

## **VD\_OMNI AC.2007.0108 vom 20. Mai 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-05-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2007.0108](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0108)

FR: VD\_OMNI AC.2007.0108 du 20 mai 2008

IT: VD\_OMNI AC.2007.0108 del 20 maggio 2008

### **Regeste**

COMBREMONT/Municipalité de Vufflens-la-Ville | Calcul du nombre exigible de places de parc selon les critères du nombre de logements et de la surface. La garantie de la situation acquise s'applique au nombre exigible de places de parc. Peut-on exiger qu'une place sise sur un autre bien-fonds soit liée à l'immeuble par un droit réel? Question restée ouverte. Une place constituée en DDP de 30 ans, valable à ce jour encore 20 ans, est conforme. Tel n'est pas le cas en l'espèce d'une place prévue devant la porte d'un garage, ni d'une place accessible par le terrain d'autrui, sans servitude de passage suffisante. Le refus d'autoriser l'aménagement d'un logement faute de places de parc suffisantes (la municipalité refusant de surcroît de faire usage de la taxe compensatoire) constitue une restriction grave à la garantie de la propriété, non proportionnée en l'espèce. Recours admis.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Selon l'art. 47 al. 2 ch. 6 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), les plans et les règlements d'affectation peuvent contenir des prescriptions relatives à la création de garages et de places de stationnement et à la perception de contributions compensatoires, destinées à couvrir les frais d'aménagement de places de stationnement, à défaut de terrain privé disponible. D'après l'art. 40a du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1), la réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement de véhicules en fonction de l'importance et de la destination de la construction ainsi que des facteurs de réduction définis par la norme de l'Union des professionnels suisses de la route SN 641 400 (al. 1). A défaut de réglementation communale, la norme SN 641 400 est applicable (al. 2). Si les conditions locales le permettent, les places de stationnement sont perméables (al. 3). On relèvera par ailleurs que la commune de Vufflens-la-Ville n'est pas concernée par le plan des mesures OPAIR de l'agglomération Lausanne-Morges adopté par le Conseil d'Etat le 11 janvier 2006. La commune de Vufflens-la-Ville a concrétisé ces normes, pour la zone de village dans laquelle est colloqué le bâtiment litigieux, à l'art. 19.2.m du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions, selon lequel " une place de stationnement pour voitures par logement ou par 80 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher utile destinée à l'habitation sera aménagée, mais au minimum deux places par immeuble (al. 1); le tiers des places de stationnement sera réalisé sous forme de garages construits à l'intérieur des bâtiments ou en tant que dépendance (al. 4). " L'art. 45 RPGA applicable à toutes les zones indique en outre ce qui suit: "Art. 45 Places de stationnement 45.1 Compétence municipale La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement et de garages pour voitures et pour camions qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Les exigences des normes

VSS seront respectées. 45.2 Conditions d'aménagement Sauf exception autorisée par la Municipalité, les emplacements de stationnement sont aménagés en retrait de la limite des constructions et sur le même bien-fonds que la construction à laquelle il se rapporte. 45.3 Contribution compensatoire a. Si le propriétaire d'un bien-fonds se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité tout ou partie des places de stationnement requises ou si des raisons d'intérêt public prépondérantes telles que la protection de l'air ou la protection des zones d'habitation le justifient, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement des obligations de l'alinéa 1 ci-dessus moyennant versement d'une contribution compensatoire destinée à financer des solutions de substitution. b. Le montant de la contribution due est fixée à Fr. 6'000 par place. Il est indexé sur l'indice des constructions de la Ville de Zurich en vigueur lors de la perception de la taxe par rapport à celui en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1998. " b) La norme VSS SN 641 400 à laquelle renvoie l'art. 40a RLATC a été complétée par la norme VSS SN 640 290 puis, dès le 1<sup>er</sup> février 2006, remplacée par la norme SN 640 281 éditée par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports sous le titre "Stationnement; Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme". Selon cette nouvelle norme, le dimensionnement de l'offre de stationnement pour l'affectation au logement correspond à une place par 100 m

## **E. 2**

Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage.

