

# VD\_OMNI AC.2021.0143 vom 7. Juli 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-07-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0143](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0143)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0143 du 7 juillet 2023

IT: VD\_OMNI AC.2021.0143 del 7 luglio 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Bex, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ | Permis de construire. Conformité du projet pour ce qui concerne l'alignement ferroviaire (consid.5). Rappel des règles sur les limites de constructions. Admissibilité de deux places de parcs extérieures empiétant sur la limite des constructions, assimilées à un aménagement extérieur au sens de l'art. 39 LRou. Peu importe que la rampe d'accès empiète sur la limite des constructions dès lors que celle-ci n'est pas applicable aux constructions souterraines et aux dépendances. Le garage souterrain respecte la règle de la distance de 3 m au moins du bord de la chaussée. Admissibilité des balcons dépassant de 1,5 m sur la limite des constructions, vu la clause de dérogation que contient le règlement communal (consid.6). Admissibilité de 35 places de parc, compte tenu de la grande latitude dont bénéficie l'autorité municipale (consid. 7). Chemin d'accès suffisant (consid.8). Rejet du recours. Par arrêt du 7 juillet 2023, le Tribunal fédéral a rejeté le recours déposé contre cet arrêt (1C\_368/2022).

## Erwägungen

### E. 1

Déposé en temps utile (art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative; LPA-VD; BLV 173.36), par un voisin direct dont il n'est pas contestable qu'il ait la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, le mémoire de recours rempli en outre les conditions formelles posées par la loi (art. 79 al. 1 applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Tant le recourant que l'autorité intimée ont sollicité la tenue d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et à l'art. 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01), comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170 s.; 142 III 48 consid. 4.1.1 p. 52 s.). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'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 qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170 s. et les arrêts cités; cf. aussi arrêts TF 1C\_638/2020 du 17 juin 2021 consid. 2.1; 1C\_576/2020 du 1 er avril 2021 consid. 3.1). b) En l'espèce, la problématique de la radiation de la servitude intéressant le

fonds du recourant est une question purement juridique qui ne nécessite pas d'inspection locale. Pour le reste, la Cour est en mesure de se faire une idée complète et précise des faits pertinents et de traiter en toute connaissance de cause les moyens soulevés, conformément aux considérants ci-après, sur la base des pièces, en particulier des plans, figurant au dossier. Il n'apparaît pas que des explications au sujet de la pratique communale, qui auraient d'ailleurs pu être exposées par écrit, seraient de nature à modifier l'issue de la présente cause. Pour le surplus, le recourant et l'autorité intimée ont pu faire valoir leurs arguments lors de l'échange d'écritures intervenu dans la présente procédure. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu, par appréciation anticipée des preuves, de rejeter la requête tendant à la tenue d'une inspection locale.

### **E. 3**

Le propriétaire du fonds servant verse une contribution correspondant à l'avantage qu'il retire". L'exposé des motifs du Conseil d'Etat (EMPL n° 323), relatif à la révision de la LATC (nouvelle du 17 avril 2018), présente cette nouvelle disposition de la manière suivante ( ad art. 50 du projet [art. 51 de la loi], Bulletin du Grand Conseil Législature 2017-2022 tome 3 Conseil d'Etat p. 96): "Cette disposition donne à la commune un instrument supplémentaire pour assurer une planification efficace. Elle lui permet en effet d'exproprier les servitudes qui se trouvent en contradiction avec des prescriptions impératives en matière de construction ou qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie. Il faut relever que cette expropriation demeure une faculté qui est donnée à la commune. Cette dernière n'aura aucune obligation de procéder à une épuration des servitudes lors de la planification. Les litiges éventuels continueront à être réglés par le droit civil. Il s'agit dans ce cas d'une expropriation formelle soumise à la loi sur l'expropriation. Le propriétaire du fonds servant doit contribuer à hauteur de l'avantage qu'il tire de l'opération". L'exposé des motifs relève par ailleurs que cette disposition concrétise l'art. 15a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), " de façon à assurer que les terrains légalisés soient effectivement affectés à la construction et bâtis " ( ibid. , ad art. 51 du projet). L'art. 15a al. 1 LAT, entré en vigueur le 1 er mai 2014, dispose ce qui suit, sous le titre " disponibilité des terrains constructibles ": "Les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains (art. 20)." Selon la jurisprudence, l'art. 15a al. 1 LAT impose aux cantons de prendre toutes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation. Le choix des mesures est cependant laissé à l'appréciation des cantons, avec à titre d'exemple le remembrement parcellaire, seule d'entre elles expressément mentionnée. Il peut s'agir de mesures foncières, de la conclusion de contrats de droit administratif, d'une mise en zone conditionnée à une obligation de construire dans un certain délai, éventuellement assortie d'un droit d'emption ou d'un retour en zone non constructible (affectation limitée dans le temps) ou d'autres mesures de nature fiscale telles qu'une taxe d'incitation ou une imposition de la valeur vénale des parcelles non construites (ATF 143 II 476 consid. 3.2). Dans la doctrine, on mentionne encore d'autres mesures qui peuvent être prévues par les cantons dans le cadre de l'art. 15a al. 1 LAT, notamment l'expropriation (cf. Heinz Aemisegger / Samuel Kissling, in Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, 2016, N. 46 et 71 ad art. 15a LAT). On peut aussi concevoir une procédure de droit public de suppression ou de libération de servitudes, lorsque des restrictions de droit privé (servitude de non-bâtir, servitude limitant la hauteur d'un bâtiment

