

VD_OMNI AC.2008.0336 vom 13. November 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0336

FR: VD_OMNI AC.2008.0336 du 13 novembre 2009

IT: VD_OMNI AC.2008.0336 del 13 novembre 2009

Regeste

MAGNIN/Municipalité d'Orbe, Service de la mobilité, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, NACEUR | Refus de la municipalité de délivrer le permis de construire sollicité pour la création de places de parc sur une parcelle "A", destinées à desservir les infrastructures sises sur la parcelle "B" (parcelles voisines l'une de l'autre et appartenant au même propriétaire). Des places de parc extérieures ne peuvent être assimilées à des constructions et sont dès lors admissibles en zones de verdure et d'utilité publique selon le règlement communal (consid. 2). Les places de stationnement prévues sur la parcelle "A" se trouvent à moins de 300 m de la parcelle "B" et seront facilement atteignable à pied depuis celle-ci (cf. normes VSS); le règlement communal n'impose pas que les places de parc soient situées sur la même parcelle que les infrastructures à desservir (consid. 3). Recours admis et renvoi du dossier à la municipalité pour qu'elle détermine le nombre de places de stationnement admissible sur la parcelle "A" (consid. 4).

Erwägungen

E. 1

A titre de mesure d'instruction, le recourant a requis l'audition de témoins. Selon l'art. 34 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), les parties participent à l'administration des preuves. Elle peuvent notamment présenter des offres de preuve au plus tard jusqu'à la clôture de l'instruction (al. 2 let. d). L'autorité doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3). Le droit d'être entendu comprend le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise au détriment de l'intéressé, de fournir des preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins d'en prendre connaissance et de se déterminer à son propos, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 124 II 132 consid. 2b p. 137 et les arrêts cités). En particulier, le droit de faire administrer des preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 2A.5/2007 du 23 mars 2007 consid. 3.4; 130 II 425 consid. 2.1 et les arrêts cités). Ainsi, le magistrat instructeur peut se dispenser de ces mesures lorsqu'elles ne sont pas nécessaires pour résoudre les questions soulevées par le recours. De même, le droit d'être entendu découlant des art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD

ne s'exerce, par définition, que par rapport à la décision à prendre. La procédure est en principe écrite. Partant, il ne comprend pas le droit inconditionnel et illimité d'obtenir la comparution de l'intéressé ou l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3; ATF 130 II 425 consid. 2.1 et les références citées; PE.2008.0259 du 12 août 2009; PE.2008.0497 du 21 janvier 2009; FI.2005.0206 du 12 juin 2006). En l'espèce, l'audition de témoins n'apparaît pas nécessaire pour résoudre les questions soulevées par le présent litige. En effet, le recourant a pu largement se déterminer par écrit et la cour a procédé à une inspection locale lors de laquelle elle a pu constater les faits pertinents et entendre le recourant, l'autorité intimée, l'opposante et les autorités concernées. Le tribunal dispose ainsi de tous les éléments nécessaires à former sa conviction et il n'est dès lors pas donné suite à la mesure d'instruction précitée.

E. 2

a) Selon le Plan d'affectation au sol (PA) précité, la parcelle n° 657 se situe en zone d'habitation collective. Quant aux parcelles n° 1130, où est projeté le parking litigieux, et n° 679, appartenant à une société privée, elles sont situées en zone de verdure. Ces zones font respectivement l'objet des définitions suivantes dans le règlement sur le plan général d'affectation et sur les constructions (RPAC) du 29 mars 1990, approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud les 1^{er} juin 1990 et 27 septembre 1991: "Art. 19.- Cette zone est destinée à l'habitation collective. Des villas conformes aux prescriptions réglementaires de la zone "villas" peuvent y être autorisées, ainsi que des établissements artisanaux ou commerciaux, pour autant qu'ils ne portent pas préjudice à l'habitation et ne compromettent pas le caractère du quartier. (...) Art. 41.- La zone de verdure et d'espace libre est destinée à la sauvegarde des sites, à la création d'îlots de verdure et à l'aménagement de places de sport et de jeux." Ces parcelles font également partie du périmètre du Plan d'extension (PE) Granges St-Martin Granges St-Germain précité : la parcelle n° 657 est située dans la zone des Granges St-Martin, les parcelles n os 679 et 1130 en zone de verdure et d'utilité publique. Le chiffre 2 du Règlement relatif au PE précité (RPE) définit les zones: "2.1 La zone des Granges Saint-Martin s'étend à la plus grande partie du quartier du même nom, ainsi qu'à quelques terrains adjacents. Elle est destinée à l'habitation, aux exploitations agricoles, au commerce, à l'artisanat, aux services et aux équipements d'utilité publique. L'activité professionnelle y est favorisée, même s'il en résulte quelque inconvénient pour l'habitation. (...)

