa marchandise en petites quantités (voir Paul Robert, Dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, Paris 1966, tome 2, p. 179-180). A supposer encore que l'on doive assimiler les magasins en cause au commerce de détail, l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 1er al. 1 in fine RPEP se justifie en raison des caractéristiques de ces commerces, qui sont liés à l'exploitation du centre multifonctionnel et dépendant des activités principales qui s'y déroulent, comme le fitness et les cinémas. S'agissant de l'hôtel, il se distingue de l'habitation précisément par son aspect commercial et par les prestations offertes aux clients dont la durée du séjour est limitée. Alors que l'habitation est "l'action d'habiter dans un lieu, de loger d'une manière durable dans une maison, sous un toit", l'hôtel est une "maison meublée où on loge et où l'on trouve toutes les commodités du service" (Paul Robert, op. cit. tome 3 p. 407, 532 et 533); l'exploitation d'hôtels présente un caractère commercial qui les distingue du logement traditionnel et qui engendre un certain volume de

trafic et des nuisances qui expliquent en général leur exclusion des zones résidentielles. Ainsi, l'exploitation d'un hôtel peut être admise dans une zone autorisant les activités commerciales même si l'habitat permanent n'est pas admis. Il est vrai que l'hôtel projeté est un hôtel garni - ne servant que le petit déjeuner - qui emploie un personnel relativement restreint d'une dizaine d'employés (voir rapport d'expertise p. 11); il est vrai aussi que la majorité des clients prévoient des séjours de moyenne ou de longue durée comme les congressistes, certains étudiants, ou encore les sportifs ou journalistes dont l'activité est en relation avec le Centre intercommunal de glace de Malley, ou encore des stagiaires d'entreprise (rapport d'expertise p. 11). Mais l'hôtel garni présente encore des caractéristiques propres qui le distinguent suffisamment de l'habitation pour l'assimiler à une activité commerciale; en effet, un personnel lié à l'exploitation de l'hôtel est nécessaire pour rendre les services prévus (réceptionnistes, employés de nettoyage, employés de cuisine et serveurs) et la clientèle, même de moyenne ou de longue durée, ne s'installe pas durablement pour habiter mais seulement dans le cadre d'un séjour limité, liés à un but précis, ce qui entraîne un renouvellement et les mouvements caractéristiques de ce type d'exploitation. La municipalité pouvait sans excéder son pouvoir d'appréciation admettre la conformité d'un hôtel garni à la destination prévue par le règlement du plan d'extension partiel "chemin du Viaduc". Au demeurant, les exigences sévères posées à l'art. 31 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit sont respectées par la conception de la partie hôtelière du bâtiment projeté, totalement protégée des nuisances extérieures par une structure de type "double-peau" (voir préavis de l'actuel Service de l'environnement et de l'énergie). e) Enfin, le projet contesté forme un tout et correspond à un équipement d'importance régionale dans un site qui présente les caractéristiques d'un pôle de développement facilement accessible par les transports publics; l'interprétation qui a été faite par la municipalité est ainsi conforme aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire, tels qu'ils sont précisés par le rapport sur les Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse. 3. a) La société recourante s'est plainte également du fait que le rapport d'impact comprenait des erreurs et des lacunes en ce qui concerne notamment l'accès au centre multifonctionnel, le volume du trafic prévisible, le dimensionnement du parking, et l'évaluation des nuisances. Ces divers griefs ont fait l'objet de l'expertise réalisée par l'ingénieur de Aragao. Il en résulte que le besoin réduit du centre multifonctionnel en places de stationnement est compris entre 400 et 556 places et que le parking projeté, avec 494 places, doit être considéré comme correctement dimensionné. La société recourante ne le conteste pas. L'expert a cependant relevé qu'aucune disposition concrète ne permettait d'offrir un stationnement aux deux roues légers. Il convient donc de compléter la décision communale accordant le permis de