

VD_OMNI AC.2014.0384 vom 17. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0384

FR: VD_OMNI AC.2014.0384 du 17 mars 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0384 del 17 marzo 2015

Regeste

FIR VD SA/Municipalité de Vevey, Promotions Delarive SA, Direction générale de la mobilité et des routes, Direction générale de l'environnement | Municipalité levant une opposition plusieurs mois après avoir délivré le permis de construire, l'opposition en cause lui ayant échappé jusque-là. Recours de l'opposant contre la décision de levée d'opposition. Au vu des circonstances, l'omission de la municipalité n'impose pas, à elle seule, d'annuler le permis de construire (c.2). La mention "disponible" figurant sur certains locaux du projet n'équivaut pas à un blanc-seing et n'est pas illicite (c.3). L'accès piétonnier aux entrées du bâtiment depuis le domaine public est assuré par des servitudes (c.5a). L'équipement d'une parcelle au sens du droit public n'exige pas que les véhicules parviennent jusqu'à la porte du bâtiment. Il suffit que les habitants ou les usagers puissent s'avancer en véhicule à une proximité suffisante puis accéder à la porte d'entrée par un chemin approprié, répondant aux besoins découlant de l'affectation du bâtiment. En l'espèce, la voie publique routière se situe à une quinzaine de mètres seulement de l'entrée la plus proche du bâtiment, accessible par un passage piétonnier se laissant aisément parcourir (c.5b). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours au Tribunal cantonal s'exerce dans les trente jours dès la notification de la décision ou du jugement attaqués. En l'espèce, il est constant que la recourante a formé opposition au projet litigieux pendant l'enquête publique intervenue du 17 juillet au 15 août 2013, que la municipalité a délivré le permis de construire le 23 janvier 2014 en omettant de statuer sur l'opposition de la recourante, et que cette autorité a finalement rendu la décision omise le 9 octobre 2014, sur interpellation de la recourante du 11 septembre 2014. Il n'y a pas lieu de reprocher à la recourante d'avoir tardé à interpellier la municipalité, le permis du 23 janvier 2014 ne lui ayant pas été communiqué et les travaux n'ayant pas débuté (sur l'obligation de diligence du tiers opposé aux travaux, cf. AC.2012.0201 du 11 novembre 2013 consid. 1b; AC.2010.0117 du 9 mai 2011 consid. 4 et les références citées, notamment RDAF 1983 p. 390). Force est ainsi de retenir que la décision du 9 octobre 2014 constitue le dies a quo du délai de recours de trente jours. Le recours ayant été formé le 10 novembre 2014, à savoir avant l'échéance de ce délai, il est recevable sous cet angle. Pour le surplus, le recours respecte les autres conditions de recevabilité prescrites par la LPA-VD, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante soutient que le procédé de la municipalité consistant à traiter son opposition après avoir délivré le permis de construire constitue une violation du principe de l'interdiction de l'arbitraire, du principe de la protection de la bonne foi et du droit d'être

entendu. De l'avis de la recourante, il est en effet inconcevable que la municipalité puisse se déjuger en admettant une opposition plusieurs mois après avoir accordé le permis de construire. Le permis de construire devrait dès lors être annulé de ce seul fait.

Conformément au consid. 1 supra, la municipalité a statué sur l'opposition de la recourante de manière motivée, le recours dirigé contre cette décision municipale n'a pas été tenu pour tardif et la recourante a pu faire valoir ses moyens sans restriction dans la présente procédure. Sous cet angle, l'omission de la municipalité de statuer sur l'opposition de la recourante avant la délivrance du permis de construire n'entraîne aucun préjudice pour la recourante. Par ailleurs, aucun indice ne permet d'affirmer que la municipalité se serait empêchée d'admettre l'opposition de la recourante, quelle que fût son bien-fondé, au motif qu'elle avait déjà accordé le permis de construire. Enfin, il n'a pas été établi que d'autres dispositions irréversibles préjudiciables à la recourante auraient été prises dans l'intervalle. Dans ces circonstances, l'omission précitée de la municipalité n'impose pas, à elle seule, d'annuler le permis de construire.

