

## **VD\_OMNI AC.2008.0140 vom 15. Februar 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-02-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0140](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0140)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0140 du 15 février 2010

IT: VD\_OMNI AC.2008.0140 del 15 febbraio 2010

### **Regeste**

BICH, DE VOS, DE VOS-NEVEN, MANI/Municipalité de Dully, PUNCH CONSTRUCTIONS SA | Question de la péremption du permis de construire délivré à l'issue de l'enquête principale laissée indécise, dès lors que l'enquête complémentaire opérée ensuite peut être tenue pour une enquête principale. Nécessité d'une enquête principale, à l'exclusion d'une enquête complémentaire, en raison de la création d'un sous-sol jusque-là inexistant et compte tenu des autres circonstances d'espèce. Portée d'une disposition communale qualifiant d' "à conserver" dans leur aspect, leur implantation et leur volume certains bâtiments non classés. L'ajout de lucarnes saillantes peut être admis au regard de cette disposition; tel n'est pas le cas de balcons de 2,50 m de profondeur, qui empiètent de surcroît sur les espaces réglementaires; conditions posées au "démontage/remontage" du bâtiment. Détermination du cercle des voisins habilités à s'opposer à l'implantation d'un garage entièrement souterrain dans les espaces réglementaires. Qualification de dépendances des rampes et voies d'accès à des garages souterrains.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le recourant Edouard Bich et les recourants De Vos-Neven dénoncent une violation de l'art. 118 LATC. a) L'art. 25 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) dispose qu'il appartient aux cantons de régler les questions de procédure dans le domaine des autorisations de construire. Il leur incombe par conséquent de définir les conditions d'une caducité ou d'une péremption du permis de construire en cas d'inexécution des travaux. L'art. 118 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit à cet égard que le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée (al. 1). La municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient (al. 2) (pour la ratio legis, voir AC.1992.0391 du 12 juillet 1993 et les références citées; voir aussi AC.1996.0099 du 14 octobre 1997). b) La jurisprudence rendue en relation avec l'art. 118 LATC a connu une certaine évolution. Elle a d'abord considéré qu'en l'absence de règles expresses de droit communal - comme en l'espèce - il fallait, pour déterminer si une construction était commencée, mettre en regard les travaux déjà exécutés et l'ouvrage projeté, compte tenu de l'importance de celui-ci et se reporter à la date de péremption (RDAF 1974 p. 450; sur la portée de la notion de commencement des travaux définie par le droit communal, cf. AC.2007.0172 du 4 mars 2008, confirmé par ATF 1C\_150/2008 du 8 juillet 2008). Elle a précisé par la suite qu'à la constatation objective du début des travaux s'ajoutait un élément subjectif lié à la volonté sérieuse du destinataire du permis de poursuivre l'exécution de celui-ci. Enfin, le Tribunal administratif a considéré que l'élément subjectif pouvait fort bien se substituer à l'élément

objectif d'un commencement de travaux, pour autant que cette volonté sérieuse soit démontrée par le détenteur du permis, pièces à l'appui, dans des faits concrets suffisants (AC.1996.0162 du 15 octobre 1997; AC.1992.0058-1992.0210 du 8 février 1993 publié in RDAF 1993 p. 478, confirmé par ATF 1P.142/1993 du 8 juin 1993; voir aussi AC.2007.0172 du 4 mars 2008 confirmé par ATF 1C\_150/2008 du 8 juillet 2008 et les références citées). S'agissant de la casuistique, il est renvoyé à l'arrêt AC.2008.0028 du 3 juillet 2008, ainsi qu'à l'arrêt précité AC.2007.0172 du 4 mars 2008. c) En l'espèce, la municipalité a appliqué l'art. 118 LATC en prenant en considération le permis de construire délivré 19 mai 2005. Ce faisant, elle a fixé le dies a quo du délai de deux ans de l'alinéa 1 de cette disposition à la date précitée. En ce sens, compte tenu de la prolongation accordée d'une année, selon l'alinéa 2, le délai de péremption du permis de construire échet en principe le 19 mai 2008 (cf. art. 77 al. 2 ch. 3 CO par analogie). d) S'agissant du commencement matériel des travaux, à la date déterminante du 19 mai 2008, l'appentis avait été déposé, et un échafaudage avait été édifié afin d'effectuer les travaux nécessaires à la modification du toit, puis à la démolition du bâtiment de liaison. Sous l'angle subjectif, la constructrice a déposé de nombreuses pièces attestant qu'elle a entrepris des démarches en vue de la réalisation d'un bâtiment sur la parcelle 296. Le 19 mai 2008 toutefois, les travaux de gros œuvre n'avaient toujours pas été adjugés; ils ne l'ont été que le 6 juin suivant. Par ailleurs, le dossier ne contient pas d'attestation relative à une couverture d'assurance responsabilité civile, ni au crédit de construction allégué (cf. courrier de la municipalité du 3 juin 2008), dont on ignore la date. La question de savoir si le permis initial a conservé sa validité peut néanmoins demeurer indéterminée. En effet, conformément à ce qui suit (cf. consid. 2b infra), le nouveau projet devait de toute façon faire l'objet d'une nouvelle enquête principale.