sur un fonds voisin) font obstacle à une densification de la zone à bâtir, conformément au principe énoncé à l'art. 3 al. 3 let. a bis LAT qui charge les autorités de " prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat ". La libération des servitudes, qui équivaut à une expropriation de droits réels restreints, peut être prévue par le législateur cantonal pour concrétiser l'art. 15a al. 1 LAT (cf. à ce sujet Urs Hofstetter-Arnet / Domino Hofstetter / Stefan Mundhaas, Verdichtet bauen – Dienstbarkeiten beseitigen, RSJ 115 (2019) p. 335 ss). L'art. 51 LATC constitue donc une mesure de mise en oeuvre de l'art. 15a LAT. Cet instrument ne doit pas nécessairement être appliqué au stade de la planification, mais peut aussi l'être après la constatation, par l'autorité communale, qu'aucun projet de construction conforme à l'affectation de la zone (ou suffisamment dense, s'il s'agit d'une zone de forte densité) n'a été réalisé ou ne pourra être réalisé – parce que par exemple le bénéficiaire d'une servitude de restriction de hauteur refuse l'offre du propriétaire du fonds servant de radier cette servitude. La libération ou expropriation de la servitude sera donc décidée par l'autorité communale au moment où elle aura constaté que sans cette mesure, le propriétaire concerné est durablement empêché de construire un bâtiment avec la densité requise. b) Lorsqu'il y a lieu d'imposer la libération d'une servitude, l'art. 51 LATC prévoit d'une part une décision de la municipalité (al. 1) et d'autre part l'application de la loi sur l'expropriation (al. 2), qui implique d'autres décisions. La loi cantonale sur l'expropriation du 25 novembre 1974 (LE; BLV 710.01) décrit la procédure à suivre à ses art. 12 ss LE (titre II de la loi intitulé " Déclaration d'intérêt public "). Le projet d'expropriation doit d'abord être mis à l'enquête publique (cf. art. 12, 14, 16 et 17 LE). Si l'expropriation est demandée par une commune, la municipalité transmet le dossier au Département des finances en y joignant son préavis sur les oppositions et en le requérant de déclarer l'intérêt public du projet (art. 20 al. 1 LE). Le département statue sur cette demande par une décision (art. 23 LE), qui peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal. Si l'intérêt public du projet est admis, la procédure d'estimation est ouverte, le tribunal d'expropriation étant l'autorité compétente à ce stade (titre III de la loi, art. 29 ss LE). Avec le renvoi de l'art. 51 al. 2 LATC à la loi sur l'expropriation, le législateur cantonal a voulu que le principe de la libération d'une servitude faisant obstacle à la réalisation d'un plan d'affectation, fasse en définitive l'objet d'une décision d'un département cantonal (procédure de déclaration d'intérêt public), la " décision " de la municipalité mentionnée à l'art. 51 al. 1 LATC équivalant simplement à l'ouverture de la procédure. Elle n'a pas d'effet direct sur les droits des propriétaires concernés; c'est la décision du département cantonal admettant l'intérêt public qui prononce effectivement, le cas échéant, la libération de la servitude et prive le propriétaire du fonds dominant du droit réel restreint dont il est titulaire – moyennant une juste indemnité déterminée dans la procédure d'estimation subséquente. Avec le nouvel art. 51 LATC, le législateur cantonal a mis à la disposition des communes un instrument supplémentaire, en vue de la réalisation de leurs plans d'affectation. Il est vrai que la libération d'une servitude requiert la mise en oeuvre d'une procédure relativement complexe, en raison de l'application de la loi sur l'expropriation; c'est néanmoins une possibilité qui n'existait pas sous l'ancien droit et qui permet, avec d'autres instruments, d'assurer la disponibilité des terrains constructibles. Cela étant, dans la présente affaire, on doit constater que la municipalité a certes l'intention de mettre en oeuvre la procédure de l'art. 51 LATC mais qu'elle n'a rien prescrit à ce sujet dans le dispositif de la décision attaquée. Quoi qu'il en soit, elle conserve la possibilité d'engager formellement une procédure de libération des servitudes en relation