E. 3

La recourante se plaint ensuite de l'imprécision de l'affectation des locaux du troisième étage du bâtiment litigieux. a) Selon l'art. 70a du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1), la demande de permis de construire mentionnera la destination de l'ouvrage de manière claire et complète en indiquant la nature de l'utilisation des locaux. L'art. 72 al. 1 let. f RLATC prévoit que l'avis d'enquête doit indiquer la destination précise de l'ouvrage et la nature des travaux. b) En l'espèce, l'affectation générale du bâtiment résulte des plans présentés ainsi que de l'intitulé de l'enquête publique. Ces documents mentionnent en effet qu'il s'agit d'aménager dans le bâtiment de cinq niveaux un restaurant au rez inférieur, une salle d'exposition et musée au rez supérieur et des lofts au premier et deuxième étages. Certes, seule la mention "disponible" figure sur les locaux du troisième étage, ouverts de part et d'autre du puits central et reliés par une passerelle. Toutefois, cette incertitude ne porte que sur une partie très minoritaire des locaux (un niveau sur les cinq projetés) et ne remet pas en cause l'affectation de l'essentiel de l'ouvrage, clairement signifiée. Par ailleurs, la municipalité a précisé dans sa réponse que cette surface était disponible "pour les usagers qui souhaiteraient jeter un œil sur les structures et les ponts mécaniques de la halle inox". Enfin, admettre que certains locaux restent "disponibles" n'équivaut pas à un blanc-seing: si la constructrice devait entendre à l'avenir leur attribuer une affectation susceptible de porter atteinte aux intérêts dignes de protection de tiers, notamment de la recourante, ce changement serait soumis à l'enquête publique (art. 111 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11] et 72d RLATC), ce qui permettra d'examiner sa conformité à la législation sous tous ses aspects. Dans ces conditions, on ne distingue pas en quoi le caractère "disponible" des locaux du troisième étage serait illicite.

E. 4

La recourante affirme encore que la parcelle n'est pas équipée, les accès piétons et véhicules n'étant pas assurés. A cet égard, elle dénonce également le caractère lacunaire des plans, faute pour eux d'indiquer le raccordement de la construction projetée au réseau des voies publiques. a) Selon l'art. 104 al. 3 LATC, la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un

titre juridique. L'art. 49 al. 1 LATC précise que l'équipement est défini par la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Aux termes de l'art. 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT, 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. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a p. 68). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (arrêt 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1; 1C_221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2; 1P.115/1992 du 6 mai 1993 consid. 4 in ZBl 95/1994 p. 89). Les accès doivent être sûrs et appropriés aux possibilités de construction des parcelles selon le plan de zone. L'étendue des installations et la détermination de l'accessibilité suffisante relèvent du droit cantonal. Du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route d'accès soit suffisamment proche des constructions et installations. Il n'est pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment; il suffit que les usagers ou les visiteurs puissent accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante et qu'ils puissent ensuite accéder aux bâtiments ou installations par un chemin (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2; 5A_136/2009 du 19 novembre 2009 consid. 4.3.2; 1C_376/2007 du 31 mars 2008 consid. 4.4, résumé in: Raum&Umwelt, VLP-ASPAN 2/09 p. 16). Selon la jurisprudence, l'accès suffisant du droit public suppose généralement des exigences plus strictes que celles du passage nécessaire garanti par le droit privé (ATF 136 III 130 consid. 3.3.4; 5A_136/2009 du 19 novembre 2009 consid. 4.3.4). Sur ce dernier point, il n'est pas inutile d'évoquer l'art. 694 CC. Aux termes de cette disposition, le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité. Le droit au passage nécessaire ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité; il n'y a nécessité que si une utilisation ou une exploitation conforme à la destination du fonds exige un accès à la voie publique et que cet accès soit fait totalement défaut, soit ne correspond pas aux besoins actuels (ATF 136 III 130 consid. 3.1; 120 II 185 consid. 2a; 117 II 35 consid. 2; 110 II 126 consid. 4; 105 II 178 consid. 3b). Il n'est pas nécessaire de pouvoir se rendre en voiture jusque devant la porte de la maison. Un accès ne correspond toutefois manifestement pas aux besoins actuels d'une maison d'habitation s'il peut difficilement être emprunté par des personnes âgées ou handicapées, qu'il exclut l'utilisation de chaises roulantes, de poussettes et de voitures à bras, et qu'il rend excessivement difficile, sinon impossible, la livraison d'objets lourds et encombrants tels que gros meubles, lave-linge, chauffe-eau, matériaux de construction (ATF 93 II 167; 85 II 392; 5C.327/2001 du 21 mars 2002 consid. 3; 5C.255/1999 du 27 juin 2000 consid. 3c). b) L'art. 104 al. 3 in fine LATC impose à la municipalité de s'assurer, avant la délivrance du permis de construire, que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Cette règle vise en effet à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir des conflits ultérieurs; en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée, avant de délivrer le permis de construire (cf.,

