

VD_OMNI AF.2017.0002 vom 20. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.2017.0002

FR: VD_OMNI AF.2017.0002 du 20 décembre 2018

IT: VD_OMNI AF.2017.0002 del 20 dicembre 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Département du territoire et de l'environnement (DTE), Direction des travaux de la Ville de Lausanne, D. _____, à AE. _____ | L'art. 63 al. 2 let. a RPGA-Lausanne prévoit un cas de dérogation aux règles sur le nombre minimum de places de parc lorsque les contraintes topographiques ne permettent pas d'aménager un accès suffisamment sûr, ou de l'aménager seulement par des travaux entraînant des frais disproportionnés. L'autorité n'est toutefois pas tenue d'accorder une dérogation lorsque les difficultés de l'accès ne résultent pas de contraintes topographiques, mais seulement d'une configuration défavorable des limites de parcelles ou des servitudes de passage. Dans ce dernier cas, il incombe plutôt à la municipalité de mettre en œuvre la procédure de rectification de limite prévue par l'art. 93a LAF.

Erwägungen

E. 1

Les deux recours ressortissent au Tribunal cantonal en vertu de l'art. 92 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Parce qu'ils sont dirigés contre la même décision administrative, il se justifie de les joindre et de statuer par un arrêt unique (art. 24 LPA-VD).

E. 2

L'art. 93a de la loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (LAF; BLV 913.11) prévoit et régit la procédure de correction de limites présentement en cause. Selon l'art. 93a al. 2 LAF, le Département statue sur le principe de la correction de limites et sur le cercle de propriétaires touchés; sa décision est motivée et notifiée à la municipalité et aux propriétaires concernés. Selon l'art. 93a al. 2 LAF, la procédure se poursuit "une fois que la décision du département approuvant le principe de la correction de limites et déterminant le cercle des propriétaires touchés [...] est devenue définitive et exécutoire". Une décision constatant qu'il y a lieu à rectification de limites n'est pas finale aux termes de l'art. 74 al. 1 LPA-VD; il s'agit au contraire d'une décision incidente dans la procédure de correction de limites. Néanmoins, parce que la loi exige spécialement cette décision et ne permet la continuation de la procédure que si elle devient "définitive et exécutoire", il s'impose d'admettre qu'une éventuelle contestation peut et doit être élevée aussitôt devant le Tribunal cantonal, sans égard aux conditions restrictives posées par l'art. 74 al. 4 LPA-VD, de manière que la justification d'une correction de limites et le cercle des propriétaires soient élucidés préalablement à toute autre opération de la procédure.

E. 3

D'après le recours de A. _____ et B. _____, la contestation porte d'abord sur le principe d'une correction de limites. A teneur de l'art. 93a al. 1 LAF, la correction de limites