avec le projet de construction litigieux; si elle choisit de le faire, sa décision d'introduire la procédure aurait un caractère incident et on ne voit pas quel préjudice irréparable elle pourrait causer aux propriétaires concernés, lesquels peuvent intervenir dans la procédure conduite par le département cantonal sur la base des art. 19 ss LE. En d'autres termes, la décision municipale d'ouvrir la procédure ne serait pas directement susceptible de recours à la Cour de droit administratif et public (cf. art. 74 al. 4 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). A ce stade, la libération de la servitude en question n'a donc fait l'objet d'aucune décision. c) La municipalité pouvait au demeurant statuer sur la demande de permis de construire en faisant abstraction de la servitude existante. En effet, selon la jurisprudence, les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent en principe de la compétence du juge civil et il n'appartient ni à l'autorité administrative ni au tribunal de céans d'interpréter l'assiette de la servitude de droit privé et d'en contrôler le respect. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du bénéficiaire de la servitude (AC.2018.0244 du 13 juin 2019 consid. 5, confirmée par TF 1C\_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 7.1; AC.2017.0257 du 29 janvier 2018 consid. 4a; AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 7a). Les moyens tirés du non-respect du droit privé sont irrecevables devant la juridiction administrative (cf. AC.2016.0102 du 3 juin 2016 consid. 2b; AC.2013.0483 du 20 mars 2015 consid. 6). En l'occurrence, un examen préjudiciel du respect de la servitude en question (qui limite à 13 m la hauteur au faîte du toit) ne se justifie pas, cette problématique n'étant ici pas déterminante pour juger de la conformité de la construction litigieuse avec la réglementation communale, dès lors que, selon l'art. 13 RPEC, la hauteur maximum est de 15 m à la corniche ou de 18 m au faîte, hauteurs respectées en l'occurrence (la hauteur à l'acrotère s'élève à 14.11 m).

#### **E. 4**

Le recourant invoque la violation de plusieurs dispositions du RPEC. Il convient de rappeler préalablement à l'examen des griefs que, selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement, découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst., pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (arrêts AC.2020.0210 du 10 août 2021 consid. 6b/cc; AC.2019.0358 du 17 mars 2021 consid. 3; AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b et les références citées). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale. Elle peut adopter une autre interprétation si l'autorité communale a dépassé son pouvoir d'appréciation, notamment en se laissant guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente ou encore si l'autorité communale n'a pas tenu ou incomplètement tenu compte des intérêts et autres éléments pertinents en présence, à l'instar des objectifs poursuivis par le droit supérieur, en particulier en matière d'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 consid. 3.6, résumé et commenté in RDAF 2020 I, p. 239; arrêts TF 1C\_279/2019 du 9 avril 2020 consid. 2.1.3 et les références citées; 1C\_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 4.3). C'est à la lumière de ces considérations que le tribunal examinera les griefs soulevés par le recourant, en tant qu'ils ont trait à l'application des règlements et plans communaux.

