

VD_OMNI AC.2005.0153 vom 23. Januar 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0153

FR: VD_OMNI AC.2005.0153 du 23 janvier 2009

IT: VD_OMNI AC.2005.0153 del 23 gennaio 2009

Regeste

MIGROL SA, EMIL FREY SA/Municipalité d'Eysins, Service des forêts, de la faune et de la nature, Municipalité de Nyon | Constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) sur une parcelle déjà partiellement aménagée en ce sens qu'un centre de vente de véhicules d'occasion y est installé. Propriétaire de la parcelle et du DDP dépose une demande de permis de construire pour une station de service avec shop et place de lavage sur le DDP. La mise à l'enquête suscite une opposition et la CAMAC conclut à ce que le permis de construire ne soit pas délivré en raison du fait que le SFFN s'oppose à la délivrance de deux autorisations spéciales requises. Recours des constructeurs admis. Plusieurs griefs soulevés avaient trait à la problématique de la coexistence des installations existantes avec le projet prévu sur le DPP. Ces griefs ont été rejetés car ne relevant pas de la compétence de la cour de céans en ce sens que ce sont les règles du droit civil, notamment des droits réels, qui s'appliquent pour régler les relations entre la parcelle de base et le DPP. Pour le surplus, les plans produits étaient conformes aux prescriptions de la LATC et le projet n'impliquait pas la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement. En conséquence, la municipalité aurait dû octroyer le permis de construire.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la nouvelle loi vaudoise sur la procédure administrative (ci-après : LPA-VD; RSV 173.36), applicable en raison de l'article 117 LPA-VD qui règle les questions de droit transitoire, le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme.

E. 2

Aux termes de l'art. 75 litt. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, le droit de recourir devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal appartient à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. En l'espèce, la qualité pour agir des recourantes, qui sont manifestement atteintes par la décision entreprise et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, n'est pas litigieuse, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2.2

p. 504; 127 I 54 consid. 2b p. 56; 126 I 97 consid. 2b p. 102). L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de la pertinence du fait à prouver et de l'utilité du moyen de preuve offert et, sur cette base, refuser de l'administrer. Ce refus ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation à laquelle elle a ainsi procédé est entachée d'arbitraire (

ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157 et les arrêts cités; sur la notion d'arbitraire, voir ATF 132 I 13 consid.

E. 3

Le premier grief soulevé par la CAMAC consistait en ce que le projet de construction empiétait à moins de 10 mètres de la lisière forestière. Toutefois, le SFFN et l'autorité intimée ont admis en cours de procédure que la construction projetée était éloignée d'une distance de plus de 10 mètres de la lisière forestière, de sorte que ce grief doit être écarté.

E. 4

Le SFFN, par la CAMAC, a encore refusé de délivrer les autorisations spéciales requises au motif que des propositions au sujet du boisé situé au sud de la parcelle 418 avaient été faites et que tant que l'avenir de celui-ci ne serait pas réglé, aucun projet ne devait voir le jour. En réalité, il ressort clairement des plans du 23 mars 2005, déposés à l'appui de la demande de permis de construire, que ce boisé se situe à l'extérieur du DDP n° 432 et qu'il n'est ainsi pas atteint par le projet des recourantes. L'on ne voit ainsi pas pour quelle raison l'avenir du boisé devrait influencer celui du projet litigieux, ces deux objets n'étant pas liés. Le grief soulevé par le SFFN doit dès lors également être écarté.