## **E. 3**

a) Une première case pourrait être reconnue dans le garage sis sur la parcelle 20. D'une part toutefois, cette place ne se situe pas sur le même bien-fonds que l'immeuble auquel elle est destinée. Aussi la municipalité exige-t-elle que la place soit liée à l'immeuble par un rattachement propter rem. Pour sa part, le recourant soutient qu'il n'y a aucune base légale permettant à la municipalité de formuler pareille exigence (cf. compte-rendu d'audience). Selon l'art. 45.2 in fine RPGA, les emplacements de stationnement doivent être aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle il se rapporte, sauf exception autorisée par la municipalité. En d'autres termes, la municipalité est en principe libre - ou non - d'autoriser des exceptions, le cas échéant aux conditions qu'elle estime opportunes. A première vue, il pourrait ainsi lui être loisible, sans violer le principe de la garantie de la propriété protégée par l'art. 26 Cst., de subordonner cette dérogation à ce que le garage soit rattaché par un droit réel à l'immeuble litigieux, de manière à empêcher le propriétaire à le dissocier une fois l'autorisation de bâtir obtenue. On relèvera du reste que cette exigence a été prévue expressément par le canton de Berne, l'art. 49 al. 3 de son ordonnance du 6 mars 1985 sur les constructions (OC; RSB 721.1) disposant que " Les places de stationnement aménagées sur du terrain ne faisant pas partie de l'immeuble doivent être garanties au moyen d'une opération au registre foncier. Les communes peuvent réglementer la garantie différemment. " Quoiqu'il en soit, la question de savoir si le garage doit être lié par un droit réel au logement auquel il est destiné souffre de rester indéfinie en l'espèce, dès lors que l'absence d'un tel droit réel est de toute façon protégée par la garantie de la situation acquise dont bénéficie le logement existant. D'autre part, le garage en cause n'est pas constitué en pleine propriété du recourant, mais en droit de superficie distinct et permanent (DDP; cf.

art. 779 ss CC), destiné à s'éteindre en 2028, ce qui empêche à première vue de le considérer comme une case de stationnement conforme. Il ressort de surcroît du compte-rendu d'audience que ce droit ne sera pas reconduit par le propriétaire du fonds. Par ailleurs, il découle également dudit compte-rendu que le fonds appartenait à l'origine au recourant lui-même, qui l'a vendu en 1998, en se bornant à se réserver sur le garage un DDP limité à 30 ans. Cette limitation temporelle du droit dont bénéficie le recourant sur le garage n'est pas protégée par la garantie de la situation acquise, puisqu'elle a été introduite en 1998 seulement. Cela dit, il s'agit d'une solution acceptable, valable encore vingt ans, qui pourra de surcroît être revue en 2028, une (re)mise en conformité - ou une solution alternative - pouvant alors être exigée du propriétaire. Il apparaît ainsi que l'exigence de la municipalité tendant à ce que cette solution ne soit pas limitée dans le temps est excessive au vu des intérêts en présence. En conclusion, tout bien pesé, le garage sis sur la parcelle 20 doit être tenu pour une case de stationnement attribuée au logement existant du recourant. b) En revanche, contrairement à ce que soutient le recourant, la place de parc devant la porte du garage ne peut être considérée comme une case de stationnement conforme, pour les motifs qui suivent. L'art. 45.1 RPGA relatif à l'aménagement des places de parc renvoie aux normes VSS. Selon la norme VSS SN 640 291a, intitulée "Disposition et géométrie des installations de stationnement", ch. 8.1, les installations de stationnement qui occasionnent des manœuvres sur la chaussée ne sont en général acceptables que le long des routes résidentielles. Les cases de parcage longitudinal doivent avoir, dans un cas normal (immeubles résidentiels), une dimension de 5,70 m de long sur 1,90 m de large. La largeur de l'allée de circulation permettant la manœuvre doit en outre atteindre 3,30 m (cf. ch. 11 de la norme précitée). Or, selon le plan produit par le recourant, la place en cause sise parallèlement à la route, a une longueur de 4,60 m (limitée de chaque côté par un mur) sur 3 m de large. Seule une petite voiture, au mieux une moyenne peut s'y parquer (cf. aussi photo). Outre ces faibles dimensions, la place en cause est de surcroît en enfilade, ce qui implique de déplacer - sur la route - la voiture qui y sera parquée pour permettre la sortie du véhicule dans le garage. Pareille manœuvre s'avère excessivement périlleuse, dès lors que la route en cause n'est pas une rue communale à faible trafic et vitesse réduite, mais une route cantonale limitée à 50 km/h (cf. compte-rendu d'audience). Enfin, on relèvera que les cases en enfilade sont pour le moins malcommodes lorsqu'elles doivent desservir des détenteurs différents de voitures, ce qui est généralement le cas lorsqu'elles sont attribuées à deux logements distincts. c) Quant à l'espace sis sur la place-jardin de la parcelle n° 32, derrière l'immeuble litigieux, il ne peut davantage être considéré comme une case de stationnement conforme. Selon l'art. 103 al. 4 LATC, la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction 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. En l'espèce, l'accès à cette place est entièrement situé sur la parcelle adjacente n° 33, appartenant à une tierce personne. Certes, cet accès est grevé par une servitude de passage "à pied et à char" constituée en 1911 en faveur de la parcelle n° 32, mais il ressort du plan joint à l'inscription au registre foncier que l'assiette de dite servitude est d'un mètre de large, partant bien trop étroite pour autoriser le passage d'un véhicule. Or, il n'appartient pas à la présente cour d'interpréter extensivement cette ancienne servitude à titre préjudiciel, à l'encontre du plan clair figurant au registre foncier. d) Dans ces conditions, force est de conclure que le recourant ne dispose que d'une seule place de stationnement - dans le garage - alors que deux peuvent être exigées pour l'ensemble du bâtiment, y compris le logement à créer.