## **E. 5**

Le recourant soutient tout d'abord qu'il n'est pas possible de construire une trémie dans un "alignement", que celui-ci soit routier ou ferroviaire. Le même argument est soulevé à l'égard des balcons du 1<sup>er</sup> étage. a) Concernant l'alignement ferroviaire, l'art. 18m de la loi fédérale du 20 décembre 1957 sur les chemins de fer (LCdF; RS 742.101) dispose ce qui suit: " 1 L'établissement et la modification de constructions ou d'installations ne servant pas exclusivement ou principalement à l'exploitation ferroviaire (installations annexes) sont régis par le droit cantonal. Ils ne peuvent être autorisés qu'avec l'accord de l'entreprise ferroviaire si l'installation annexe: a. affecte des immeubles appartenant à l'entreprise ferroviaire ou leur est contiguë; b. risque de compromettre la sécurité de l'exploitation. 2 Avant d'autoriser une installation annexe, l'autorité cantonale consulte l'OFT: a. à la demande d'une des parties, lorsqu'aucun accord entre le maître de l'ouvrage et l'entreprise ferroviaire n'a été trouvé; b. lorsque l'installation annexe peut empêcher ou rendre considérablement plus difficile une extension ultérieure de l'installation ferroviaire; c. lorsque le terrain à bâtir est compris dans une zone réservée ou touché par un alignement déterminé par la législation ferroviaire. 3 L'OFT est habilité à user de toutes les voies de recours prévues par les droits fédéral et cantonal contre les décisions rendues par les autorités cantonales en application de la présente loi ou de ses dispositions d'exécution ". Il s'ensuit que l'art. 18m LCdF impose une obligation de procédure spéciale aux municipalités et aux constructeurs dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire prévue par le droit cantonal, en ce sens que le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'entreprise ferroviaire concernée (cf. arrêts AC.2020.0226 du 26 mai 2021 consid. 2b; AC.2009.0065 du 30 juin 2010 consid. 1c; AC.2012.0175 précité consid. 3b). Cela ne signifie pas pour autant que l'entreprise ferroviaire dispose d'un pouvoir discrétionnaire de refuser l'accord ou de fixer des conditions qui paraîtraient exorbitantes; sa prise de position doit être fondée sur les dispositions de la réglementation fédérale sur les chemins de fer. En l'occurrence, les Transports publics du Chablais ont, par courrier du 14 septembre 2020, relevé que le projet se trouvait en dehors du gabarit ferroviaire et au-delà des distances électriques. Ils indiquaient qu'ils n'avaient dès lors pas d'objections à formuler. Le recourant n'a pas soulevé d'autre grief à cet égard. Le projet est réglementaire sur ce plan.

## **E. 6**

Il convient ensuite d'examiner la question de l'empiètement sur la limite des constructions en lien avec la route. a) La loi sur les routes du

## **E. 10**

m du bord de la chaussée de la route. Enfin, en quatrième lieu, il convient de vérifier la légalité et la réglementarité des balcons, qui sont situés sur toute la longueur la façade ouest, dépassant de 1,5 m à l'angle ouest/sud sur la limite des constructions. Au vu de l'art. 257 RPEC, la municipalité peut autoriser à titre précaire l'anticipation sur le domaine public, ou sur les limites de constructions, de balcons à condition que leur hauteur soit maintenue à 4.5 m au-dessus du niveau de la chaussée ou du trottoir existant ou futur. On a vu ci-dessus qu'une dérogation à la limite des constructions définie par la réglementation communale de manière plus restrictive que par la LRou est admissible pour autant les distances prévues par la LRou soient respectées. La dérogation prévue par l'art. 257 RPEC est ainsi conforme à la LRou. Cette disposition permet d'autoriser la construction de balcons empiétant sur la limite des constructions, mais uniquement pour autant que leur hauteur soit maintenue à 4.5 m au-dessus du niveau de la chaussée ou du trottoir. Or tel n'est pas le cas en l'espèce, les