E. 5

Le SFFN et l'autorité intimée invoquent le fait que le projet ne précise pas ce qu'il adviendra des installations existantes sur la parcelle n° 418, soit en particulier le centre d'occasion pour voitures et les places de stationnement. Tout comme le grief évoqué ci-dessus, celui-ci doit être écarté. Les autorités intimées lient de manière constante le sort du projet litigieux sur le DDP n° 432 à celui de la parcelle n° 418. Ce mode de procéder ne peut être entériné. En effet, par la création d'un droit de superficie immatriculé au registre foncier à titre de droit distinct et permanent, les recourantes ont souhaité rendre indépendante une partie de la parcelle n° 418, la propriétaire de dite parcelle ne désirant pas y étendre toute son activité. Ensuite de cette opération liée aux droits réels, l'on se trouve donc en présence de deux immeubles au sens juridique du terme (art. 655 CC) et qui doivent être traités séparément. Le projet litigieux ne porte que sur la construction d'une station service sur le DDP n° 432 et ne concerne nullement les installations déjà érigées sur la parcelle n° 418, de sorte qu'elles ne sont pas remises en cause. En outre, à défaut d'un nombre de places de stationnement imposé par la loi pour un tel projet, la répartition des places existantes entre les recourantes relève exclusivement du droit privé et ne saurait être une condition à l'octroi du permis de construire. Le moyen est ainsi infondé.

E. 5.1

p. 17). Ces principes s'appliquent également à la tenue d'une inspection locale en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction (ATF 120 Ib 224 consid. 2b p. 229; 112 Ia 198 consid. 2b p. 202). L'art. 48 al. 1 let. d de la loi vaudoise sur la juridiction et la procédure administratives ne l'impose pas (cf. arrêt 2P.323/2006 du 27 mars 2007 consid. 3.2). b) En l'espèce, il apparaît clairement que tous les motifs invoqués à l'encontre du projet litigieux pouvaient être examinés sur la seule base du dossier de recours. En effet, les plans étaient suffisants pour situer les parcelles en cause, ainsi que les installations déjà existantes. De plus, les griefs soulevés relevaient essentiellement d'une appréciation de principes purement juridiques, sans application concrète. Ainsi, procéder à une inspection locale ne se justifiait pas.

E. 6

Dans un autre moyen, le SFFN et l'autorité intimée voient dans le sort des installations autorisées, mais non encore construites sur la parcelle n° 418 (construction de 135 places de parc supplémentaires) un autre empêchement à la réalisation du projet litigieux. Selon la décision de la CAMAC dossier n° 52251 du 16 octobre 2002, la recourante Emil Frey SA a été autorisée à réaliser 135 places de stationnement avec revêtement en dur, en même temps qu'un centre pour vente de véhicules d'occasion. Ces places devaient notamment se situer en lisière du boisé au sud de la parcelle n° 418. Dans la réalité du terrain, les places de stationnement, dont le nombre est indéterminé, ne se situent pas à l'emplacement prévu sur le plan produit dans le dossier n° 52251, mais ne se trouvent en tout cas pas sur le DDP n° 432. De ce fait, il s'avère déjà que le moyen soulevé n'est à nouveau pas en rapport avec le projet litigieux et ne peut permettre de s'y opposer. En outre, Emil Frey SA a obtenu l'autorisation de réaliser 135 places de stationnement en octobre 2002. Si aujourd'hui, elle n'a pas mené à terme son projet et désire, ce qui n'est manifestement pas le cas au vu de la teneur de sa réplique du 31 octobre 2005, entreprendre de l'achever, il est fort vraisemblable que le permis de construire ne soit plus valable en raison de l'écoulement du temps. Partant, cet autre moyen doit lui aussi être écarté.