#### E. 4

Il reste à examiner si la municipalité peut faire application de l'art. 45.3 RPGA prévoyant des dérogations par compensation. a) On rappellera que selon l'art. 47 al. 2 ch. 6 LATC, les règlements communaux peuvent contenir des prescriptions relatives à la perception de contributions compensatoires, destinées à couvrir les frais d'aménagement de places de stationnement, à défaut de terrain privé disponible. D'après la jurisprudence fédérale, les communes disposent à cet égard d'une liberté de décision relativement importante et sont, partant, autonomes dans l'adoption de ces dispositions et dans leur application (ATF 2P.337/2005 du 16 novembre 2006 consid. 4.1). La commune de Vufflens-la-Ville a fait usage de cette possibilité en prévoyant à son art. 45.3 RPGA, conformément à ce qui précède, que si le propriétaire d'un bien-fonds se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité les places requises, la municipalité "peut l'exonérer totalement ou partiellement" de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire destinée à financer des solutions de substitution. Toujours selon la jurisprudence fédérale, une telle prestation pécuniaire est une contribution de remplacement, destinée à remplacer une obligation de faire, soit une taxe causale; elle doit compenser l'avantage que représente pour l'assujéti la dispense de l'obligation primaire. S'agissant de compenser des places de stationnement manquantes, cet avantage équivaut aux coûts de construction économisés, moins la diminution de valeur résultant de la perte de l'avantage de disposer de ses propres places de stationnement. Lorsque, comme en l'espèce, le règlement communal prévoit que la collectivité doit affecter le produit des contributions de remplacement à la construction de places de stationnement publiques (respectivement de "solutions de substitution"), sans que le propriétaire assujéti au paiement de la contribution ait un droit à la réalisation de l'ouvrage ou à l'attribution de certaines places déterminées, il s'agit de pures contributions de remplacement et non pas, le cas échéant, de charges de préférences (ATF 2P.337/2005 du 16 novembre 2006 consid. 5.1; A. Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, ZBl 104/2003 p. 505 ss, 511, 527 et les références).

b) A sa lettre, l'art. 45.3 RPGA est une disposition potestative: la municipalité "peut" exonérer le maître d'ouvrage de l'obligation de prévoir des places de parc s'il ne dispose pas de suffisamment de terrain pour les construire. On relèvera en passant que d'autres communes ont une disposition similaire, telles que Belmont, Nyon, Montreux, Orbe, Lussy-sur-Morges, Lutry, Lucens, Yvonand, Gland, Lavigny, Mies, Romainmôtier, Lonay et Yverdon-les-Bains. Certaines communes comportent en revanche une disposition ne laissant pas place à l'appréciation, prévoyant en substance que lorsque la municipalité admet que le propriétaire est dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds les places requises, "la municipalité l'en dispense" moyennant versement d'une contribution; il en va ainsi des communes de Morges, Cossonay et Onnens notamment. Selon les déclarations de la municipalité à l'audience (cf. compte-rendu), la commune n'a jamais accordé de dérogation au nombre de places de parc requises moyennant une compensation financière, faute de terrain disponible où pourraient être aménagées des places de stationnement. Le seul "endroit possible" serait en l'état la salle des sports, mais celle-ci est distante de l'immeuble litigieux de plus de 500 m, ce qui serait trop éloigné pour respecter la distance de 300 m prévue par les normes VSS. De toute façon, seuls deux ou trois propriétaires seraient appelés à verser la taxe en cause, de sorte que cela ne permettrait pas de financer un stationnement public. Le respect de cette condition a effectivement été exigé jusqu'à présent des propriétaires. Toujours selon les déclarations précitées, la commune a du reste attiré d'emblée l'attention du recourant sur son obligation de disposer de places de parc suffisantes