## **E. 2**

a) Selon l'art. 103 LATC, aucun travail de construction ou de démolition modifiant de façon sensible notamment l'apparence d'un bâtiment ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. L'art. 109 al. 1 LATC prévoit qu'une demande de permis doit être mise à l'enquête publique. Par ailleurs, l'art. 72b du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) dispose qu'une enquête complémentaire ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2); la procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits (al. 3). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 111 LATC), de prévoir une enquête complémentaire pour celles qui portent sur des "éléments de peu d'importance" (art. 72b al. 2 RLATC) et de réserver la voie de l'enquête ordinaire pour les changements plus importants (voir RDAF 1995 p. 289; AC.2006.0158 du 7 mars 2007). La distinction entre enquête principale et enquête complémentaire est déterminante puisque dans le cadre d'une enquête complémentaire, les oppositions ou recours éventuels ne pourront porter que sur les modifications soumises à autorisation, mais pas remettre en cause l'entier du projet ayant fait l'objet du premier permis de construire devenu définitif et exécutoire. Ainsi les éléments qui ne sont pas modifiés par l'enquête complémentaire ont acquis force de chose jugée et les griefs concernant ces aspects sont irrecevables dans la procédure ultérieure de l'enquête complémentaire (arrêts AC.2007.0216 du 2 décembre

2008 et les références citées, notamment AC.1991.0124 du 27 mai 1992; AC.1991.0198 du 7 septembre 1992 et AC.1993.0306 du 9 janvier 1996). Cela étant, selon une jurisprudence bien établie, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, elle doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (v. arrêt TA AC.1995.0206 du 13 février 1996). Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (AC.2005.0233 du 31 mars 2006; AC.2004.0253 du 2 mai 2005; AC.2001.0224 du 6 août 2003; AC.1999.0064 du 17 mars 2000). Enfin, lorsqu'une procédure de mise à l'enquête contient tous les éléments constitutifs d'une procédure d'enquête principale, elle doit être considérée comme telle, même si elle a été qualifiée de "complémentaire" dans les documents d'enquête (AC.2007.0180 du 25 août 2008).

b) En l'occurrence, les modifications intervenues résident notamment dans la création d'un sous-sol comportant un parking de 18 places (ainsi que des caves, salles de jeux, divers locaux techniques et électriques, locaux sanitaires), dans la construction de la rampe d'accès au sous-sol, dans la réduction du nombre de places de stationnement extérieures à six, dont deux places couvertes, dans la création de deux terrasses de plain-pied en façades pignons, dans la modification et l'augmentation des surfaces vitrées en façades pignons, et dans la modification de la typologie des appartements, leur nombre (5) demeurant néanmoins identique. Ces modifications sont nombreuses. Surtout, la création du sous-sol remet en cause le projet dans sa substance. Il ne s'agit pas d'augmenter un sous-sol déjà prévu, mais d'ajouter d'un niveau supplémentaire, totalement inexistant jusque-là. De surcroît, cette addition souterraine amène à concevoir le projet d'une manière fondamentalement différente, non seulement dans sa distribution interne et ses aménagements extérieurs, ou dans les calculs d'ingénierie et le contenu des soumissions pour le gros œuvre, mais encore au regard de l'art. 5 RPPA-2002, selon lequel les bâtiments à conserver, tels que le bâtiment litigieux, doivent être maintenus dans leur aspect, leur implantation et leur volume (cf. consid. 3 infra). On rappellera sur ce dernier point que d'après le courrier du Service technique intercommunal du 22 février 2008, la création d'un sous-sol de cette importance "débouche automatiquement sur la démolition du bâtiment existant." De même, par courrier du 6 mars 2008, la municipalité a rappelé à l'architecte que le bâtiment existant ne pouvait être démoli. Plus encore, le procès-verbal de la séance organisée le 3 avril 2008 a mentionné l'obligation de procéder en deux étapes "démontage/remontage", et le risque que tout le bâtiment s'effondre. Enfin, il est ressorti de l'instruction que le projet litigieux s'apparente moins à une transformation qu'à une démolition - fût-elle en deux étapes - suivie d'une reconstruction. Dans ces conditions, l'importance des modifications intervenues et leur impact sur l'examen du respect de l'art. 5 RPPA-2002 exigeaient qu'elles fassent l'objet d'une enquête principale.

