

VD_OMNI AC.2017.0458 vom 27. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0458

FR: VD_OMNI AC.2017.0458 du 27 mai 2019

IT: VD_OMNI AC.2017.0458 del 27 maggio 2019

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____, K. _____, L. _____, M. _____, N. _____/Municipalité de Vevey, RAIFFEISEN CAISSE DE RETRAITE SOCITÉ COOPÉRATIVE | Recours de voisins contre les décisions levant leurs oppositions et délivrant un permis de construire un bâtiment de 112 logements, 2 surfaces commerciales et un parking souterrain de 114 places, après démolition du bâtiment existant. - Les conditions posées par la jurisprudence du Tribunal fédéral pour qu'un contrôle incident d'un plan doive être effectué au stade d'une procédure d'autorisation ne sont pas remplies. La parcelle, déjà construite, est située dans une zone largement bâtie au sens de l'art. 36 al. 3 LAT. Le seul fait que la planification communale est antérieure à la LAT ne constitue pas une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT (consid. 4) - Confirmation de l'appréciation de la Municipalité qui estime que le projet respecte la hauteur réglementaire, compte tenu du niveau de référence (consid. 5). - Les règles sur la largeur et la longueur des bâtiments de l'ordre non contigu ne s'appliquent pas lorsque l'ordre contigu est applicable, ce qui est le cas en l'espèce (consid. 6). - Le projet respecte le plan d'alignement des constructions. La limite des constructions prévue à l'art. 36 al. 1 let. d LRou n'est pas applicable s'agissant du sentier bordant la parcelle. Cette disposition exclut les sentiers et les servitudes de passage, de sorte que le projet n'a pas besoin de respecter une telle limite par rapport au sentier concerné (consid. 7). - Les routes existantes sont suffisantes pour accueillir le trafic supplémentaire généré par le projet (consid. 8). - Grief relatif à l'esthétique et l'intégration du bâtiment rejeté (consid. 9). Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 75 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; BLV 173.36) réserve la qualité pour former recours à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. b) Il est pris acte du retrait de la procédure de la recourante Surchat, indiquée en audience. Les autres recourants sont pour la plupart domiciliés, respectivement propriétaires, à l'avenue de Gilamont, soit à proximité directe du projet de construction litigieux et ont formé opposition à celui-ci. Leur qualité pour recourir est admise dans cette mesure, la question pouvant rester ouverte pour les recourants sis à une distance plus éloignée. Formé en temps utile et dans les formes requises, le recours est en conséquence recevable et il convient d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants ont sollicité la pose de gabarits. a) L'art. 108 al. 3 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) prévoit que la municipalité, le cas échéant le département, peut exiger le profillement ou des montages photographiques de la construction projetée, aux frais de la personne sollicitant le permis. Sur le plan communal, l'art. 82 RCVV prévoit que si la Municipalité le juge utile, elle peut exiger le profillement de la construction au moyen de gabarits; ceux-ci ne pourront être enlevés qu'avec son autorisation. La pose de gabarits a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée (AC.2010.0359 du 28 novembre 2011). Selon la jurisprudence, l'art. 108 al. 3 LATC confère un large pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente (AC.2017.0207 du 14 juin 2018 consid. 3; AC.2016.0013 du 9 octobre 2017 consid. 6; AC.2014.0275 du 11 février 2015 consid. 2a; TF 1P.352/2005 du 25 août 2005 consid. 2.2; cf. aussi arrêts AC.2011.0204 du 19 janvier 2012 consid. 4; AC.2011.0010 du 3 août 2008 consid. 1). Cette disposition ne lui impose pas d'ordonner systématiquement le profillement; le principe de la proportionnalité exige que le constructeur n'y soit astreint que si cette mesure est utile pour apprécier le projet (cf. arrêts AC.2011.0204 du 19 janvier 2012 consid. 4; AC.2011.0010 du 3 août 2008 consid. 1). La pose de gabarits n'est ainsi pas nécessaire lorsqu'il est possible, sur place, de se faire aisément une idée de la hauteur de la construction par comparaison avec un immeuble existant et grâce à la consultation des plans mis à l'enquête (cf. arrêts AC.2011.0204 du 19 janvier 2012 consid. 4; AC.2011.0010 du 3 août 2008 consid. 1). L'absence de gabarits ne constitue dans ces conditions pas un vice de l'enquête publique (AC.2016.0013 précité; Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^{ème} éd., Bâle 2010, n.