pour réaliser son projet. A bien saisir ces déclarations, la municipalité entend ne pas faire usage de l'art. 45.3 RPGA quelle que soit la situation du propriétaire. Pareille intention laisse songeur: on peut en effet se demander si une commune agit conformément au principe de la bonne foi en inscrivant dans son propre règlement une disposition qu'elle entend ne pas appliquer. Quoi qu'il en soit, selon la jurisprudence, il y a excès de pouvoir négatif lorsqu'une autorité s'estime liée par une norme, alors que la compétence que lui donne la loi est discrétionnaire: lorsque la norme confère un certain pouvoir d'appréciation, pour que puisse être tenu compte de circonstances particulières, l'administré a en effet aussi le droit qu'il soit effectivement exercé (ATF 102 Ib 187; RDAF 1994 p. 145; Pierre Moor, Droit administratif volume I p. 376). Cette jurisprudence s'applique également aux règlements communaux. Autrement dit, en refusant d'emblée et sur le principe d'appliquer l'art. 45.3 RPGA, la municipalité a commis un excès négatif du pouvoir d'appréciation. Cela étant, elle a néanmoins avancé des motifs à l'appui de son refus de principe, qu'il sied d'examiner. A cet égard, il faut tenir compte du fait qu'un tel refus peut conduire, comme en l'espèce, à empêcher purement et simplement la création d'un logement, partant constituer une restriction grave à la garantie de la propriété découlant de l'art. 26 Cst. (sur ce sujet, voir entre autres arrêts ATF 1C\_332/2007 du 13 mars 2008). Conformément à l'art. 36 Cst., toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui (al. 2) et proportionnée au but visé (al. 3). Comme déjà dit au consid. 3b supra, l'obligation faite aux propriétaires de logement d'aménager des places de parc sur leur fonds répond à un intérêt public important, soit éviter le stationnement de véhicules sur la voie publique et les trottoirs, ainsi qu'à assurer la fluidité et la sécurité du trafic. Il reste à examiner si l'atteinte à la propriété est proportionnée en l'occurrence. c) Il est vrai que le terrain envisagé se situe à plus de 300 m du bâtiment du recourant, mais il n'en est éloigné que de 500 m. Le risque que pareille distance amène l'occupant du logement prévu à renoncer à parquer quotidiennement son véhicule à l'endroit autorisé pour stationner illicitement à proximité de l'habitation, sur la voie publique et les trottoirs, n'est certes pas nul. Il n'est toutefois pas si important qu'il doive conduire à empêcher le propriétaire de créer un nouveau logement dans son bâtiment, entraînant ainsi une restriction grave à la propriété. Du reste, s'il est vrai que selon la norme VSS SN 640 281 précitée (ch. 6.1), l'offre en cases de stationnement destinée à une affectation déterminée doit se trouver en règle générale au maximum à 300 m et être facilement atteignable à pied, ce texte n'est pas impératif, puisqu'il adopte précisément la formule "en règle générale". Enfin, l'argument de la municipalité selon lequel il n'y a pas lieu de faire usage de la contribution compensatoire au motif que seuls deux ou trois propriétaires seraient susceptibles d'en bénéficier n'est pas décisif: il ne s'agit pas ici de construire d'emblée un parking, mais uniquement, en l'état, d'aménager une place de stationnement. Dans ces conditions, les arguments de la municipalité avancés en l'état conduisent à dénier en l'espèce que la restriction à la garantie de la propriété, consistant à obliger le propriétaire à créer une seconde place de parc sous peine de ne pouvoir construire, soit proportionnée au but d'intérêt public recherché. A cela s'ajoute par ailleurs que le refus incriminé fait obstacle aux objectifs de densification voulus par le plan directeur cantonal. Le recours doit dès lors être admis sous cet angle également. Il n'appartient toutefois pas au tribunal, en première instance, d'imposer à la municipalité de créer une place de stationnement sur le terrain qu'elle s'est bornée jusqu'à présent à désigner comme "endroit possible" moyennant prestation pécuniaire. La cause doit par conséquent lui être renvoyée pour qu'elle étudie sérieusement cette possibilité - ou une autre solution -

et prenne une nouvelle décision à cet égard, décision qui respectera le principe de la proportionnalité applicable aux restrictions au droit fondamental qu'est la garantie de propriété. Par ailleurs, si la question du stationnement devait être résolue par la décision précitée à prendre par la municipalité, le permis de construire devra être délivré. En effet, les opposants n'ont pas participé à la présente procédure et il ressort en substance des écritures de la municipalité des 19 janvier, 21 février et 9 mars 2007 adressées à l'architecte du recourant que seule la question du stationnement empêchait la délivrance du permis de construire.

#### **E. 5**

Vu ce qui précède, le recours doit être admis, la décision attaquée est annulée et la cause renvoyée à la municipalité pour qu'elle prenne une nouvelle décision au sens du consid. 4c supra. Le recourant obtenant largement gain de cause, les frais sont répartis entre lui-même et la commune. Il en va de même des dépens.

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