en dernier lieu, arrêt AC.2013.0228 du 22 juillet 2014 consid. 5a; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 1b; AC.2012.0141 du 24 septembre 2013 consid. 5b et les arrêts cités; voir aussi AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 7c). L'exigence de l'art. 104 al. 3 in fine LATC doit être tempérée lorsqu'il s'agit de parcelles en mains du ou des mêmes propriétaires. En effet, la constitution de servitudes entre les parcelles qui seront créées à l'issue du fractionnement le seront par un acte unilatéral du ou des propriétaires. Dès lors, on ne se trouve pas dans un cas susceptible de donner lieu à des conflits particuliers après la délivrance du permis de construire. Dans ce cas de figure, le tribunal a jugé que les conditions de l'art. 104 al. 3 LATC étaient respectées lorsque la municipalité avait posé comme condition à l'ouverture du chantier que les servitudes requises lui soient remises (AC.2007.0022 du 24 janvier 2008 consid. 10a; AC.2000.0157 du 15 avril 2002 consid. 7 et les arrêts cités).

E. 5

En l'espèce, il a été établi dans le cadre de l'instruction que les limites de la parcelle 2278 se confondent avec l'implantation des façades de la Halle Inox (bâtiment A5), hormis un dégagement de l'ordre de 2 m de large en moyenne entre la façade Sud-Ouest et la rue des Deux-Gares. Aucune place de stationnement n'y est prévue. a) Les entrées de la Halle Inox ne sont pas destinées aux véhicules, mais uniquement aux piétons. Le bâtiment dispose, au rez inférieur, d'une porte au Nord-Ouest implantée en bordure de la parcelle 2262, donnant dans le garage souterrain contigu appartenant à la recourante, et de quatre portes au Sud-Est situées, à l'air libre, en limite de la parcelle 2273 appartenant à la constructrice. Il comporte également, au rez supérieur, quatre entrées au Nord-Ouest prévues en bordure de la parcelle 2262, également à l'air libre. La parcelle 2278 est actuellement au bénéfice d'une servitude de passage à pied 018-2008/001011, à charge de la parcelle 2262, s'exerçant sur la zone teintée en bleu sur le plan, destinée à permettre l'utilisation des passages piétonniers au rez-de-chaussée (i.e. ici au rez supérieur) des immeubles grevés. Le bien-fonds 2278 dispose également d'une servitude d'usage d'une zone d'intimité 018-2008/001015, à charge de la parcelle 2262, s'exerçant sur la zone teintée en vert sur le plan, destinée à protéger l'intimité des portes et fenêtres Ouest du rez du bâtiment sis sur le fonds dominant (i.e. la Halle Inox), les accès à la Halle Inox étant garantis. En d'autres termes, ces servitudes constituent des titres juridiques suffisants, garantissant les accès piétonniers Nord-Ouest au rez supérieur de la Halle Inox, par la rue des Deux-Gares et la parcelle 2262. En conséquence, et sans même compter les entrées Sud-Est au rez inférieur de la Halle Inox accessibles par la parcelle 2273 appartenant à la constructrice (cf. consid. 5b/bb infra), la parcelle 2278 est équipée au sens de l'art. 104 al. 3 LATC en ce qui concerne les accès piétonniers. La configuration des voies de distribution internes au bâtiment importe peu sous l'angle de cette disposition. b) S'agissant de l'accès des véhicules, la question est plus délicate. aa) La parcelle 2278 dispose encore d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules 018-2008/001006, à charge de la parcelle 2262, destinée à accéder au garage souterrain (dans lequel la parcelle 2278 ne bénéficie d'aucune servitude d'usage de place de parc), s'exerçant sur la zone striée en jaune sur le plan. En l'état toutefois, l'assiette de cette servitude n'est pas contiguë à la parcelle 2278, de sorte qu'elle ne permet pas aux véhicules accédant au garage souterrain de circuler jusqu'à l'entrée Nord-Ouest du rez inférieur de la Halle Inox par la parcelle 2262 appartenant à la recourante. bb) Encore faut-il prendre en considération le côté Sud-Est de la parcelle 2278, où sont prévues quatre entrées au rez inférieur. Comme on l'a vu, la parcelle 2278 jouxte à cet endroit la parcelle 2273 appartenant à la constructrice. Ce bien-fonds 2273 longe la Veveyse jusqu'au domaine

