

## **VD\_OMNI AC.2004.0223 vom 7. Juni 2005**

VD Tribunal cantonal, 2005-06-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2004.0223](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0223)

FR: VD\_OMNI AC.2004.0223 du 7 juin 2005

IT: VD\_OMNI AC.2004.0223 del 7 giugno 2005

### **Regeste**

Brozzi/Municipalité de Begnins, Maillard, Montandon | L'aménagement d'un cabinet de physiothérapie est compatible avec la destination d'une zone réservée à l'habitation.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

OEaux reprend les éléments essentiels, reste applicable pour déterminer si un raccordement est opportun et peut être raisonnablement envisagé. L'obligation de raccordement prescrite à l'art. 18 aLPEP ne repose pas seulement sur des considérations de technique des eaux usées, mais elle devait encore assurer un financement équilibré, commun et égal pour toutes les installations de canalisation et d'épuration nécessaires à la protection des eaux (ATF 112 Ib 53 ss, 107 Ib 118 consid. 2a). Le raccordement est considéré comme opportun lorsqu'en raison des conditions topographiques, il peut s'effectuer de façon parfaite à des frais normaux et ne charge pas les installations au-delà de leur capacité (ATF 115 Ib 28 consid. 2b/aa p. 30-31); aussi le raccordement peut être raisonnablement exigé pour un bâtiment situé hors des zones à bâtir lorsque les frais ne dépassent pas sensiblement ceux que nécessite le raccordement d'un bâtiment situé en zone à bâtir (ATF 115 Ib 28 consid. 2b/bb p. 30-31). C'est ainsi que le Tribunal fédéral a estimé qu'un raccordement pouvait encore raisonnablement être exigé lorsqu'il s'élevait à 30'000 fr. pour une villa de cinq pièces. Il a aussi jugé que le raccordement dont le coût total s'élevait à plus de 60'000 fr. pouvait être raisonnablement exigé pour un bâtiment dont la valeur d'assurance incendie s'élevait à 546'000 fr. et qui comprenait douze pièces habitées par trois familles comportant au total treize personnes (ATF 115 Ib 28 consid. 2b/cc p. 33). Selon l'ancienne jurisprudence du Conseil d'Etat, le coût du raccordement qui n'excédait pas le 5 % de la valeur d'assurance incendie du bâtiment pouvait ainsi être exigé du propriétaire (arrêt CE R9 114/78 du 16 avril 1980; arrêt TA AC R9 972/89 du 6 octobre 1993). c) En l'espèce, depuis l'angle sud-ouest de la parcelle 1013, le regard des canalisations publiques de la commune se situe à une distance de 30 mètres. Le coût de construction d'un tel raccordement est manifestement inférieur à limite de 50'000 fr. fixée par la jurisprudence de sorte qu'il peut être raisonnablement exigé du propriétaire pour se raccorder au réseau des canalisations publiques. Même si la canalisation se trouvait seulement au débouché du sentier reliant le chemin des Baules à la route de Saint-Cergue, l'obligation qui serait imposée au constructeur de se raccorder sur une distance de 60 mètres le long serait encore considérée comme proportionnée et permettrait de qualifier le bien-fonds comme un terrain équipé en canalisations d'eaux usées. Il est donc indifférent à cet égard que la canalisation publique rejoigne directement le collecteur central depuis le bas du sentier venant du chemin des Baules ou si ce collecteur est raccordé sur le regard situé au droit de la dépendance de la parcelle 342. Par ailleurs, l'inspection locale a démontré que les alimentations en eau et en

électricité se trouvaient directement en face de la parcelle des constructeurs et que seuls les travaux de raccordement au travers de la route de Saint-Cergue devaient être réalisés pour assurer le raccordement du bien-fonds. Le tribunal estime en conséquence que le bien-fonds est suffisamment équipé en alimentation en eau et en énergie et par l'évacuation des eaux usées au sens des art 19 et 22 al. 2 let. b LAT.