et des servitudes doit répondre à un but d'intérêt public prépondérant; ce but peut notamment consister à assurer une utilisation rationnelle du sol en relation avec la densité de la zone constructible. a) L'art. 63 al. 1 du règlement du plan général d'affectation de la ville de Lausanne du 26 juin 2006 (ci-après: le règlement communal ou RPGA) exige que des places de stationnement pour véhicules soient aménagées à l'intention des résidents et des visiteurs lors de toute construction nouvelle. Pour les habitations collectives, selon l'art. 61 RPGA et l'annexe à laquelle cette disposition renvoie, le nombre des places à créer est compris entre 50 et 100% d'un besoin déterminé en fonction de la surface brute de plancher ou du nombre des logements construits. L'art. 63 al. 2 let. a RPGA habilite la municipalité à réduire, voire à supprimer le nombre des places exigibles lorsque leur accessibilité ne peut pas être réalisée dans de bonnes conditions de sécurité. Selon l'exposé des recourants A. _____ et B. _____, il est loisible aux constructeurs K. _____, L. _____ et M. _____ d'invoquer l'art. 63 al. 2 let. a RPGA en raison de la difficulté d'aménager, depuis le chemin du Levant, un accès convenable des véhicules au bâtiment qu'ils projettent, et de réclamer de la municipalité l'autorisation de construire cinq logements sans aucune place de stationnement. Autrement dit, les constructeurs sont prétendument en droit de renoncer au parking de huit places et à un accès carrossable. Au regard de cette situation, selon les recourants, aucun but d'intérêt public prépondérant ne nécessite la correction des limites ou des servitudes, et il n'y a pas lieu à la procédure prévue par l'art. 93a LAF. Les recourants se réfèrent notamment au besoin juridiquement reconnu, dans l'intérêt de la protection de l'environnement, de réduire le trafic motorisé et de limiter le nombre des places de stationnement à l'intérieur de l'agglomération lausannoise. Au regard de l'art. 24 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), les plans et règlements communaux peuvent contenir des dispositions sur la création de garages et de places de stationnement. Le règlement communal lausannois, en tant qu'il fixe un plafond au nombre des places de stationnement à créer lors de toute construction nouvelle, tient compte des besoins de la protection de l'environnement. En tant qu'il fixe un nombre minimum de places à créer, le règlement tient aussi compte des besoins de la mobilité et de la nécessité de prévoir des espaces pour les véhicules en rapport avec l'importance de la population résidente. Les besoins de la protection de l'environnement n'ont pas fait disparaître les besoins de la mobilité; en conséquence, les règles sur le nombre minimum des places répondent à un intérêt public et elles doivent être prises en considération aussi dans l'application de l'art. 93a al. 1 LAF. L'art. 63 al. 2 let. a RPGA prévoit un cas de dérogation aux règles sur le nombre minimum des places. Ce cas est celui d'un autre conflit entre deux intérêts publics, soit celui de la mobilité contre celui de la sécurité de la circulation. L'autorité communale peut et doit renoncer au nombre minimum des places lorsque des contraintes topographiques ne permettent pas d'aménager un accès suffisamment sûr, ou de l'aménager seulement moyennant des travaux et des frais disproportionnés. En revanche, l'autorité ne semble pas tenue d'accorder une dérogation lorsque la difficulté de l'accès ne résulte pas de contraintes topographiques mais seulement d'une configuration défavorable des limites parcellaires ou des servitudes de passage; en pareil cas, il incombe plutôt à l'autorité de mettre en œuvre l'art. 93a al. 1 LAF et d'inviter les propriétaires à réaliser une correction des limites ou des servitudes. Quels que soient les devoirs de l'autorité communale, l'art. 93a al. 1 LAF ne permet certainement pas d'exiger du constructeur qu'il sollicite lui-même une dérogation intrinsèquement contraire à l'intérêt public. b) Selon l'exposé des mêmes recourants, la servitude n° 345'252 se prête à desservir toute la surface de la parcelle n° 6472, de sorte que

pour ce motif également, la création d'un accès supplémentaire à cette parcelle ne répond pas à un but d'intérêt public prépondérant. Dans son arrêt du 17 octobre 2016 (AF.2015.0004), la CDAP a exposé les circonstances de fait et de droit qui invalident cette thèse (consid. 2); il convient de s'y référer. Du point de vue juridique, la Cour a retenu que la servitude n'a été créée qu'en faveur de la partie supérieure du fonds dominant n° 6472 et qu'elle ne permet pas de desservir aussi la partie inférieure. La desserte du bâtiment de cinq logements actuellement projeté dans la partie inférieure ne devrait être tolérée par les propriétaires des fonds servants n os 6470 et 6471 que si la servitude n° 345'252 ne s'en trouvait pas aggravée aux termes de l'art. 739 CC (cf. Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome II, 4e éd., n° 2300a p. 453, concernant le cas où la surface du fonds dominant est augmentée par réunion d'un autre bien-fonds). Or, la Cour n'est pas en mesure de porter un jugement à ce sujet; il est sans importance qu'elle l'ait peut-être fait, d'après l'arrêt du Tribunal fédéral auquel les recourants se réfèrent (arrêt 1C_52/2017 du 24 mai 2017 consid. 5.5), dans une autre cause où se présentait une situation similaire. La procédure prévue par l'art. 93a LAF semble d'ailleurs apte à résoudre aussi ce type d'incertitudes. En l'état, l'issue de cette procédure est entièrement ouverte. Sous réserve des circonstances topographiques aussi relevées dans l'arrêt du 17 octobre 2016, il est concevable que ladite procédure n'aboutisse pas à étendre l'assiette de la servitude n° 345'334, selon le vœu des constructeurs K. _____, L. _____ et M. _____, mais à modifier la servitude n° 345'252 au détriment des propriétaires des fonds servants n os 6470 et 6471, en ce sens que la partie inférieure de la parcelle n° 6472 serait désormais elle aussi desservie. L'existence de cette servitude-ci n'exclut donc pas non plus la procédure de correction de limites. c) Ainsi, le DTE a correctement admis le principe d'une correction de limites et le ch. 1 du dispositif de sa décision doit être confirmé. Sur ce point, le recours de A. _____ et B. _____ sera rejeté.

