

VD_OMNI AC.2016.0453 vom 17. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0453

FR: VD_OMNI AC.2016.0453 du 17 juillet 2018

IT: VD_OMNI AC.2016.0453 del 17 luglio 2018

Regeste

A. _____/Municipalité de Vevey | Places de parc pour véhicules et deux-roues légers, nombre et répartition de ces places selon les affectations de l'immeuble (restaurant, salle d'exposition, lofts) ainsi que la catégorie d'utilisateurs (temporaires [visiteurs], permanents [exploitants, habitants]). La norme VSS donne des valeurs indicatives uniquement et ne prévoit pas de répartition des places pour véhicules entre visiteurs et exploitants s'agissant des restaurants et salles d'exposition. L'obligation de créer des places de parc en rapport avec les constructions constitue une atteinte à la garantie de la propriété, devant répondre à un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. En l'espèce, l'obligation d'attribuer aux visiteurs 8 des 13 cases prévues en souterrain n'est pas apte à atteindre dans la mesure voulue le but visé d'intérêt public (éviter d'accroître la pression sur les places publiques en surface) et entraîne des inconvénients excessifs pour la constructrice (c. 3c). Il n'y a pas lieu de s'écarter de l'indemnité "forfaitaire" de compensation pour places manquantes convenue entre la municipalité et la constructrice (c. 3d). L'obligation de créer des places de parc pour deux-roues légers se fonde, pour les habitations collectives, sur l'art. 32 RLATC. Il convient ici d'imposer 2 places par loft (c. 4). Recours partiellement admis. Recours au TF rejeté dans la mesure où il est recevable (1C_450/2018 du 11 décembre 2019).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai légal de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière au fond.

E. 2

SBP 70 % 0.30 pl. (SV = surface nette de vente SBP = surface brute de plancher). Pour le surplus, l'art. 42 RPPA traitant du droit supplétif dispose: Art. 42 Pour tout ce qui ne figure pas dans le règlement en question et ses annexes, les dispositions de la LATC et des règlements communaux sont applicables. c) Parmi les règlements communaux auxquels renvoie le RPPA à titre supplétif figure le RCVV, dont l'art. 67 bis est rédigé en ces termes: Art. 67 bis Places de stationnement La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de parages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais, sur leur terrain et en arrière des alignements. Elle détermine ce nombre sur la base des normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. (...) Si exceptionnellement le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire

sur son propre fonds tout ou partie des places imposées en vertu du premier alinéa, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire d'un montant de Fr. 5'000.- par place de stationnement. Cette contribution est exigible lors de la délivrance du permis de construire. Au cas où ledit permis ne serait pas utilisé, le montant versé ne sera restitué qu'une fois le permis périmé ou moyennant renonciation écrite du bénéficiaire. Le montant sera affecté à la construction, par la Commune, de places de stationnement accessibles au public et sera versé dans un fonds, dont la comptabilité est tenue spécialement. (...)