construire en fixant une nouvelle condition, qui impose aux sociétés constructrices une adaptation du plan des aménagements extérieurs pour intégrer les espaces de stationnement des véhicules à deux roues. Une telle adaptation peut être assimilée aux modifications de peu d'importance au sens de l'art. 117 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Par ailleurs, selon l'expert, le trafic journalier moyen induit par le complexe multifonctionnel serait compris entre 3'550 et 3'950 véhicules par jour. Il a retenu la valeur maximale arrondie à 4'000 véhicules par jour pour déterminer les effets du trafic induit sur le réseau routier et l'environnement. Cette estimation n'est pas non plus contestée tout comme les pronostics relatifs aux valeurs limites d'exposition applicables. La société recourante reproche cependant à l'expert de n'avoir pas tenu compte des pointes de trafic engendrées par les manifestations importantes qui se déroulent régulièrement au Centre intercommunal de glace de Malley, qu'il s'agisse

de simples matchs de hockey ou de manifestations internationales. La société recourante estime aussi que seule la réalisation d'un "maxi-giratoire" permettra de régler convenablement le problème des accès au centre multifonctionnel et que le projet ne pourrait donc être réalisé avant que toutes les garanties nécessaires soient données quant à la réalisation de cet aménagement routier. b) Ces objections ont été examinées par l'expert dans son complément au rapport d'expertise du 5 mars 1998. L'expert relève que, lors de manifestations au centre intercommunal, l'accès au chemin du Viaduc, dans son tracé actuel, est limité et le stationnement rendu très difficile; le chemin du Viaduc serait actuellement traité en cas de grandes manifestations comme une voie en "cul-de-sac" à laquelle la municipalité interdit ou limite l'accès, ce qui implique aussi des restrictions d'accès aux locaux de la société recourante. L'expert relève que le réaménagement du chemin du Viaduc et la création du complexe multifonctionnel doté de 494 places de parc ne permettront plus de procéder à une telle gestion du trafic lors de manifestations importantes. C'est la raison pour laquelle il demande que la commune de Prilly adopte une "stratégie de gestion du trafic et du stationnement à l'occasion de grandes manifestations au centre intercommunal pour garantir la fluidité du trafic sur le chemin du Viaduc réaménagé et le maintien des accès aux parcelles riveraines" (locaux de la société recourante et parking du futur centre multifonctionnel). La décision du Service de l'aménagement du territoire du 15 juillet 1997 doit donc être complétée dans ce sens. L'expert confirme que la solution proposée au débouché du chemin du Viaduc offrirait une capacité suffisante pour absorber les flux de trafic lors des fins de manifestations, et ceci même si ces moments coïncident avec la sortie des cinémas (complément d'expertise du 5 mars 1998 p. 4 et 5). Par ailleurs, dans le même complément d'expertise, l'expert démontre que la création d'un "maxi-giratoire" utilisant les tracés de la route de Renens, l'accès actuel au dépôt des TL, le chemin du Viaduc réaménagé et l'avenue du Chablais jusqu'au carrefour du Galicien ne constitue pas la seule solution qui permette de garantir un accès suffisant au projet de centre multifonctionnel. Il existe d'autres solutions qui peuvent être étudiées comme alternative au maxi-giratoire et notamment celle consistant à créer un giratoire au carrefour du Galicien. En tout état de cause, la solution du "maxi-giratoire" qui est maintenant légalisée, comme les solutions proposées par l'expert, offrent des capacités suffisantes. c) Dans ses déterminations complémentaires du 31 mars 1998, la société recourante relève encore que les solutions proposées par l'expert comportent des travaux qui devront être exécutés sur le domaine public et qui nécessitent les autorisations requises par la législation sur les routes. La société recourante met aussi en doute la possibilité d'utiliser la voie réservée actuellement au TL pour accéder au dépôt de Perrelet. Cependant, les plans de construction du projet de maxi-giratoire ont été mis à l'enquête publique et ils ont été approuvés par l'actuel Département des infrastructures