E. 4

D'après les deux recours, la contestation porte aussi sur le cercle des propriétaires concernés, que le ch. 2 du dispositif de la décision attaquée limite aux propriétaires des trois parcelles n os 6472, 6473 et 6474. Selon l'art. 93a al. 3 LAF, le Département charge une commission de classification et un ingénieur géomètre breveté d'établir un plan de correction de limites et des servitudes ainsi qu'un règlement financier. Ces documents sont soumis aux propriétaires. En cas de désaccord, la commission de classification est tenue d'examiner les autres variantes des propriétaires et des autres titulaires de droits réels. Au regard de ces règles et dans les motifs de sa décision, le Département expose avec raison que le cercle des propriétaires doit être défini "aussi largement que possible". Le principe est dument posé mais incorrectement appliqué. La décision d'ouverture de la procédure, prévue par l'art. 93a al. 2 LAF et présentement attaquée, ne doit pas mettre d'emblée hors de cause des propriétaires potentiellement touchés en anticipant des appréciations qui ressortissent à la commission de classification et au géomètre à désigner selon l'art. 93a al. 3 LAF. En l'espèce, chacun des propriétaires voisins de la parcelle n° 6472 souhaite que l'accès à réaliser pour le bâtiment de cinq logements actuellement en projet s'implante le plus loin possible de sa propre parcelle. Il importe donc que la commission de classification et le géomètre soient en mesure d'examiner sans exception ni restriction, conformément au libellé de cette dernière disposition, toutes les variantes que les propriétaires s'emploient déjà et s'emploieront encore à proposer. Cela n'exclut pas que la commission et le géomètre puissent s'exprimer de manière seulement succincte sur les variantes les moins adéquates, sans leur consacrer à chacune une étude approfondie. Il s'impose donc d'impliquer toutes les

parcelles dont le Département a déjà consulté les propriétaires. Il faut aussi englober les parcelles n os 6468 et 6469 à impliquer d'après le recourant C._____, selon sa prise de position dans cette consultation, plus encore les parcelles n os 6462, 6463 et 6464 à impliquer selon la copropriétaire de la parcelle n° 6470. Enfin, à l'examen de l'état parcellaire, on ne saurait exclure que la variante à préférer mette en cause, aussi, les parcelles n os 6462, 6463, 6464, 6465, 6466, 6467 et 6468, avec un accès par le Nord ou par l'Est, ou encore, les parcelles n os 6438, 6475, 6476, 6477, 6478, 6479, 20'273 et 6498, avec un accès en aval par l'Ouest, en plus des différentes solutions envisagées lors du premier arrêt du tribunal du 17 octobre 2016, avec un accès par le Sud donnant sur le chemin du Levant et impliquant les parcelles n os 6470, 6471, 6472 (partie supérieure) 6473 et 6474. Il convient donc de réformer le ch. 2 du dispositif de la décision attaquée pour y énumérer toutes les parcelles qui sont ainsi "intégrées à la réflexion". Les deux recours doivent être admis sur ce point.

E. 5

Les recourants A._____ et B._____ reprochent au Département d'avoir violé leur droit d'être entendu en omettant de leur soumettre, pour prise de position, toutes les écritures déposées par d'autres propriétaires, et d'avoir fondé sa décision sur les résultats d'une inspection locale à laquelle ils n'ont pas été conviés. En procédure administrative vaudoise, le droit d'être entendu est consacré par l'art. 33 al. 1 LPA-VD. Le droit de prendre part aux inspections locales est textuellement prévu par l'art. 34 al. 2 let. c LPA-VD. Un droit élargi et inconditionnel de prendre position sur toutes les écritures des autres parties n'est en revanche garanti par l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) que devant les autorités judiciaires (ATF 138 I 154 consid. 2.4 et 2.5, JdT 2013 I 121). Un examen détaillé des critiques fondées sur le droit d'être entendu n'est en l'occurrence pas nécessaire car d'autres motifs de procédure, déjà exposés, entraînent de toute manière la réforme de la décision attaquée.

E. 6

Les frais de la procédure du recours de droit administratif doivent être imputés à la partie qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Des dépens doivent être alloués à la partie qui obtient gain de cause, à la charge de la partie qui succombe (art. 55 al. 1 et 2 LPA-VD). Lorsque plusieurs parties succombent, les frais et dépens doivent être répartis entre elles compte tenu, notamment, de leur intérêt à la procédure et du sort de leurs conclusions. Les parties qui ont procédé conjointement répondent solidairement des frais et dépens mis à leur charge (art. 51 al. 1 et 2; art. 57 LPA-VD). En l'espèce, des dépens doivent être alloués aux recourants A._____ et B._____, d'une part, et C._____ d'autre part. Les frais et dépens doivent être imputés aux intimés K._____, L._____ et M._____, à l'exclusion des autres parties dont les conclusions sont rejetées, compte tenu du fait que la procédure de correction de limites est destinée à permettre la mise en valeur de leur immeuble et que leur intérêt à la cause est donc nettement prépondérant.

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