public de l'avenue de Corsier (DP 79). Dans l'intervalle, un bras de la parcelle 2273 (dit "passage des Ateliers") s'étend entre l'îlot A et l'îlot B du PPA pour rejoindre le domaine public de la jonction avenue Relier/rue des Moulins (DP 68). Selon l'art. 6 RPPA, les ruelles entre les îlots AB, BC et CD (dont le passage des Ateliers) sont accessibles au public et sont soumises au même régime de circulation que le quartier Plan-Dessus. L'art. 7 RPPA précise que les règles de construction déterminent le dimensionnement des espaces dans la structure du bâti; ces espaces présentent trois caractères distincts, à savoir de rue publique (rue des Moulins, passage Saint-Antoine, ruelle îlots AB, BC et CD), de promenade publique (bord de la Veveyse) et semi-privé (patios B, C, D). D'après l'art. 35 RPPA, une liaison publique entre les ruelles sises entre les îlots AB et BC et la promenade le long de la Veveyse doit être assurée. L'art. 36 précise enfin: " La promenade publique le long de la Veveyse doit former un tout cohérent. Elle est piétonnière. Cependant, le passage de services (déménagements, ambulance, service du feu, entretien de la Veveyse, livraisons) y est autorisé. Aucune structure porteuse ne peut y empiéter. " En d'autres termes, à teneur du PPA, les véhicules de secours et les voitures de livraisons (destinées notamment au restaurant et au musée) pourront accéder aux entrées Sud-Est de la Halle Inox par les ruelles séparant les îlots et par la promenade publique de la Veveyse. A cet égard, tant la municipalité que la constructrice ont confirmé que les ruelles entre les îlots ainsi que la surface longeant la Veveyse, i.e. la parcelle 2273, seront restituées à la Commune afin que cette dernière les intègre au domaine public communal, conformément aux dispositions précitées du RPPA. Dans sa dernière écriture du 5 février 2015, la municipalité a précisé que la parcelle 2273 serait cédée à bref délai à la Commune de Vevey, que le Syndic ne voyait aucune objection à ce que les livraisons se fassent par la promenade publique le long de la Veveyse, la décision de la municipalité étant encore réservée, pour la forme, de même que la question d'une éventuelle mise à l'enquête publique, qui ne devrait toutefois pas être nécessaires. Ainsi, même si ces indications ne sauraient valoir garantie, elles sont conformes au PPA et dessinent une perspective favorable. Là aussi, il importe peu au regard du droit public de la construction, qu'après avoir franchi les entrées du bâtiment, les livreurs doivent suivre un parcours supposément peu optimal selon la recourante pour atteindre le lieu de dépôt de leurs diverses marchandises. Il n'est pas davantage décisif que les véhicules de livraison et de services puissent gêner les piétons ou les clients et le personnel du restaurant. Il s'agit de questions trouvant aisément une solution, notamment par l'instauration d'horaires préalablement fixé, à l'instar des restaurants et lieu d'activités en zone piétonne. Par ailleurs, la constructrice est actuellement propriétaire de la parcelle 2273 permettant d'accéder au domaine public de l'avenue de Corsier (DP 79) ou de la jonction avenue Relier/rue des Moulins (DP 68). Il est certes exact qu'il n'existe pas de servitude de passage à charge de la parcelle 2273 en faveur de la parcelle 2278. On rappellera toutefois que cela pourrait conduire, conformément à la jurisprudence exposée ci-dessus (consid. 4b) à tempérer les exigences de l'art. 104 al. 3 in fine LATC. cc) Quoi qu'il en soit, conformément à la jurisprudence précitée (consid. 4a supra), l'équipement d'une parcelle au sens du droit public n'exige pas que les véhicules parviennent jusqu'à la porte du bâtiment. Il suffit que les habitants ou les usagers puissent s'avancer en véhicule à une proximité suffisante puis accéder à la porte d'entrée par un chemin approprié, répondant aux besoins découlant de l'affectation du bâtiment. En l'espèce, à lire les plans, il s'avère que la rue des Deux-Gares se situe à une quinzaine de mètres seulement de l'entrée la plus proche du bâtiment litigieux, accessible, comme on l'a vu (consid. 5a supra), par un passage piétonnier (plane) se laissant aisément parcourir et bénéficiant des servitudes nécessaires. Force est

ainsi de retenir que la parcelle est équipée au sens des art. 19 LAT et 104 LATC.

E. 6

Il reste à examiner si la recourante dénonce à juste titre une violation de l'art. 69 al. 1 ch. 8 RLATC, qui prévoit que la demande de permis de construire doit être accompagnée des plans des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier. En l'espèce, dès lors que le bien-fonds est contigu à la voie publique (i.e. la rue des Deux-Gares) et que le bâtiment concerné occupe pratiquement toute la surface de la parcelle, il est fort douteux qu'un "tracé précis du raccordement au réseau routier" ait été nécessaire. Quoi qu'il en soit, la recourante a obtenu au cours de la présente procédure tous les renseignements nécessaires qui ne ressortaient pas déjà du PPA, ou des procédures d'enquête des divers projets déjà autorisés et réalisés du PPA, si bien que ce grief doit être rejeté.

E. 7

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée, aux frais de la recourante qui succombe. Celle-ci supportera également une indemnité de dépens en faveur de la Commune de Vevey et de la constructrice.

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