

## **VD\_OMNI AC.1997.0064 vom 17. März 1998**

VD Tribunal cantonal, 1998-03-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1997.0064](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1997.0064)

FR: VD\_OMNI AC.1997.0064 du 17 mars 1998

IT: VD\_OMNI AC.1997.0064 del 17 marzo 1998

### **Regeste**

COOP VAUD CHABLAIS VALAISAN c/Prilly | Qualité pour agir du concurrent. Interprétation de la notion de surface brute des locaux commerciaux. Annulation de la décision municipale autorisant une plate-forme de livraison couverte hors des périmètres d'implantation réglementaires.

### **Erwägungen**

#### **E. 38**

et les citations). aa) Une approche selon la méthode systématique permet déjà de mettre en évidence l'articulation claire du RS dont le chapitre 2, régissant le secteur du centre urbain, est subdivisé en quatre sections consacrées respectivement aux sous-sol (2.1), aux rez-de-chaussée inférieur et supérieur (2.2), aux bâtiments élevés (2.3) et enfin à des prescriptions diverses (2.4) : il ne fait dès lors aucun doute que, à considérer l'économie du règlement, le premier sous-sol est assujéti aux seules prescriptions énoncées sous chiffre 2.1. La recourante objecte que, dans les faits, le premier sous-sol est aujourd'hui étroitement imbriqué aux rez-de-chaussée inférieur et supérieur sur le plan fonctionnel : mais on ne voit pas en quoi cette situation de fait - dont la visite des lieux a d'ailleurs corroboré la réalité - permettrait d'étendre au premier sous-sol le champ d'application de l'art. 2.2.4 al. 2 RS, dont on vient de voir qu'il régit exclusivement les rez-de-chaussée inférieur et supérieur.

Rappelant avoir été associée dès son début à l'élaboration du PEP, la recourante ajoute que leurs auteurs n'auraient eu en vue que des boutiques ou de petits magasins aux abords du passage piétonnier public du premier sous-sol : mais, s'il est vrai que l'art. 2.2.6 RS fait allusion à ce passage public pour expliquer l'organisation des accès et des liaisons au rez-de-chaussée inférieur et au rez-de-chaussée supérieur, il serait audacieux d'en déduire que le législateur communal aurait par là entendu limiter à 350 m<sup>2</sup> la surface des locaux commerciaux du premier sous-sol. Sur ce point, la recourante fait donc indiscutablement fausse route. bb) Plus délicate apparaît l'analyse de l'autre thèse défendue par la recourante : celle d'une limitation absolue à 1'000 m<sup>2</sup> des surfaces commerciales au premier sous-sol. En l'absence de pièces retraçant ou explicitant les travaux préparatoires du PEP, l'analyse de la portée de l'art. 2.1.1 RS postule une confrontation de cette disposition avec l'art. 2.2.4 al. 2 RS. Visite des lieux faite, l'animation du centre commercial existant se manifeste surtout au rez-de-chaussée inférieur et au rez-de-chaussée supérieur, où de multiples activités de vente et de services gravitent autour de la grande surface exploitée par la recourante; le premier sous-sol, quand bien même il est aisément accessible, est incontestablement moins attractif. Or cette situation était préfigurée par le RS, qui envisageait aux sous-sols la coexistence d'affectations aussi diverses que parkings, dépôts (affectation que le texte légal dissocie manifestement des activités commerciales), caves, locaux techniques, abris de protection civile et, au premier sous-sol, locaux commerciaux; aux rez-de-chaussée