balcons du premier étage étant situés à une hauteur de 2.75 m. Il faut toutefois rappeler que, selon l'art. 211 al. 1 RPEC, la municipalité peut, dans des cas de figure particuliers, accorder une dérogation de minime importance aux règles sur les constructions s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour autrui, ce qui est bien le cas en l'espèce. Il y a ainsi lieu de retenir que l'autorité communale, qui dispose d'une grande marge d'appréciation dans l'interprétation de son règlement communal (cf. consid. 4 ci-avant), peut décider d'octroyer une dérogation sur la base de la clause générale de l'art. 211 RPEC. De plus, l'empiètement sur la limite des constructions est faible, puisqu'il n'est que de 1.5 m et ne concerne que le retour du balcon. Il faut ajouter qu'un élargissement de la chaussée n'entre pas en considération en l'espèce, compte tenu de la présence de la ligne de chemin de fer qui ne permet de toute manière pas d'élargissement. Au vu de la marge de manoeuvre que lui confère son règlement, l'autorité intimée pouvait octroyer une telle dérogation. Le projet est ainsi réglementaire également pour ce qui concerne les éléments des balcons qui empiètent sur la limite des constructions du côté sud en-dessous de 4.50 m. 7. Le recourant fait valoir que le nombre de places de stationnement autorisé (35 au total) par la décision attaquée serait excessif. a) Le règlement communal prévoit ce qui suit à cet égard: "Art. 249 Places de stationnement La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement. Elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route, proportionnellement à l'importance de la destination des nouvelles constructions. La proportion est, en règle générale, de 2 places de stationnement ou de 2 garages par logement. Ces emplacements de stationnement sont fixés en retrait des limites de construction. Lorsque l'immeuble compte 3 appartements et plus, 15% des places de stationnement réalisées doivent être réservés aux visiteurs. La Municipalité peut l'exonérer partiellement ou totalement de cette obligation moyennant le versement d'une contribution compensatoire d'un montant de Fr. 5'000.-- (indexable) par place manquante. Cette contribution est exigible lors de la délivrance du permis de construire. Au cas où ce 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. Ces dispositions sont également applicables dans les cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant aurait pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement ". Conformément à cette disposition, il convient de se référer, pour le dimensionnement de l'offre en cases de stationnement, aux normes établies par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (ci-après: normes VSS). b) La norme VSS 40 281 (anciennement numérotée SN 640 281), intitulée " Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme ", édition 2019, applicable dans le cas d'espèce, précise en son chiffre 6.4 qu'elle donne des valeurs indicatives pour les offres minimales et maximales en cases de stationnement lors de l'application de la démarche simplifiée, qui s'applique en l'occurrence pour le projet de construction litigieux. L'établissement d'une offre minimale en case de stationnement à mettre à disposition 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 places et les reports. L'établissement d'une offre minimale en cases de stationnement doit aussi garantir des possibilités de stationnement à différents groupes d'utilisateurs (par exemple, habitants, handicapés, propriétaires de véhicules électriques). L'établissement de l'offre maximale en cases de stationnement admissible doit s'appuyer sur la situation locale particulière et se