le 23 janvier 1998. Ces plans sont entrés en force et ils permettent la réalisation des accès au centre multifonctionnel. Ils permettent également d'ouvrir, en cas de besoin, une procédure d'expropriation en vue d'acquiescer tous les droits réels nécessaires à la réalisation de cet accès. En outre, les éventuelles adaptations de détail, qui ne portent pas atteinte à des intérêts dignes de protection, peuvent être apportées directement par l'autorité d'adoption des plans sans nécessiter une nouvelle enquête publique (voir l'art. 3 al. 2 du règlement d'application de la loi sur les routes). Toutes les conditions légales sont ainsi remplies pour assurer la réalisation du "maxi-giratoire", qui comprend le nouveau tracé du chemin du Viaduc et son raccordement avec l'avenue du Chablais, par un embranchement en T. L'éventuelle opposition des TL au principe du maxi-giratoire pouvait d'ailleurs intervenir dans la procédure d'approbation des plans, qui

est maintenant terminée. Si les autorités concernées optent finalement pour l'une ou l'autre des solutions alternatives proposées par l'expert, une nouvelle procédure d'approbation de plans routiers au sens de l'art. 13 de la loi sur les routes sera alors nécessaire. Si cette procédure ne pouvait pas aboutir avant l'achèvement des travaux de construction en cours, les plans du "maxi-giratoire", qui restent en force dans l'intervalle, permettent de toute manière de construire dans une première étape le nouveau tracé modifié du chemin du Viaduc comprenant l'embranchement en T sur l'avenue du Chablais, qui est suffisant avec une "signalisation variable" (voir déterminations du Service des routes du 26 mars 1998). La décision du Service de l'aménagement du territoire précise d'ailleurs bien que les aménagements routiers nécessaires à l'utilisation des bâtiments devront être réalisés au plus tard au moment de l'octroi du permis d'utiliser. Ainsi, toutes les conditions requises sont réunies pour garantir un accès suffisant au centre multifonctionnel à l'achèvement de la construction. Le terrain bénéficie donc d'un équipement suffisant au sens des art. 19 LAT et 104 al. 3 LATC. 4.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est très partiellement admis. Comme la décision du Service de l'aménagement du territoire du 15 juillet 1997 ne traite pas du problème posé par la gestion du trafic et du stationnement à l'occasion de grandes manifestations au Centre intercommunal de glace de Malley, il convient de réformer cette décision pour ajouter la condition formulée par l'expert, invitant la Municipalité de Prilly à adopter une stratégie de gestion du trafic pour garantir la fluidité sur le chemin du Viaduc réaménagé et maintenir les accès aux parcelles riveraines; cette décision étant maintenue pour surplus. En outre, la décision de la Municipalité de Prilly du 12 septembre 1997 ne règle pas le problème du parcage des deux roues légers; il convient donc de réformer cette décision en ce sens que les sociétés constructrices devront présenter à l'autorité communale un nouveau plan des aménagements extérieurs comprenant des aires de parcage pour deux roues en nombre suffisant et aux endroits favorables par rapport aux possibilités d'arrivée des ces usagers; la décision municipale étant maintenue pour le surplus. Au vu de ce résultat un émoulement de justice de fr. 2'000.-- (deux mille francs) est mis à la charge de la société recourante. Les frais d'expertise, arrêtés à fr. 10'384.80 (dix mille trois cents huitante-quatre francs huitante centimes), sont mis à la charge des sociétés constructrices SI Malley Centre SA et Karl Steiner SA, auxquelles il incombait d'apporter la preuve de la conformité du projet aux prescriptions fédérales en matière de protection de l'environnement (sur l'objectivité des rapports d'impact en général, voir Jacques Matile; "Un cas pratique, les gravières;" in rapport CEDIDAC N° 17 p. 229 et sur les lacunes du rapport d'impact en l'espèce, voir rapport d'expertise p. 2 in fine). Les sociétés constructrices ainsi que la Commune de Prilly, qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un homme de loi, ont droit aux dépens qu'elles ont requis, arrêtés à fr. 2'000.-- (deux mille francs).

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