inférieur et supérieur en revanche, il fallait nécessairement définir de façon précise selon quelles modalités devraient être exercées les activités commerciales et tertiaires seules envisagées à ces niveaux. Autrement dit, l'analyse des buts respectivement visés par l'art. 2.1.1 RS et par l'art. 2.2.4 RS apporte une première justification à l'existence de deux concepts distincts : celui de surface brute des locaux commerciaux pour le premier sous-sol et celui de surface brute de vente pour les rez inférieur et supérieur. Cette approche téléologique est d'ailleurs confirmée par la formulation différente de chacune des deux dispositions en cause. En fonction de la vocation large du premier sous-sol, il n'apparaît pas surprenant que le texte de l'art. 2.1.1 RS utilise l'expression générique de surface brute des locaux commerciaux, par opposition aux autres affectations autorisées à ce niveau; en revanche, les règles d'occupation du rez-de-chaussée inférieur et du rez-de-chaussée supérieur appelaient logiquement la notion beaucoup plus précise de surface brute de vente, à opposer cette fois à celle de surface brute commerciale. Le tribunal parvient ainsi à la conclusion, avec la recourante, que les termes de surface brute des locaux commerciaux ont une portée plus large que ceux de surface brute de vente. Autrement dit, l'art. 2.1.1 RS doit être compris comme limitant de façon absolue à 1'000 m<sup>2</sup> la surface des locaux commerciaux au premier sous-sol, qu'ils soient ou non affectés à la vente. cc) Les constructeurs Monod ont produit un relevé de la distribution actuelle du premier sous-sol, dans son état en août 1997. Au regard de l'art. 2.1.1 RS tel qu'interprété ci-dessus, la situation apparaît conforme au droit, à 1,5 m<sup>2</sup> près : en effet, les locaux commerciaux destinés à la vente (teintés en jaune sur le relevé précité) et leurs extensions (teintées en vert) atteignent 1'001,5 m<sup>2</sup> au total, le solde de ce niveau étant pour partie voué à une garderie (168 m<sup>2</sup>) et pour partie vacant (322 m<sup>2</sup>). En revanche, selon le projet litigieux, toute la superficie du premier sous-sol serait désormais affectée à des locaux commerciaux : chaque locataire disposerait d'une surface de vente (teinte jaune) et de certains dépôts-locaux techniques attenants (teinte verte). Au total, les activités commerciales se déploieraient après cette redistribution sur 1491,5 m<sup>2</sup> : l'excédent serait donc de 491,5 m<sup>2</sup> par rapport au maximum de 1'000 m<sup>2</sup> autorisé par l'art. 2.1.1 RS. d) En résumé, le remaniement projeté des surfaces commerciales du premier sous-sol conduirait à un résultat contraire au droit. L'autorité intimée l'ayant donc autorisé à tort, sa décision doit être annulée. 5.

Les considérants qui précèdent conduisent en conclusion à l'admission du recours formé contre la décision municipale du 20 mai 1997. Quant aux pourvois dirigés respectivement contre la décision municipale du 23 avril 1997 et contre la "décision" de la CAMAC du 15 mai 1997, ils doivent être déclarés sans objet. Arrêté globalement à 3'000 fr., l'émolument de justice afférent à ces procédures doit être mis à la charge des constructeurs Monod. C'est avec le concours d'un homme de loi que la recourante obtient gain de cause : fixés à 3'000 fr., les dépens auxquels elle a donc droit seront supportés par les constructeurs Monod. II. 6.

Le projet autorisé par la municipalité le 26 mai 1997 tendrait à la création, sur la parcelle no 546, d'une plate-forme de livraison mobile. Surmonté d'une couverture reposant sur un mur édifié au niveau du rez-de-chaussée inférieur, cet élévateur servirait aux livraisons destinées aux locataires du premier sous-sol du bâtiment occupant la parcelle no 502; il s'implanterait sur le passage à ciel ouvert longeant la façade sud-est du bâtiment précité. L'installation critiquée prendrait place à l'extérieur des périmètres d'implantation prévus dans le secteur du centre urbain du PEP. Figurant au nombre des prescriptions diverses, l'art. 2.4.1 RS a la teneur suivante : "Périmètre Des éléments de modénatures des façades, tels que cordons, marquises, piliers, pilastres, corniches, bacs à verdure, etc., ainsi que les sauts-de-loup, sorties d'abris de