E. 7

L'autorité intimée et l'opposante soutiennent encore que le plan de situation est incomplet du fait que le giratoire à l'intersection entre la route de Divonne et la route de la Gravette n'y figure pas. De plus, selon l'autorité intimée le plan produit ne donne aucune indication permettant de visualiser la circulation à l'intérieur du périmètre et plus particulièrement les échanges entre le DDP n° 432 et la parcelle n° 418. a) Selon l'article 108 LATC, la demande de permis de construire est adressée à la municipalité. Elle est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Elle indique les dérogations requises et les dispositions réglementaires sur lesquelles elles sont fondées (al. 1). Le règlement cantonal et les règlements communaux déterminent, pour les divers modes de construction et catégories de travaux, les plans et les pièces à produire avec la demande, ainsi que le nombre d'exemplaire requis. La demande n'est tenue pour régulièrement déposée que lorsque ces exigences sont remplies (al. 2). En vertu de l'art. 69 du Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après: RLATC), dans les cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations, de transformations d'immeubles ou de changement de leur destination, la demande est accompagnée d'un dossier au format A4 comprenant les plans pliés au même format (210 x 297 millimètres) et des pièces indiquées aux chiffres 1 à 13. b) En l'espèce, s'agissant de la question du giratoire, son approche par la route de Crassier est clairement dessinée sur les plans ce qui suffit à la compréhension du projet. En outre, les plans produits avec la demande de permis de construire permettent de visualiser clairement les raccordements prévus au réseau routier, soit sur la route de Crassier et sur le chemin de Terre Bonne, conformément aux exigences de l'art. 69 ch. 8 RLATC. Ainsi, les plans produits sont conformes à l'art. 69 RLATC. Il en va de même s'agissant de la question de la circulation à l'intérieur du DDP n° 432 et des échanges avec la parcelle n° 418 qui ressortent tant du plan de situation que de celui intitulé « Plan + Plan des canalisations & carburant », à l'échelle 1/200. Les arguments de l'autorité intimée et de l'opposante doivent donc être écartés.

E. 8

L'autorité intimée et le SFFN s'opposent par ailleurs à la délivrance du permis de construire en raison du fait que le plan produit par les recourantes est erroné en ce qui concerne la situation des réalisations existantes sur la parcelle n° 418, notamment les accès et les places de stationnement. Il ressort des art. 108 al. 1 LATC et 69 RLATC susmentionnés que si une construction se fait sur le terrain d'autrui, comme c'est le cas en l'espèce, Migrol SA étant au bénéfice d'un droit de superficie sur la parcelle n° 418, le propriétaire du fonds doit signer la demande de permis de construire. Cette exigence a été respectée en l'espèce. Il ne résulte cependant pas de l'art. 69 RLATC que la demande de permis de construire doit comprendre un plan de situation exact des aménagements existants sur la partie du fonds non concernée par la construction projetée. In casu, il est clairement établi que l'emprise du projet de construction porte exclusivement sur le DDP n° 432 et cela, sans aucune modification des aménagements existants sur la parcelle n° 418. Comme déjà mentionné, on est bien en présence de deux immeubles juridiquement distincts et ce serait faire preuve de formalisme excessif que d'exiger du constructeur qu'il indique avec précision dans son dossier de demande de permis de construire des aménagements existants non touchés par le projet et non modifiés par la même occasion. Cet autre moyen sera donc également écarté.

E. 9

L'autorité intimée et le SFFN s'inquiètent encore de ce que l'accès du DDP n° 432 à la parcelle n° 418 n'ait pas été réglée par les recourantes, ou en tout cas que cela ne ressorte pas du projet. En l'espèce, cet argument doit aussi être écarté au motif qu'il relève en réalité du droit privé. En effet, en principe, les relations entre le titulaire du droit réel et le propriétaire du fonds sur lequel ce droit s'exerce sont régies par un acte de droit privé, en général l'acte constitutif, conclu entre les parties. Le droit réel de superficie n'échappe pas à cette règle. D'ailleurs, l'on relèvera que pour créer un droit de superficie distinct et permanent, la loi impose que le contrat constitutif, qui règle donc l'étendue du droit, soit passé en la forme authentique (art. 779a CC). Il n'y a donc aucune raison de penser que les recourantes ne se soient pas déjà inquiétées de régler cette question de l'accès du DDP n° 432 à la parcelle n°418. Quand bien même elles ne l'auraient pas fait, il ne relève pas de la compétence de l'autorité administrative d'en exiger la réglementation dans le cadre d'une demande de permis de construire qui n'a d'impact que sur le DDP n°432. En cas de litige sur ce point entre les recourantes, seule les autorités judiciaires civiles sont compétentes en la matière.