## E. 2

Le recourant soutient aussi que le projet de construction entraînerait des mouvements de terre trop importants avec des murs de soutènement qui nécessiteraient des études sur l'impact des travaux concernant la stabilité géologique du secteur. a) L'art. 89 LATC interdit toute construction sur un terrain qui ne présente pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation et les glissements de terrain, avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement indépendamment des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. Ainsi, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées à l'art. 89 LATC ne soient prises par les propriétaires ou les constructeurs (AC 95/157 du 24 décembre 1997). b) Les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage; ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est contraire au principe de proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (arrêts TA AC 98/005 du 30 avril 1999 et 95/157 du 24 décembre 1997 consid. 1c). En l'espèce, toutes les recommandations figurant dans le rapport du bureau d'ingénieur devront être exécutées sans qu'il soit nécessaire de subordonner l'octroi du permis de construire à la réalisation de ces recommandations qui relèvent de la propre responsabilité du constructeur. En outre il est prématuré au stade du permis de construire d'exécuter les travaux de reconnaissance complémentaire par la campagne de sondages carottés et d'essais en laboratoire, car les conclusions de l'étude n'influenceront pas sur les éléments caractéristiques du projet mis à l'enquête publique et qui sont déterminants pour statuer sur sa conformité à la réglementation communale. Ainsi, les études effectuées par les constructeurs sont suffisantes pour que le Tribunal puisse considérer que les conditions requises par l'art. 89 LATC sont remplies. c) Le recourant soutient également que le projet contiendrait un mur de soutènement relativement important qui ne respecterait pas les dispositions concernant la hauteur des mouvements de terre admissibles. L'art. 77 du règlement du plan d'affectation communal du 20 juillet 1994 (RPA) précise qu'aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur de plus ou moins un mètre par rapport au terrain naturel, sous réserve des besoins relatifs à l'agriculture ou à la viticulture, ainsi que dans la zone d'habitation II où cette

limite est portée à 1.50 m. Le terrain fini doit en outre être en continuité avec les parcelles voisines. Le tribunal constate à cet égard que le mur de soutènement dont fait état le recourant dans ses écritures est en réalité le mur d'un saut de loup prévu au nord du bâtiment pour éclairer la salle de bain du niveau habitable inférieur. Ce mur présente une hauteur sous terre d'environ 2.50 m, mais il ne peut être assimilé à un mouvement de terre ou à un mur de soutènement, car il s'agit d'un élément annexe à la construction qui, comme les balcons, peut déborder du périmètre d'implantation de la construction sur une profondeur de 1.50 m sans être pris en considération dans le calcul de la distance à respecter jusqu'à la limite de propriété ni dans celui du coefficient d'occupation du sol (sur la notion de balcon, voir les arrêts AC 2003/0256 du 7 septembre 2004 et AC 2004/025 du 21 juin 2004). Au demeurant, les deux murs de soutènement situés dans le prolongement de la façade est du bâtiment présentent une hauteur de l'ordre de un mètre conforme aux exigences de la réglementation communale.

### **E. 3**

Le recourant critique la construction du garage et de l'annexe. Il estime d'une part que la sortie sur la voie publique présenterait des dangers; d'autre part, il met en cause la conformité de l'annexe à l'affectation de la zone; il relève aussi que la distance prévue entre le bâtiment principal et l'annexe ne serait pas conforme à la réglementation communale. a) La jurisprudence a précisé que les conditions relatives à l'équipement en accès devaient être appréciées selon les critères posés par les normes de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS); le tribunal a cependant relevé que ces normes ne sont pas des règles de droit contraignantes; mais elles sont l'expression de la science et de l'expérience de professionnels éprouvés et peuvent donc être prises en considération dans cette mesure, comme un avis d'expert (voir notamment les arrêts AC 98/0005 du 30 avril 1999, AC 99/071 du 6 septembre 2000 et AC 95/050 du 8 août 1996, ainsi que les arrêts arrêt AC 7519, du 6 janvier 1993, AC 92/133 du 22 mars 1993 publié à la RDAF 1993 p. 190 et l'arrêt AC 92/379, du 24 juin 1994). Pour déterminer si le débouché d'un accès privé sur une route cantonale est suffisant, il convient de se référer à la norme VSS SN 640'273 : carrefour, visibilité (voir arrêt AC 96/0116 du 29 octobre 1997). Cette norme fixe les distances minimales de visibilité aux carrefours en fonction de la vitesse d'approche déterminante des véhicules prioritaires; cette distance s'élève entre 120 et 140 m lorsque les véhicules arrivent à 80 km/h et entre 50 à 70 m avec une vitesse de 50 km/h. En l'espèce, la municipalité a prévu de réaliser des aménagements routiers spécifiques pour assurer la sécurité de l'accès donnant sur la route cantonale de St-Cergue. Dans le cadre des travaux d'aménagement du carrefour « En Persière », la commune a prévu de réaliser un seuil de ralentissement qui se prolongera jusqu'au droit de la limite ouest de la parcelle 1013. Le panneau d'entrée et sortie de localité sera placé avant le rehaussement de la chaussée de sorte que les véhicules seront très vraisemblablement ralentis à une vitesse bien inférieure à 50 km/h du droit de la sortie projetée. Cela étant précisé, seule une distance de visibilité de 15 m est assurée pour les voitures circulant dans le sens Begnins – St-Cergue. Toutefois, compte tenu de la présence du ralentisseur, le tribunal estime que les conditions de sécurité peuvent être assurées. Le cas échéant, il appartiendra à la municipalité de mettre en place les mesures prévues au chiffre 9 de la norme SN 640273, notamment l'installation d'un miroir de signalisation en face de la sortie de l'accès. b) La construction annexe située dans le prolongement des places de stationnement extérieures comporte un dépôt et cabinet de consultation de physiothérapie avec un hall d'entrée et un WC-douche. L'art. 15 RPE prévoit que la zone d'habitation II est destinée à des maisons familiales comportant au plus