E. 6

Les recourants estiment que le projet serait contraire à l'art. 24 RCVV qui limite la longueur des bâtiments à 36 m et la largeur maximale à 14 m. La Municipalité considère que cette disposition, qui figure dans le chapitre II relatif à l'ordre non contigu, n'est pas applicable dans le cas présent. L'art. 29 RCVV relatif à la zone industrielle prévoit ce qui suit: "Les bâtiments d'habitation à construire ou à reconstruire dans la partie de la ville réservée à l'ordre industriel sont soumis aux règles des ordres contigu ou non contigu, selon qu'ils se trouvent déjà en fait dans l'un ou l'autre de ces ordres. Dans les terrains non bâtis, la Municipalité fixe l'ordre à appliquer. [...]" Selon le plan des zones, la parcelle litigieuse se trouve en zone industrielle contiguë. La Municipalité a encore précisé que le projet litigieux maintiendrait la contiguïté existante au Nord-Est par la rampe d'accès au parking souterrain. Il convient en conséquence de confirmer l'appréciation de la Municipalité selon laquelle l'art. 24 RCVV n'est pas applicable dans le cas présent. Ce grief est rejeté.

E. 7

Les recourants contestent le respect des limites des constructions, tant du côté de la Veveyse que du côté de l'avenue de Gilamont. La Municipalité a tout d'abord rappelé qu'elle a accordé, dans le permis de construire, une dérogation à l'art. 37 LRou pour le garage souterrain. Cette disposition prévoit qu'à défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. Elle a précisé que cette dérogation aboutissait à une implantation semblable à celle qui avait été autorisée pour

la parcelle voisine, à l'avenue de Gilamont 21. Dès lors qu'il existe un plan communal d'alignements des constructions, du 9 septembre 1955, ce raisonnement apparaît difficilement soutenable. Cette question peut toutefois souffrir de rester indécise puisque la Municipalité a par la suite précisé que le plan d'alignements des constructions de 1955 prévoyait deux alignements sur l'avenue de Gilamont, soit un alignement pour les constructions hautes et un alignement pour les constructions basses. Il ressort du plan de situation que seul le niveau souterrain (-1) déborde de la première de ces limites (soit celle pour les constructions hautes), mais respecte la limite des constructions basses. Le projet est donc réglementaire sur ce point. Quant au respect d'une limite des constructions du côté de la Veveyse, le plan d'alignements des constructions de 1955 ne prévoit aucune limite à cet endroit. La Municipalité et la constructrice ont précisé que l'art. 36 al. 1 let. d LRou prévoit alors en principe une limite de 5 m par rapport à l'axe de la chaussée. Cette limite a été indiquée sur les plans de situation. Toutefois, cette disposition exclut les sentiers et les servitudes de passage, de sorte que le projet n'a pas besoin de respecter une telle limite par rapport au sentier de l'Ancienne-Corderie. Le projet est donc réglementaire à cet endroit également. Ce grief est en conséquence rejeté.

E. 8

Les recourants mettent en doute la capacité de la route à absorber le trafic induit par le projet. Ils relèvent que l'évolution du trafic dans le quartier n'aurait pas été prise en compte, notamment au vu du projet de construction d'un collège à proximité. a) Selon l'art. 19 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. 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. Il faut aussi que la sécurité des usagers – celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier – 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 et de voirie soit assuré. La loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C_52/2017 - 1C_54/2017 du 24 mai 2017 consid. 5.2; 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3 publié in RDAT 2003 I n° 59 p. 211). Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1C_246/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2 et les références citées). L'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (arrêts AC.2018.0104 du 8 février 2019 consid. 10; AC.2016.0352 du 26 mars 2018 consid. 12; AC.2017.0322 du 1^{er} mars 2018 consid. 2a; AC.2014.0264 du 13 mars 2015 consid. 2a). Afin d'apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence se réfère en général aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Les spécialistes du trafic considèrent qu'une place de parc génère en moyenne 2,5 à 3 mouvements de véhicules par jour (cf. notamment AC.2013.0228 du 22 juillet 2014 consid.

4 et les références). b) Le Tribunal a pu constater en audience que la route de Gilamont est une artère relativement importante, qui dessert un quartier composé en bonne partie d'immeubles semblables au projet litigieux. Comme l'a relevé la DGMR, le quartier est bien desservi par les transports publics. Vu le nombre de places de stationnement (114) prévu, on peut estimer le trafic quotidien induit par le projet à environ 342 (114 x 3) mouvements. Un tel trafic ne paraît pas de nature à surcharger en soi l'avenue de Gilamont, ce d'autant plus si l'on considère que la parcelle étant déjà construite, une partie de ce trafic ne fera que remplacer le trafic induit par la construction précédente. Les recourants estiment qu'une surcharge de trafic pourrait se poser compte tenu de la présence à proximité d'autres constructions récentes ou en cours, en particulier un projet de collège secondaire. A cet égard, dans un arrêt du 14 mars 2019 (AC.2018.0022), le Tribunal a constaté qu'une étude de trafic avait bien été menée dans le cadre du projet d'établissement scolaire prévu à proximité. Il ressort en particulier de cet arrêt que la Municipalité a procédé à une réflexion relative aux problèmes de stationnement induit par cet établissement scolaire et a notamment manifesté une volonté de favoriser les transports publics et la mobilité douce, les questions de stationnement étant pour l'essentiel résolues par l'offre mise à disposition dans le quartier (cf. notamment AC.2018.0022 consid. 6). Un impact conséquent sur la charge régulière de trafic sur l'avenue de Gilamont n'a pas été mis en évidence. Le Tribunal ne voit pas de motifs de s'écarter de l'appréciation de la Municipalité selon laquelle la parcelle litigieuse conserve un accès suffisant nonobstant le projet d'établissement scolaire prévu à proximité. Ce grief est en conséquence rejeté.