E. 10

L'opposante allègue que l'enquête publique aurait également dû se faire sur le territoire de la commune de Nyon dès lors que l'accès à la parcelle se fait notamment par le chemin de Terre Bonne, sis sur la commune de Nyon, et que le projet a dès lors des incidences sur les intérêts de la commune et des propriétaires fonciers limitrophes. En l'espèce, cette question peut rester indécise. En effet, la Municipalité de Nyon a été en mesure de faire opposition au projet des recourantes et de faire valoir ses arguments à temps, si bien que si vice il y a eu, il a été réparé, et ses droits ont été préservés. En ce qui concerne les propriétaires fonciers limitrophes, les questions de leur qualité pour agir et de leur intérêt digne de protection devraient de toute manière être examinées en premier lieu avant de déterminer s'ils n'ont pas pu faire valoir leur droit en raison d'un vice dans la procédure de mise à l'enquête, mais dont la protection serait assurée dans le cadre du recours. En l'occurrence, quand bien même l'avis d'enquête a été publié dans la Feuille des avis officiels, aucun propriétaire foncier limitrophe ne s'est manifesté. Au vu de ce qui précède, le moyen de

l'opposante doit être rejeté.

E. 11

L'opposante soutient encore que le projet des recourantes est en totale opposition avec l'aménagement routier en cours d'élaboration. En l'espèce, l'opposante n'explique pas en quoi le projet litigieux serait en opposition avec la planification routière projetée et il n'est pas possible de le déterminer à la seule lecture de la convention tripartite conclue entre les municipalités de Nyon et d'Eysins, ainsi qu'Emil Frey SA. Son moyen doit donc être écarté pour ce motif déjà. En outre, il ne ressort pas de cette convention que la parcelle n° 418 est formellement touchée par cette planification, à part un point relatif à son accès. C'est bien plutôt le sort de la parcelle n° 1638, également propriété d'Emil Frey SA, qui perd son accès direct au chemin de Terre Bonne, que cherchent à régler les parties par cette convention. Ainsi, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant ce moyen infondé.

E. 12

La Commune d'Eysins, ainsi que celle de Nyon, avancent encore qu'une étude d'impact sur l'environnement, non effectuée par les recourantes, serait nécessaire. a) Selon l'art. 10a de la loi sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (ci-après: LPE), avant de prendre une décision sur la planification et la construction ou la modification d'installations, l'autorité examine le plus tôt possible leur compatibilité avec les dispositions en matière d'environnement (al. 1). Doivent faire l'objet d'une étude de l'impact sur l'environnement (étude d'impact) les installations susceptibles d'affecter sensiblement l'environnement, au point que le respect des dispositions en matière d'environnement ne pourra probablement être garanti que par des mesures spécifiques au projet ou au site (al. 2). Le Conseil fédéral désigne les types d'installations qui doivent faire l'objet d'une étude d'impact; il peut fixer des valeurs seuil. Il vérifie périodiquement les types d'installation et les valeurs seuil, et les adapte le cas échéant (al. 3). Les installations qui doivent faire l'objet d'une étude d'impact sont désignées dans l'ordonnance relative à l'étude d'impact sur l'environnement du 19 octobre 1988 (ci-après: OEIE). Les installations qui ne sont pas mentionnées dans cette liste ne doivent pas être soumises à l'étude. Sur ce point, la solution de la législation fédérale est empreinte d'un certain schématisme et le catalogue des installations visées ne saurait en principe être étendu par voie jurisprudentielle (ATF 1A.194/2003 du 4 mai 2004 consid. 3.1). Un règlement d'application de l'OEIE (ci-après: RVOEIE) permet en outre, dans le canton de Vaud, de préciser certains aspects de la procédure relative à l'étude d'impact. b) En l'espèce, il s'avère qu'une seule des installations mentionnées dans l'OEIE pourrait contraindre les recourantes à effectuer une étude d'impact. En effet, les réservoirs destinés au stockage de carburants nécessitent une telle étude. Il faut cependant qu'ils aient une capacité de stockage supérieure, en conditions normales, à 5'000 m³ de liquide, ce qui n'est manifestement pas le cas des citernes du projet litigieux qui ont une capacité de 1'000 l., soit de 100 m³. Dès lors, le projet des recourantes ne nécessite pas d'étude d'impact sur l'environnement.