E. 3

Il sied d'abord d'examiner la licéité de l'exigence de l'autorité intimée relative à l'affectation des 14 - réduites à 13 - places de stationnement pour véhicules à moteur prévues dans le parking souterrain de la Halle *****. a) L'autorité intimée a déterminé le nombre de places de parc exigibles en se basant sur l'art. 33 RPPA et la norme VSS 640 281, dans sa version du 1^{er} décembre 2013, intitulée " Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme ". Ses calculs ont résulté d'abord en 12 places pour le restaurant, 2 pour la salle d'exposition, 9 pour les habitants des lofts et 1 pour les visiteurs de ceux-ci. Une réduction de 50% a ensuite été appliquée en raison de la proximité de la gare, ce qui a abouti à 6 places visiteurs pour le restaurant, 1 place visiteur pour la salle d'exposition, 5 pour les habitants des lofts et 1 pour les visiteurs de ceux-ci, à savoir 13 places au total, dont 8 réservées aux visiteurs (cf. sa réponse du 3 juillet 2017, supra partie En fait, let. H). La recourante soutient pour sa part qu'il conviendrait d'attribuer 1 place à l'exploitant du restaurant, 1 place à celui de la salle de l'exposition, 1 place aux visiteurs des lofts, ainsi que 9 places aux habitants de ceux-ci, la dernière place pouvant bénéficier d'autres visiteurs (cf. procès-verbal d'audience). Ainsi, pour la municipalité, 8 places doivent être attribuées aux visiteurs, alors que la recourante n'entend réserver que 2 places à cette catégorie d'usagers. En d'autres termes, le litige porte sur l'affectation de 6 places de parc (8-2), que la municipalité veut allouer aux visiteurs et la recourante aux exploitants et habitants. b) L'art. 33 RPPA est muet sur le nombre de places de parc à attribuer aux restaurants et salles d'exposition. Il convient dès lors, pour ces affectations, de se référer à titre supplétif à la norme VSS 640 281 actuelle, au vu de la mention de cette norme à l'art. 33 RPPA et de l'art. 67 bis RCVV applicable par renvoi de l'art. 42 RPPA. Ladite norme prévoit les valeurs indicatives suivantes: pour l'affectation " restaurant, café et bar ", 0,2 places de parc par place assise (sans différencier entre les exploitants et les visiteurs); pour l'affectation " musée, espace d'exposition et galerie ", 1 place de parc par 100 m² (sans davantage de distinction entre exploitants et visiteurs). S'agissant de l'usage d' " habitation ", l'art. 33 RPPA prévoit pour les habitants 1 place par 100 m² de surface brute de plancher (SBP) et pour les visiteurs 0,1 place par 100 m² de SBP . Dès lors, c'est à bon droit que la municipalité a fixé les affectations suivantes, sur la base desdites dispositions: 12 places pour le restaurant (60 places x 0,2), 2 places pour la salle d'exposition (1 place par 100 m² , 180 m²), 9 places pour les lofts (1 place par 100 m² , 922 m²) et 1 place pour les visiteurs des lofts (10% x 9), soit 24 places au total. Par ailleurs, la norme VSS 640 281 prévoit que l'offre en cases de stationnement peut être réduite selon le type de localisation (ch. 10.2). En particulier une réduction de 50% est possible pour les types de localisation "C", à savoir notamment les zones bien desservies par les transports publics (minimum 4 fois par heure). Dans ces conditions, vu la proximité de la gare, il n'y a pas lieu de remettre en cause la réduction de 50% appliquée par la municipalité. Cette réduction peut être répartie linéairement entre les différentes affectations, comme l'admet la municipalité dans