trois logements accolés ou superposés, les habitations en rangée étant autorisées à raison de trois logements par parcelle. L'art. 89 RPE prévoit en outre que les établissements d'artisanat et de petite industrie sans nuisance ne portant pas préjudice à l'habitation peuvent être autorisés dans les zones d'habitation, pour autant que leur aspect ne nuise pas au voisinage. En l'espèce, l'épouse du constructeur envisage d'exercer dans l'annexe une activité de physiothérapie à temps partiel. Selon la jurisprudence, une zone réservée à l'habitation familiale n'exclut pas l'exercice d'activités professionnelles lorsque de telles activités n'entraînent pas pour le voisinage des inconvénients plus importants que ceux engendrés par l'habitation et pour autant que l'affectation commerciale apparaisse accessoire par rapport à l'utilisation générale de la maison d'habitation (RDAF 1990, p. 425 et ss.). Ainsi, il est admis qu'un médecin, un directeur, un architecte puissent occuper une ou plusieurs pièces de leur maison à titre de bureau pour y tenir leur comptabilité ou effectuer tous travaux en rapport avec l'exercice de leur profession. Le tribunal a par ailleurs admis que l'ouverture d'une unité d'encadrement de vie, destinée à assurer la transition du patient entre l'établissement de soins (hôpital psychiatrique) ou de convalescence à la vie active indépendante était conforme à l'affectation d'une zone de villas réservée aux habitations familiales (voir RDF 1998 ch. I 53). La réglementation communale permet d'étendre les activités admises dans la zone aux activités artisanales et de petite industrie pour autant qu'elles ne portent pas préjudice à l'habitation et puissent s'exercer sans nuisance. Pour déterminer si une activité présente des inconvénients pour le voisinage, la jurisprudence a précisé qu'il suffisait que les règles du droit fédéral de la protection de l'environnement soient observées (RDAF 2000 ch. I p. 244). En l'espèce, les nuisances que peut engendrer l'exploitation d'un cabinet de physiothérapie sont liées aux allées et venues de la clientèle. Or, le nombre de mouvements de véhicules par jour, qui peut être estimé entre 10 à 15 mouvements, reste largement compatible avec les exigences de l'ordonnance sur la protection contre le bruit. Il ressort en effet de la jurisprudence que le bruit engendré par les mouvements de 14 places de stationnement pouvant engendrer chacune quatre mouvements par jour (soit 56 mouvements au total) respecte les valeurs limite de planification calculées sur la base de mesures effectuée à la fenêtre du rez-de-chaussée d'un bâtiment implanté en limite de propriété devant les places de stationnement (voir arrêt AC 1996/0209 du 17 août 2000). En l'espèce, la situation du recourant est de beaucoup plus favorable et le tribunal peut considérer que l'exploitation du cabinet de physiothérapie à mi-temps ne saurait porter préjudice au voisinage et il doit être considéré comme conforme à l'affectation de la zone. c) La construction annexe est séparée du bâtiment principal par une distance de 9.6 m. Selon l'art. 17 RPE, la distance entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de 5 m dans la zone d'habitation II. L'art. 67 RPE précise que la distance entre bâtiments situés sur une même parcelle est calculée en additionnant la distance réglementaire à la limite de la propriété. L'implantation de l'annexe devrait donc respecter une distance de 10 m par rapport à l'habitation principale. Dès lors que l'annexe est prévue à une distance de 9.6 m de la construction principale, il convient de déterminer si la municipalité pouvait accorder la dérogation de 0.4 m. Selon l'art. 129 RPE, la municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration et la conception des constructions imposent des solutions particulières et s'il ne résulte pas d'inconvénient majeur. L'art. 129 RPE reprend le texte de l'ancien art. 85 LATC. La jurisprudence du tribunal relative à cette disposition a fixé les principes applicables à l'octroi de dérogations. Tout d'abord, l'autorité n'est pas tenue d'accorder une dérogation,