E. 13

Finalement, l'autorité intimée invoque encore l'application de l'art. 77 LATC pour s'opposer à la délivrance du permis de construire aux recourantes. a) L'art. 77 LATC aménage les conditions dans lesquelles l'autorité communale (ou cantonale) peut être amenée, dans le cadre d'un examen préjudiciel de la validité des dispositions d'affectation en vigueur, à en bloquer l'application pour mettre en chantier une modification de la planification existante

(arrêt AC.1996.0128 du 9 octobre 1996, consid. 2a, in fine). Il s'agit d'une mesure provisionnelle qui doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière (pour une analyse plus détaillée de l'art. 77 LATC, v. RDAF 1996 p. 476). Comme d'autres restrictions au droit de propriété, une telle mesure doit reposer sur l'intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Sa mise en œuvre doit par conséquent se concilier avec le principe de la stabilité des plans, qui est un aspect du principe plus général de la sécurité du droit et qui doit permettre au propriétaire foncier, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 ; 120 I a 227 consid. 2b p. 232). Dès lors, pour répondre à l'intérêt public, l'application de l'art. 77 LATC suppose que les circonstances se soient sensiblement modifiées depuis l'adoption de la planification en vigueur pour qu'une adaptation de celle-ci apparaisse nécessaire, conformément à l'art. 21 al. 2 LAT. Pour justifier l'application de l'art. 77 LATC, l'intention de réviser la réglementation en vigueur doit avoir fait l'objet d'un début de concrétisation et reposer sur des motifs objectifs ; il faut que l'autorité compétente ait procédé au moins à quelques études préliminaires mettant en évidence des problèmes d'affectation et les solutions envisageables pour les résoudre (v. arrêt AC.2003.0256 du 7 septembre 2004, consid. 9 a ; AC.1996.0128 du 9 octobre 1996, consid. 2 b). On rappelle également que l'art. 77 LATC n'est pas une disposition impérative. Elle confère seulement à la municipalité la faculté de refuser le permis de construire (" Le permis de construire peut être refusé..."). La municipalité dispose donc d'un pouvoir d'appréciation qui lui permet notamment de délivrer le permis de construire alors même que le projet serait contraire à la réglementation future envisagée. b) En l'occurrence, l'autorité intimée a initié en 2005 une procédure d'établissement d'un plan partiel d'affectation pour la zone "Terre Bonne-Le Nipy" sur laquelle se situerait la parcelle n° 418, ainsi que le DDP n° 432, ce que conteste les recourantes. Selon les déterminations de l'autorité intimée du 26 août 2005, le projet de PPA qui avait déjà fait l'objet du rapport et préavis des différents services concernés était encore l'objet de discussion en juillet 2005. A l'heure actuelle, il n'est pas certain que ce plan ait été adopté et soit entré en vigueur. Il n'est d'ailleurs pas plus certain que l'application de l'art. 77 LATC dans le cas présent repose sur des intérêts publics et respecte le principe de la proportionnalité. La Municipalité d'Eysins ne s'est du reste pas prononcée sur les conditions d'application de cet article, se contentant de l'invoquer pour le cas où. Cette manière de procéder laisse ainsi perplexe quant à la réelle nécessité de l'application de cette réserve au droit de propriété au cas présent. Faute d'éléments suffisants pour juger de son opportunité, ce dernier moyen doit être écarté.

E. 14

Rester à examiner la question de la tenue d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst comprend notamment celui de faire administrer les preuves pour autant que celles-ci soient requises dans les formes prévues par le droit cantonal et qu'elles apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents (ATF 129 II 497 consid.

E. 15

En conclusion, il convient d'admettre le recours et d'annuler les décisions de la Municipalité d'Eysins, ainsi que celles du SFFN (SFFN-CCFN et SFFN-FO12). L'opposition de la Municipalité de Nyon est quant à elle levée. Le permis de construire peut dès lors être délivré. Les frais sont mis, par moitié, à la charge de la Municipalité d'Eysins et de

l'opposante, solidairement entre elles (art. 52 LPA-VD). Les recourantes, qui obtiennent gain de cause, ont droit à des dépens, arrêtés à 2'000 francs (art. 55 à 57 LPA-VD).

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