déduire des objectifs de politique d'aménagement ainsi que des conditions de charges admissibles du réseau routier et du voisinage, de protection de l'environnement (par exemple, la pollution de l'air ou les nuisances sonores), ou encore de protection des sites. Les valeurs indicatives fournies dans la norme pour l'offre maximale ne devraient en règle générale pas être dépassées. Dans le cadre de la démarche simplifiée, la norme VSS distingue l'offre en cas de stationnement afférente au logement, de celle afférente à d'autres affectations. Concernant les cas afférents au logement, la norme recommande d'offrir une case de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher ou une case par logement (ch. 9.1). A ces cas de stationnement pour les habitants, il est nécessaire d'ajouter 10% de cases en plus pour les visiteurs. Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, que doit intervenir l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (ch. 9.3). Le critère donnant le plus grand nombre de cases est déterminant (arrêt AC.2017.0060 du 23 mai 2018 consid. 10a et la référence citée). La norme précise qu'il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (par exemple, habitat sans voiture; ch. 9.4). Pour ce qui concerne en particulier le logement, le tribunal a déjà eu l'occasion de relever que, contrairement aux autres affectations pour lesquelles la norme fixe un nombre minimal et un nombre maximal de cases de stationnement (ch. 10, en particulier ch. 10.2, tableau 3), la norme ne fixe qu'une seule valeur indicative pour le logement (ch. 9.1). Cette valeur indicative n'est au surplus pas absolue puisque l'art. 9.4 de la norme permet précisément de s'écarter des valeurs indicatives afin de tenir compte des conditions locales particulières (arrêt AC.2015.0278 du 31 août 2016 consid. 4e). En outre, la municipalité dispose d'un pouvoir d'appréciation important pour décider si les conditions locales particulières nécessitent de s'écarter des valeurs indicatives (arrêts AC.2018.0080 du 7 mai 2018 consid. 5a et les références citées; TF 1C\_90/2011 du 20 juillet 2011 consid. 4.2; 1C\_477/2009 du 17 juin 2009 consid. 5.3). Le Tribunal de céans reconnaît à l'autorité municipale un large pouvoir d'appréciation dans le dimensionnement de l'offre en places de stationnement et il ne réduit généralement pas le nombre de places de stationnement prévues. Ainsi, dans l'arrêt AC.2019.0358 du 17 mars 2021 (consid. 6c), il a admis que le nombre total de places autorisées (12 alors que la norme donnait 6) n'apparaissait, compte tenu des circonstances, pas excessif, et ce, quand bien même un nombre inférieur de cases aurait vraisemblablement pu répondre aux besoins des futurs habitants. Il ressort cependant aussi de la jurisprudence que si la norme VSS concernée prévoit dans un premier temps de simples valeurs indicatives et si les municipalités disposent d'une certaine marge d'appréciation dans son application, comme on vient de le voir, il ne peut être question que cette norme ne prévoie qu'un nombre minimum de places de stationnement et que les communes soient complètement libres d'aller au-delà du nombre calculé selon ses chiffres 9.1 et 9.3. Au contraire, la valeur indicative fixée par les chiffres 9.1 et 9.3 de la norme ne devrait en principe pas être dépassée (ch. 6.4 in fine ; arrêt AC.2014.0413 du 10 décembre 2019 consid. 4d). c) En l'espèce, le projet prévoit l'aménagement de 35 places de parc au total, à savoir 21 places extérieures et 14 places dans le parking souterrain. La surface brute de plancher de l'immeuble projeté de 13 logements étant de 1449.99 m<sup>2</sup> (selon le dossier de mise à l'enquête), la norme VSS préconiserait la réalisation de 15 places de parc pour les habitants et de 2 places pour les visiteurs. Si l'on suit le règlement communal, qui prévoit 2 places par logement, on arriverait à 26 places de parc, ainsi qu'à 4 places pour les visiteurs, soit un total de 30 places, étant rappelé que lorsque l'immeuble compte 3 appartements et plus, 15%

des places de stationnement réalisées doivent être réservés aux visiteurs. Vu la grande latitude dont bénéficie l'autorité municipale dans le cadre de l'appréciation de son règlement, il y a lieu de considérer que nombre de places autorisé est encore admissible. 8. Le recourant estime que l'accès ne serait pas suffisant. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 53 LATC a la même teneur. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. b) En l'espèce, il est manifeste que la parcelle, qui est raccordée de manière appropriée au domaine public, est suffisamment équipée. Il ressort des plans que le chemin d'accès privé qui rejoint le domaine public (chemin de Montaillet) présente une longueur d'environ 65 m et une largeur de 4 m. Il s'agit d'une voie d'accès privée sans issue, soit sans transit et donc empruntée exclusivement par les habitants des logements projetés et leurs visiteurs, ce qui limite les mouvements de véhicules. Cette voie d'accès est rectiligne, quasiment plate et dégagée, ce qui garantit une bonne visibilité aux automobilistes. En outre, la patte d'oie, d'une largeur de 6 m environ, située sur la parcelle au débouché du chemin de Montaillet, offre aux véhicules entrants ou sortants la possibilité de s'y croiser sans perturber la circulation sur le chemin de Montaillet. Il n'est en tout cas pas contesté que, vu la configuration des lieux, les automobilistes pourront s'engager sur le domaine public en toute sécurité. 9. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision de la municipalité du 29 mars 2021 confirmée, étant précisé que la déclaration de libération de la servitude en question ne déploie pas d'effets juridiques. Le recourant, qui succombe pour l'essentiel, doit supporter les frais de justice (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 4 al. 1 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative di 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). La commune, représentée par un avocat, a en principe droit à des dépens, à la charge du recourant (art. 55 LPA-VD, en lien avec les art. 91 et 99 LPA-VD). Cependant, l'autorité intimée ne pouvait pas procéder à la libération de la servitude en question par simple déclaration dans la décision attaquée. Il convient dès lors de compenser les dépens entre la commune et le recourant, qui a à juste titre soulevé le grief à cet égard (art. 56 al. 2 LPA-VD). L'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte pour les constructeurs, qui ne sont pas intervenus dans la présente procédure.

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