protection civile, escaliers et rampes d'accès aux garages, pourront déborder des périmètres d'implantation. Les périmètres d'évolution des bâtiments projetés font office, le long du domaine public, de limite des constructions au sens de l'art. 72 de la loi sur les routes." Par ailleurs, l'art. 2.2.6 RS pose le principe que des passages et accès publics seront aménagés aux rez-de-chaussée inférieur et supérieur, selon des tracés mentionnés sur le plan à titre indicatif. a) En substance, la recourante soutient que les aménagements contestés n'entreraient dans aucune des prévisions de l'art. 2.4.1 RS. Elle ajoute que cette installation entraverait ses propres livraisons et générerait des nuisances dans un secteur prioritairement réservé au passage des piétons. La municipalité et les constructeurs Monod objectent que la plate-forme en cause s'implanterait dans une aire affectée au service tant en vertu de l'art. 2.2.6 RS qu'à teneur d'une servitude foncière de passage à pied et pour véhicules de livraison constituée le 15 novembre 1993 au bénéfice de la parcelle no 502; ils font également valoir que l'énumération donnée par l'art. 2.4.1 RS n'est pas limitative et affirment que l'approvisionnement du premier sous-sol ne gênerait nullement le déchargement des marchandises destinées à la recourante. Les constructeurs Monod ajoutent que, s'il le fallait, il serait concevable de renoncer à la plate-forme de livraison prévue : en effet, le bâtiment implanté sur la parcelle no 502 abrite d'ores et déjà un monte-charge conçu pour transporter jusqu'à 2000 kg entre le rez-de-chaussée inférieur et le premier sous-sol. b) La recourante figurait certes au nombre des parties à l'acte constitutif de servitude du 15 novembre 1993. Celle-ci ne déploie toutefois que des effets de droit privé : elle n'empêche donc nullement la recourante de contester la conformité des installations litigieuses aux dispositions du RS. aa) Le préambule du chapitre 2 RS pose le principe de périmètres d'implantation dans le secteur du centre urbain. Il faut donc comprendre l'art. 2.4.1 RS comme permettant, dans certains cas, une exception à cette règle; et, par voie de conséquence, en contrôler l'application au regard des principes régissant l'octroi de dérogations. Les prescriptions de cette nature ne doivent pas nécessairement être interprétées de façon restrictive : il se pourrait en effet qu'une dérogation importante se révèle indispensable pour atténuer ou même pour éviter les rigueurs qu'entraînerait l'application de la réglementation ordinaire (voir notamment ATF 118 Ia 175 consid. 2d). Mais, dans tous les cas, une dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. Elle implique une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation; étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou encore une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (voir notamment A. Macheret, "La dérogation en droit public de la construction. Règle ou exception ?" in Mélanges André Grisel, Neuchâtel 1983, p. 557 et ss; B. Bovay, "Le permis de construire en droit vaudois", Lausanne 1988, p. 189 et ss). La décision municipale du 26 mai 1997 ne paraît pas résulter d'une véritable pesée des intérêts en présence; tout au plus l'autorité intimée fait-elle valoir que les aménagements critiqués, de modeste importance, prendraient place en un endroit où l'art. 2.2.6 RS prévoit l'aménagement de passages et d'accès publics, et où des livraisons s'effectuent déjà dans les faits. Pourtant, à lire le PEP, l'aire séparant les périmètres d'implantation des bâtiments C et D (hachurée en orange) privilégie la circulation publique piétonne au rez inférieur : or, cette vocation première se verrait certainement entravée davantage qu'aujourd'hui par la présence d'une plate-forme flanquée d'un mur obstruant le passage sur plus de 2 mètres. De tels obstacles auraient peut-être pu être admis, au regard de l'art. 2.2.6 RS, si la desserte du premier sous-sol avait

impérativement dépendu de leur réalisation : mais, comme on l'a vu, il existe d'ores et déjà entre ce niveau et le rez-de-chaussée inférieur un monte-charge de capacité non négligeable, au demeurant édifié à l'intérieur d'un périmètre d'implantation. Une pesée raisonnable des intérêts en présence exclut dès lors, à elle seule, l'octroi d'un permis de construire. En effet, sans même qu'il soit besoin de vérifier si, comme elle l'affirme, la recourante aurait été concrètement gênée dans son propre système de livraisons, il suffit de constater que les installations contestées restreindraient la circulation publique piétonne sans être en soi absolument nécessaires; et le fait qu'elles permettraient l'approvisionnement du premier sous-sol dans des conditions sans doute plus commodes qu'actuellement ne constitue pas un intérêt prépondérant. bb) Au demeurant, la réalisation de ce projet se serait peut-être heurtée au texte même de l'art. 2.4.1 RS. Certes la première énumération des ouvrages admissibles hors périmètres ne présente-t-elle qu'un caractère exemplaire; toutefois, elle tend exclusivement à illustrer la notion d'élément de modénatures des façades. En revanche, on ne saurait nécessairement en dire autant de la liste qui suit : en effet, ce second inventaire (mentionnant les sauts-de-loup, les sorties d'abris de protection civile ainsi que les escaliers et rampes d'accès aux garages) paraît exhaustif, du moins a priori. Quoi qu'il en soit, pour les raisons exposées plus haut, cet autre problème d'interprétation posé par le RS n'a pas besoin d'être résolu. c) En conclusion, ni la plate-forme elle-même ni sa superstructure n'auraient dû être autorisées. Le recours formé contre le permis de construire du 26 mai 1997 doit dès lors être admis; et, par voie de conséquence, dite décision annulée.

7. Vu le sort de ce pourvoi, le recours formé contre la "décision" de la CAMAC du 30 avril 1997 devient sans objet. Point n'est dès lors besoin, comme l'a demandé la recourante, d'inviter le Service de l'emploi et le Service de lutte contre les nuisances à reprendre position. 8. L'émolument de justice relatif à cette procédure, fixé à 2'000 fr., sera mis à la charge de la constructrice SI Pré-Bournoud-La Treille SA, qui succombe. Celle-ci versera également un montant de 2'000 fr. à titre de dépens à la recourante, assistée.

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