elle dispose d'un pouvoir d'appréciation (voir ATF 99 I ch. 1 471 consid. 3a, voir aussi ATF 108 Ia p. 74 et ss.). Ensuite, l'octroi de la dérogation doit respecter les buts recherchés par la loi, la dérogation servant avant tout à éviter des solutions trop rigoureuses en présence d'une situation spéciale (voir ATF 107 Ia 112 et ss., voir aussi DSJP OFAT - Etudes relatives à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ad art. 23 n° 6 et 7 p. 270). Aussi, la dérogation ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants ; elle doit prendre en considération l'ensemble des circonstances (voir Augustin Macheret « la dérogation en droit de la construction; règle ou exception», Séminaire du droit de la construction, Fribourg 1983). Enfin la dérogation doit s'inscrire dans le processus de planification définie par le droit fédéral selon laquelle la destination du sol est fixée par les points d'affectation (art. 4 LAT) dans une procédure assurant la protection juridique (art. 33 LAT) et la participation de la population (art. 4 LAT) ; une dérogation, qui, par son importance aurait pour effet de fixer de nouvelles règles d'affectation du sol dans la cadre de la procédure d'autorisation de construire, violerait l'art. 2 LAT, même si elle était justifiée par des circonstances objectives ou si elle répondait à un intérêt public important (ATF 116 Ib 53-54, consid. 3a, voir aussi AC 2000/0087 du 6 mars 2001). En l'espèce, la dérogation à la règle fixant la distance entre bâtiments sur une même propriété est de l'ordre de 0.40 m sur une distance totale de 10.00 m, ce qui représente une proportion de 4%. Une telle dérogation peut donc être qualifiée de minime importance au sens des art. 129 RPE et 85 al. 1 aLATC. En outre, la dérogation résulte des conditions particulières qui ont été imposées par la municipalité pour la réalisation de l'accès à la construction. En effet, l'autorité communale a demandé un retrait des places de stationnement extérieures et de la construction annexe par rapport à la voie publique pour permettre l'éventuelle réalisation ultérieure d'un trottoir. De plus, l'octroi de la dérogation n'est pas contraire aux objectifs recherchés par la réglementation communale car la toiture plate de l'annexe et son implantation en contrebas de la construction principale assurent un dégagement suffisant entre les deux bâtiments. Ainsi, les conditions permettant l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 129 RPE sont remplies, de sorte que la décision municipale doit également être approuvée sur ce point.

#### **E. 4**

Le recourant critique encore l'organisation des accès en ce sens que les mouvements de terre en déblai ne seraient pas conformes aux dispositions du code rural. L'art. 21 du code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF) prévoit des dispositions spéciales visant à la protection des murs limitrophes. Selon cette règle, nul ne peut creuser une excavation près d'un mur mitoyen ou non à une distance de 2 m de la limite de propriété, à moins qu'elle ne fasse du côté de son fond une mur ou un contre mur pour éviter de nuire aux voisins. Cette règle n'interdit donc pas les mouvements de terres en déblai à moins de 2 m d'une limite de propriété en l'absence d'un mur (voir Denis Piotet « Le droit privé vaudois de la propriété foncière» p.731 et ss.). L'art. 21 CRF n'a donc pas pour effet d'interdire les excavations à moins de 2 m de la limite de la propriété, mais vise uniquement à protéger les murs mitoyens ou limitrophes du fonds voisin. En l'espèce, ni le recourant ni le propriétaire de la parcelle voisine à l'est n'ont édifié des murs en limite de propriété, de sorte que l'art. 21 CRF n'est pas applicable. De toute manière, le Tribunal administratif n'a pas la compétence d'appliquer les règles relevant du droit privé cantonal régissant les rapports de voisinage qui sont du ressort des tribunaux civils. En effet, selon l'art. 107 ch. 2 CRF, il appartient au Juge de Paix de statuer sur les dispositions relatives à la protection des murs limitrophes.

## **E. 5**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. Au vu de ce résultat, il y a lieu de mettre les frais de justice, arrêtés à 2'500 (deux mille cinq cents) francs à la charge du recourant, qui succombe dans ses conclusions (art. 55 al. 1 LJPA). Il n'y a en outre pas lieu d'allouer de dépens.

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