E. 9

Les recourants font grief au projet de violer la clause générale d'esthétique et d'intégration.

a) Aux termes de l'art. 86 al. 1 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (art. 86 al. 2 LATC). L'alinéa 3 de cette disposition prévoit que les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. Sur le plan communal, le Titre IV du RCVV (art. 40 ss) régit l'esthétique des constructions. L'art. 40 al. 1 RCVV prévoit en particulier que les constructions doivent, dans leur aspect extérieur, s'harmoniser avec les constructions existantes; elles ne doivent pas compromettre ou heurter l'aspect ou le caractère d'un site, d'un quartier ou d'une rue.

b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Selon la jurisprudence, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3b; arrêt AC.2012.0032 du 24 août 2012 consid 1a et réf). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des

constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant (ATF 115 Ia 363 consid. 3a; 115 Ia 118 consid. 3d; 114 Ia 345 consid. 4b; 101 Ia 213 consid. 6c); tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (TF 1C_57/2011 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2 et les réf.; arrêt AC.2011.0045 du 1^{er} février 2012 consid. 2b; Benoît Bovay et al., *Droit fédéral et vaudois de la construction*, n. 2.1.1 ad art. 86 LATC). L'autorité doit motiver sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 345 consid. 4b; 101 Ia 213 consid. 6c). En tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature ou non à enlaidir le site (TF 1C_36/2014 du 16 décembre 2014 et les références citées). Le Tribunal de céans s'impose dès lors une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 let. a LPA-VD; cf. AC.2012.0032 du 24 août 2012 consid. 1a et les arrêts cités). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. notamment AC.2018.0104 du 8 février 2019 consid. 4; AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc et les références citées). A cet égard, il sied encore de souligner que la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (depuis 2015) accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral a confirmé que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue. Ainsi, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter et elle ne peut intervenir, le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales, que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contraire au droit supérieur (voir les arrêts du TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1; 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3; 1C_849/2013 du 24 février 2015 consid. 3.1.2; 1C_150/2014 du 6 janvier 2015 consid. 2., cités in AC.2018.0104 précité et AC.2015.0269 du 16 août 2016 consid. 3e). c) En l'occurrence, les recourants ne motivent pas ce grief, si ce n'est en considérant que le projet serait démesuré. Le bâtiment litigieux respecte les exigences réglementaires quant à ses dimensions et sera implanté sur une rue desservant plusieurs immeubles ayant un gabarit semblable. Il ressort notamment des explications fournies en audience et des plans au dossier que le projet procède d'une recherche soignée destinée à assurer une bonne intégration du bâtiment dans son environnement, nonobstant ses dimensions. Ainsi, le retrait du bâtiment par rapport à l'avenue de Gilamont et ses deux extensions évitent de créer un front uni. Le Tribunal ne

voit pas de raison de s'écarter de l'appréciation de la Municipalité selon laquelle ce projet est de nature à s'intégrer dans son environnement et respecte ainsi l'esthétique des constructions existantes. Ce grief est rejeté.

E. 10

Le projet a enfin été complété en cours de procédure, s'agissant de l'exigence de l'art. 7 al. 1 let. b RCVV qui prévoit que si une propriété limitrophe de celle sur laquelle on veut aménager un espace libre est déjà occupée par un bâtiment construit à la limite avec un mur aveugle, celui-ci sera modifié de façon à supprimer son caractère de mur d'attente par des mesures appropriées. A cet effet, les droits nécessaires devront avoir été préalablement constitués. Le Tribunal ne voit pas de raison de mettre en doute la conformité du projet à cette exigence, au vu des compléments apportés en cours de procédure.

E. 11

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et les décisions attaquées confirmées. Succombant, les recourants supporteront solidairement l'émolument de justice (art. 49 LPA-VD), qui peut être légèrement réduit compte tenu du fait que le projet a été complété sur un point en cours de procédure (cf. consid. 10). Les recourants verseront une indemnité de dépens en faveur de l'autorité intimée et de la constructrice qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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