son écriture du 31 octobre 2017. Il convient ainsi de confirmer, à ce stade du raisonnement, que sont exigibles 6 places pour le restaurant, 1 pour la salle d'exposition, 5 pour les lofts et 1 pour les visiteurs des lofts, soit 13 places au total. c) Il reste à examiner le partage de ces places entre exploitants/habitants d'une part, et visiteurs d'autre part. aa) Ni l'art. 33 RPPA ni la norme VSS 640 281 ne prévoient de répartition des places pour véhicules entre visiteurs et exploitants s'agissant des restaurants et des salles d'exposition, contrairement, par exemple, aux magasins ainsi qu'aux établissements de formation (cf. ch. 10.1, tab. 1 de la norme VSS), ou aux places pour vélos (cf. ch. 16 tab. 8 de la norme VSS 650 065 intitulée " Détermination des besoins et choix de l'emplacement des aménagements de stationnement pour vélos ", partageant les places pour vélos destinées aux restaurants à raison de 60% pour la clientèle et de 40% pour le personnel). Ces règles n'attribuent pas davantage en priorité les places aux habitants, puis à titre résiduel aux visiteurs, mais se limitent à fixer le nombre de places de stationnement à aménager selon les types d'affectations et d'usagers, sans établir de hiérarchie. bb) A cet égard, il convient de relever en premier lieu que selon les normes VSS elles-mêmes le stationnement n'est pas un objet strictement technique. Il impose une approche au cas par cas: de nombreux paramètres, souvent non quantifiables, jouent un rôle significatif et doivent être appréhendés avec soin. Ainsi, l'offre de stationnement résulte de la prise en compte des interventions des collectivités publiques (planification en matière d'aménagement du territoire et de transport, contraintes légales, aménagement des espaces publics, financement), des conditions locales (accessibilité par les transports publics, part des déplacements pouvant être effectués à pied et à vélo, situation existante du stationnement, protection de l'environnement, urbanisme et protection du site, interaction avec l'économie locale, réseau routier adjacent, faisabilité technique, particularités régionales) et de la génération de trafic individuel (norme VSS 640 280 ch. 5 et let. C; voir aussi norme VSS 640 281 ch. 1, 3 et 6.1). La norme VSS 640 281 donne dès lors des valeurs indicatives. Le mode de calcul des places de stationnement qu'elle définit n'a pas un caractère absolument contraignant, de sorte qu'il n'est pas exclu de s'en écarter pour des raisons fondées (cf. TF 1C_477/2009 du 17 juin 2010 consid. 5.3). En second lieu, il faut garder à l'esprit que l'obligation de créer des places de parc ou de fournir des possibilités de parquer en rapport avec les constructions constitue une atteinte à la garantie de la propriété au sens de l'art. 26 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) (TF 1C_486/2013 du 11 décembre 2013 consid. 5.2.5 et la jurisprudence citée: ATF 125 II 129 consid. 8 p. 141). Une telle atteinte n'est admissible que si elle repose sur une base légale, si elle est fondée sur un intérêt public et si elle est proportionnée au but visé (art. 36 Cst.). Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; ATF 135 I 176 consid. 8.1; 126 I 219 consid. 2c et les arrêts cités). La jurisprudence du Tribunal fédéral admet que l'obligation faite aux propriétaires de logement d'aménager des places de parc sur leur fonds répond à un intérêt public évident, dans la mesure où elle tend à éviter le stationnement de véhicules sur la voie publique et les trottoirs et à assurer la fluidité et la sécurité du trafic (TF 1P.354/2002 du 31 octobre 2002 consid. 5.2, et les références citées: ATF 112 Ia 88 consid. 1b p. 90; 107 Ia 72 consid. 2a p. 75; 98 IV 264 consid. 4 p. 269; 97 I 792 consid. 4a p. 797; 85 I 225 consid. 2 p. 234). La norme VSS 640 281 confirme que l'établissement d'une offre minimale en stationnement doit, en