E. 2.4

La zone de verdure et d'utilité publique s'étend, d'une part, aux terrains qui doivent rester libres de toute construction importante et, d'autre part, aux surfaces destinées à l'implantation de constructions, installations et aménagements d'utilité publique. Les seules constructions et installations autorisées dans cette zone sont: - les constructions, installations et aménagements admis dans la zone de dégagement; - les bâtiments et les équipements édifiés par les collectivités publiques ou les services publics implantés sur des terrains dont ils sont propriétaires.

E. 2.5

La zone de dégagement recouvre des terrains peu ou pas bâtis dont la destination actuelle mérite d'être conservée pour assurer la sauvegarde du caractère spécifique d'une partie d'un quartier ou d'un groupe de bâtiment. Sur ces terrains en nature de prés, vergers, jardins ou cours, on ne peut y réaliser que: -des dépendances non habitables ne comportant qu'un seul

niveau de 3.00 m de hauteur à la corniche au maximum et représentant au plus une superficie de 40 m² par parcelle; - des voies d'accès, des cours et des places de stationnement pour véhicules; - tout autre aménagement extérieur, tel que, par exemple, installation et équipement à ciel ouvert, aménagements paysagers, murs, terrasses et clôtures." Le RPE, applicable en vertu du principe "lex specialis derogat generali", n'exclut ainsi pas la création de places de stationnement dans la zone de verdure et d'utilité publique, vu qu'il s'agit d'installations autorisées dans la zone de dégagement (art. 2.4 al. 2, qui renvoie à l'art. 2.5). b) Dans ses déterminations du 9 février 2009, la municipalité a expliqué que la lettre et l'esprit des art. 2.4 et 2.5 RPE parlent en faveur du maintien d'une zone de verdure et de dégagement. Le projet du recourant qui vise à consacrer l'entier de sa parcelle à des places de stationnement serait ainsi contraire à ces dispositions. c) Selon la jurisprudence du tribunal, constitue une construction un objet disposant d'un volume en principe fermé (AC.2005.0276 du 23 novembre 2006). Des places de parc extérieures, prévues sur un espace désigné comme "place publique", avec interdiction de construire selon le règlement communal, ne peuvent ainsi être assimilées à des constructions. Le tribunal a estimé que de telles places extérieures ne constituent pas une réalisation en volume, mais un simple aménagement plan permettant de délimiter par marquage au sol un lieu spécifique de stationnement des véhicules (AC.2007.0180 du 25 août 2008). A la lumière de cette jurisprudence, l'appréciation de la municipalité ne saurait être confirmée. Si l'art. 2.4 entend conserver les parcelles sises en zone de verdure libres de toute construction importante, l'art. 2.5 admet que tel n'est pas le cas des places de stationnement. Dans le cas présent, il a par ailleurs été constaté, lors de l'inspection locale, que la parcelle voisine n° 679, également classée en zone de verdure et d'utilité et appartenant à une société privée, est entièrement aménagée (bâtiment d'un seul niveau et une dizaine de places de parc), si bien que l'interprétation de l'autorité intimée apparaît difficilement défendable sous l'angle de l'égalité de traitement. Au vu de ce qui précède, le projet du recourant consistant à aménager sa parcelle sise en zone de verdure et d'utilité publique en places de stationnement extérieures ne saurait a priori être refusé. Reste toutefois à déterminer dans quelle mesure des places de stationnement tendant à desservir sa parcelle voisine sont admissibles.

E. 3

a) Dans un arrêt AC.2007.0108 du 20 mai 2008, le tribunal a examiné la question de la création d'une place de stationnement (garage) sur un autre bien-fonds que celui où était situé l'immeuble concerné. Dans cette affaire, le règlement communal prévoyait expressément que les emplacements de stationnement devaient 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 était en principe libre - ou non - d'autoriser des exceptions, le cas échéant aux conditions qu'elle estimait 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. Le tribunal a relevé que cette exigence avait 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 ". Le tribunal a toutefois retenu que la question de savoir si le garage devait être lié par un droit réel au logement auquel il est destiné souffrait de rester indéfinie en l'espèce, dès lors