l'absence de mesures d'accompagnement suffisantes ou d'une politique de stationnement efficace à large échelle, permettre d'éviter la pression sur le stationnement dans les rues et places avoisinantes, les files d'attente sur la voie publique, le trafic de recherche de place et les reports. Elle doit aussi garantir des possibilités de stationnement à différents groupes d'utilisateurs (p. ex. habitants, handicapés, propriétaires de véhicules électriques) (ch. 6.4). cc) En l'occurrence, la municipalité exige de la constructrice qu'elle aménage 6 places visiteurs supplémentaires (en sus des 2 places visiteurs déjà admises par la recourante, dont 1 pour les lofts) dans le garage souterrain de la Halle *****, à destination du restaurant et de la salle d'exposition. Elle soutient que cette mesure répondrait à un intérêt public, à savoir éviter d'accroître la pression, déjà considérable, sur les places publiques de stationnement dans la Ville de Vevey, chaque place visiteur manquante entraînant un report sur celles-ci. Par ailleurs, la municipalité affirme que cette mesure serait proportionnée, dès lors que chaque case publique coûterait 60'000 fr. à la bourse communale. L'exigence de la municipalité tendant à attribuer 8 places sur 13 aux visiteurs ne laisse aucune case aux exploitants du restaurant et de la salle d'exposition, les 5 places restantes étant attribuées aux habitants des six lofts. De surcroît, elle se heurte à des obstacles techniques significatifs. En effet, l'ouverture du parking souterrain de la Halle ***** à une certaine catégorie seulement du public impliquera un système de restriction d'entrée (barrière ou grille) et, surtout, l'aménagement d'un moyen permettant de lever cette restriction uniquement pour ces visiteurs. Or, on peine à concevoir un tel moyen. En particulier, la solution évoquée par la municipalité (suggérant que les visiteurs du restaurant ou de la salle d'exposition téléphonent à ces établissements pour obtenir l'ouverture du garage) apparaît peu pratique, notamment dans la mesure où elle pourrait conduire les visiteurs à descendre la rampe du parking, à appeler l'établissement concerné, en ignorant si les interlocuteurs seront en mesure de répondre, et à entrer dans le garage souterrain de la Halle ***** sans nécessairement savoir si l'une des 7 places à disposition des visiteurs du restaurant et de la salle d'exposition (la 8^{ème} étant allouée aux visiteurs des lofts) demeure disponible. Le risque est donc grand que ces 7 places ne soient pas utilisées par ces visiteurs, qui pourront estimer plus aisé, pour la courte durée d'un repas ou d'une visite d'exposition, de rechercher des places en surface. En ce sens, il en résultera en définitive des places de parc vides au sous-sol et une pression de toute façon accrue en surface, que l'occupation à l'extérieur émane des utilisateurs permanents, auxquels aucune place en souterrain n'a été allouée, ou des utilisateurs temporaires, qui bénéficient de places en souterrain mais y renoncent en raison des obstacles pratiques à franchir. Autrement dit, il n'est pas établi que le but poursuivi par la municipalité, à savoir éviter de charger les places publiques en surface, puisse être atteint dans une mesure suffisante. De plus, le parking souterrain de la Halle ***** ne dispose que d'un accès indirect à la voie publique, via la rampe et l'allée de circulation d'un autre parking souterrain aménagé sur la parcelle 2262. Or, outre que cette configuration spatiale complique encore l'aménagement des restrictions d'accès, il convient de rappeler que la parcelle 2262 n'appartient pas à la recourante, qui ne bénéficie à cet égard que d'une servitude de passage et, partant, n'est pas libre d'aménager comme bon lui semble l'assiette à sa disposition. Dans ces circonstances, la condition de la municipalité imposant à la constructrice de consacrer 8 places de parc aux visiteurs, au lieu des 2 places projetées à cet effet, viole le principe de la proportionnalité, dès lors qu'elle n'est pas apte à répondre dans la mesure voulue au but visé d'intérêt public et implique, vu la disposition des lieux, des inconvénients largement excessifs pour la constructrice (art. 36 al. 3 Cst.). Le recours est ainsi bien fondé sous cet angle. d) Il découle de ce qui précède que la recourante

se trouve dans l'impossibilité de mettre à disposition dans le parking souterrain 6 places pour les visiteurs du restaurant et de la salle d'exposition, places que l'on peut considérer au vu des circonstances toutes particulières de l'espèce comme exigibles selon la réglementation communale et la norme VSS. Il se justifie ainsi de prononcer une contribution compensatoire (art. 67 bis al. 3 RCVV). En l'occurrence, les parties ont prévu dans la convention du 20 novembre 2014 que la contre-valeur des places " éventuellement " manquantes dans le parking de la Halle ***** était réputée englobée dans les montants supplémentaires déjà pris en charge par la constructrice. On rappelle que cette convention n'indiquait pas le nombre des places manquantes, ni le montant de l'indemnité. C'est après coup que celle-ci a été calculée, à 62'814 fr. Autrement dit, il s'agit en quelque sorte d'une indemnité forfaitaire que l'autorité intimée et la recourante ont librement convenue. Or, on ne distingue pas quel motif sérieux justifierait de s'écarter aujourd'hui de ce forfait conventionnel. Il correspond en effet à près de 10'500 fr. par place manquante, somme qui n'apparaît ni manifestement excessive ni manifestement insuffisante au vu de l'ensemble des circonstances, notamment du montant de la contribution ordinaire prévue par l'art. 67 bis RCVV (5'000 fr.), du montant présumé du prix de vente d'une case privée dans le garage en cause (55'000 fr.) et du montant du coût de la construction d'une case publique allégué par l'autorité intimée (60'000 fr.). La conclusion de la recourante tendant à ce que la municipalité lui rembourse ce montant de 62'814 fr. doit par conséquent être rejetée.