que l'absence d'un tel droit réel était de toute façon protégée par la garantie de la situation acquise dont bénéficiait le logement existant (AC.2007.0108 précité). b) La norme de l'Union des professionnels suisses de la route et des transports (norme VSS) SN 640 281 sous le titre " Stationnement; Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme " prévoit, au chiffre 6.1, que 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. Le tribunal a déjà constaté que ce texte n'est pas impératif, puisqu'il adopte précisément la formule " en règle générale " (AC.2007.0108 précité). c) En l'espèce , il ressort du PE Granges St-Martin Granges St-Germain que les parcelles n os 657 et 1130, qui appartiennent toutes deux au recourant, sont voisines l'une de l'autre. Ce fait a également été constaté lors de l'inspection locale et les places de stationnement prévues sur la parcelle n° 1130 ne seraient pas distantes de plus de 300 m des infrastructures à desservir. Il n'apparaît dès lors pas exclu a priori d'aménager des places de stationnement sur cette dernière parcelle, pour autant que la réglementation communale ne s'y oppose pas. A cet égard, l'art. 27 RPAC prévoit ce qui suit: "La Municipalité peut fixer le nombre de places de parc pour véhicules que les propriétaires doivent aménager à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum une place de parc et demie par logement. Sauf convention contraire, les places de stationnement doivent être implantées en arrière de la limite des constructions fixée le long des voies de circulation. Si des impératifs techniques empêchent la réalisation des places de stationnement nécessaires, le propriétaire peut être dispensé de réaliser tout ou partie de cet équipement. Dans ce cas, il doit verser à la Commune une contribution compensatoire au profit d'un fonds d'aménagement de places de stationnement publiques. Cette contribution est fixée à fr. 5'000 par place manquante." Il ressort de cette disposition que le besoin des places de stationnement sera établi en fonction des nouvelles constructions. On peut s'étonner ici que l'offre n'ait pas été adaptée au moment de la création des appartements et du magasin. On relèvera en effet que le bâtiment n° ECA 644 compte 9 logements et le n° ECA 647, un, si bien que c'est en principe un total de 15 places qui devrait exister sur la parcelle n° 657, en application de l'art. 27 RPAC. Actuellement, cette parcelle en compte 11 (7 au sous-sol de l'immeuble n° 644 et 4 à l'extérieur). Quoi qu'il en soit, l'art. 27 RPAC n'indique pas si les places de stationnement peuvent ou non être aménagées sur une autre parcelle que celle où se situent les infrastructures à desservir, cette disposition se limitant à prévoir qu'elles doivent l'être sur le terrain du propriétaire. Dans la mesure où le recourant est propriétaire des deux parcelles concernées, de surcroît voisines l'une de l'autre, cette condition peut être considérée comme respectée en l'espèce. d) Au vu de ce qui précède, le projet du recourant tendant à aménager des places de stationnement sur la parcelle n° 1130 pour desservir les infrastructures présentes sur la parcelle n° 657 peut être admis, sous réserve du nombre de places.

E. 4

Dans la décision attaquée, la municipalité a refusé le projet de création d'un parking sur la parcelle n°1130, en se limitant à suivre le préavis du SM selon lequel le projet ne se rattachait à aucune infrastructure existante ou projetée. Cette dernière autorité a toutefois modifié son préavis en cours de procédure en estimant qu'un besoin en places de stationnement était admissible, mais pouvait varier selon la situation de fait liée notamment à la nature des activités du commerce de vin. Ainsi, selon que celui-ci pouvait être qualifié de commerce soit de vente en ligne, soit au contraire de vente de détail, un besoin de places de stationnement à concurrence de 13 ou de 33 places serait acceptable. Comme il a été

constaté à l'occasion de l'audience que la parcelle n° 657 comporte en tout 11 places de stationnement et non 7, les chiffres articulés par le SM doivent être réduits en conséquence à 9 ou 29. La municipalité n'a pas examiné cette question. Il lui appartient de le faire, étant donné que l'aménagement de places de stationnement sur la parcelle du recourant est admissible au vu des considérants précédents. L'art. 27 RPAC lui permet en effet de fixer le nombre de places de parc en fonction de l'importance et de la destination des nouvelles constructions. Cette disposition indique un minimum de places à aménager, sans toutefois préciser un maximum. Or un pouvoir d'appréciation important doit lui être laissé quant au nombre de places de stationnement autorisées à l'air libre, en fonction de l'importance du bâtiment principal et des nuisances causées au voisinage (AC.2003.0065 du 14 septembre 2004 et les références citées). Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il appartient à la municipalité de prendre notamment en considération l'ensemble des circonstances particulières, telles les nuisances pour le voisinage ou la situation globale de stationnement dans le quartier concerné. Il convient dès lors d'annuler la décision attaquée et de renvoyer le dossier à la municipalité afin qu'elle procède à une telle appréciation.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Le dossier est renvoyé à la municipalité pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Conformément à la jurisprudence du tribunal, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (AC.2001.0202 du 15 juin 2007 et références; RDAF 1994 p. 324). Les frais sont partant mis à la charge de l'opposante qui succombe (art. 49 LPA-VD). Elle supportera également les dépens auxquels le recourant, assisté d'un mandataire professionnel, a droit (art. 55 LPA-VD).

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