E. 4

Il convient encore d'examiner la licéité de l'exigence de l'autorité intimée imposant à la recourante d'aménager au moins 25 cases de stationnement pour les deux-roues légers (selon la norme VSS 640 065, laquelle traite des cycles, cycles spéciaux et cyclomoteurs) dans le garage souterrain. a) A Vevey, ni le RPPA ni le RCVV n'imposent la construction de places de stationnement pour deux-roues légers. Comme on l'a vu, l'art. 40a RLATC ne constitue pas une base légale suffisante à cet égard. Cette exigence découle toutefois de l'art. 32 RLATC régissant les équipements collectifs, ainsi libellé: Art. 32 Equipements collectifs 1 (...) 1bis Les immeubles destinés à l'habitation collective ou à une activité doivent être pourvus de garage pour deux-roues légers motorisés ainsi que d'un local ou d'un couvert adapté aux deux-roues légers non motorisés. 2 Lors de travaux de transformation, les dispositions des alinéas 1 et 1 bis sont applicables dans la mesure où la structure et l'organisation intérieure du bâtiment le permettent sans frais disproportionnés. La Halle ***** étant notamment destinée à 6 lofts, équivalant à une habitation collective, elle est soumise à l'art. 32 précité. Cette disposition n'indique toutefois pas le nombre de places nécessaires pour deux-roues légers. Il convient dès lors de se fonder à titre supplétif sur la norme VSS 640 065. Selon celle-ci, la valeur indicative en nombre de places de stationnement pour vélos (P-vélos) pour les restaurants est de 2 P-vélos pour le personnel pour 10 places de travail et de 2 P-vélos pour les visiteurs pour 10 places assises (selon l'intensité d'utilisation, ch. 15, tab. 6), respectivement de 1 P-vélo pour le personnel par 100 m² et de 1,5 P-vélo pour les visiteurs par 100 m² (selon la surface de plancher, ch. 16, tab. 8). La norme prévoit pour les musées et expositions 2 P-vélo pour 10 places de travail et 1 P-vélo pour 100 m² de surface d'exposition (ch. 15, tab. 7). Elle calcule encore pour les habitations (habitants et visiteurs inclus) 1 P-vélo par pièce (ch. 15, tab. 1). Enfin, la norme dispose qu'il n'y a pas lieu de réaliser d'adaptation selon les particularités locales dans le cas d'immeubles d'habitation, car le facteur décisif n'est pas l'utilisation du vélo mais sa possession (ch. 17). b) En l'occurrence, au vu des motifs évoqués ci-dessus (consid. 3c) et des 79 places de parc pour vélos déjà créées dans le quartier par la constructrice (cf.

procès-verbal d'audience), il y a lieu de renoncer aux places destinées aux visiteurs, ainsi qu'aux exploitants du restaurant et de la salle d'exposition (art. 36 al. 2 et 3 Cst., art. 32 al. 2 RLATC). On s'en tiendra aux places réservées aux habitants, ceux-ci devant disposer d'un endroit spécifique pour conserver leurs engins à demeure. Le nombre de ces places, 1 par pièce selon la norme VSS précitée, s'avère malaisé à calculer dès lors que les appartements à vendre sont des lofts, entièrement ouverts, à diviser au gré du preneur. Au vu des circonstances toutes particulières du cas et de la configuration des lieux, on considérera en équité que la constructrice est tenue de prévoir 2 places pour vélos par logement, soit 12 au total. Le recours doit ainsi être partiellement admis sur ce point.

E. 5

a) Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis. La décision attaquée doit être réformée en ce sens que les conditions 3.1.f et 3.1.g doivent être ainsi libellées (modifications en gras): 3.1.f conformément à l'art. 32 RLATC et à la norme VSS SN 640 065 "Trafic des deux-roues légers", au moins 12 cases de stationnement pour les deux-roues légers doivent être prévues et aménagées dans le garage souterrain; 3.1.g conformément à l'art. 67 bis RCVV, au moins 2 places de stationnement intérieures sont réservées à l'usage exclusif des visiteurs. Ces 2 places visiteurs doivent être balisées en conséquence. Le prononcé attaqué doit être confirmé pour le surplus. b) Les frais de justice, par 2'500 francs, sont mis par moitié à charge de la recourante et par moitié à charge de la Commune de Vevey (art. 51 al. 1 LPA-VD). c) Les dépens sont compensés (art. 55, 56 al. 2 et 57 LPA-VD).

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