c) Cela étant, il ressort du dossier produit par l'autorité intimée que

les documents de l'enquête complémentaire sont complets et respectent les exigences prévues, pour une enquête principale, par l'art. 69 RLATC. Au demeurant, les recourants n'ont pas été empêchés de faire valoir des griefs ne portant pas sur les seules modifications des premiers plans, s'agissant en particulier des balcons et des lucarnes. L'enquête complémentaire pouvant ainsi être tenue pour une enquête principale - permettant la remise en cause de l'entier du projet -, les principes de la proportionnalité et de l'économie de la procédure conduisent à renoncer à ce qu'il soit procédé ab ovo à une nouvelle enquête principale.

### **E. 3**

a) Le recourant Edouard Bich et les époux De Vos-Neven dénoncent une violation de l'art. 5 RPPA-2002, relatif aux bâtiments à conserver. Cette disposition a la teneur suivante: Art. 5 Les bâtiments à conserver Ces bâtiments sont maintenus dans leur aspect, leur implantation et leur volume. Ils peuvent être entretenus et rénovés; en cas de sinistre ou d'obsolescence avancée, ils peuvent être reconstruits dans le gabarit existant. L'orientation du faîte principal est définie en plan. La municipalité peut cependant autoriser, de cas en cas, des transformations de peu d'importance que ce soit au niveau de l'occupation du sol ou au niveau de la hauteur du bâtiment. Elle ne vise pas en première ligne à limiter la surface bâtie, la densité ou les distances aux limites de propriété, mais à conserver le bâtiment dans son apparence, son style et sa silhouette. En ce sens, la notion de "volume" doit donc être considérée comme désignant le gabarit hors sol des constructions, y compris les avant-toits. A cet égard, il sied de retenir, conformément au courrier du 20 août 2008 du bureau d'ingénieurs géomètre et civil (figurant au dossier), que les cotes d'altitude du projet de 2008 démontrent que la structure du bâtiment projeté correspond effectivement au bâtiment existant. Selon le plan 0718.102B du 16 mai 2008 (coupes B-B' existante et projetée), cette concordance est avérée également pour les avant-toits et devra être rigoureusement respectée. La création du garage n'est pas contraire à l'art. 5 RPPA-2002, dès lors qu'il se trouve en sous-sol, partant est pratiquement invisible. Il en va de même de la rampe d'accès, du moment qu'elle ne crée pour ainsi dire pas de volume au niveau du sol, ainsi que des terrasses de plain-pied créées sur les façades pignon. La légère augmentation des surfaces vitrées en façades pignons n'est pas davantage déterminante. b) La question des lucarnes saillantes est plus délicate. Il est certes exact que le gabarit existant aurait été mieux respecté par la pose de velux ou de tabatières, entièrement intégrés dans la toiture. Toutefois, l'art. 45 RPPA-2002 applicable à toutes les zones autorise les lucarnes lorsque leur largeur n'excède pas 1,40 m, la somme des largeurs hors tout des lucarnes d'un pan de toit ne devant pas dépasser le quart de la longueur de la façade concernée. Dans ces conditions, des exigences plus sévères doivent être examinées de manière restrictive. Sous cet angle, force est de retenir que la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que les lucarnes litigieuses - qui respectent les critères de l'art. 45 RPPA-2002 - ne remettent pas en cause l'aspect ou les volumes du bâtiment d'une manière si importante qu'elles seraient contraires à l'art. 5 RPPA-2002. c) Les balcons posent également problème. A strictement parler, ceux-ci sortent du gabarit existant, qui ne comporte aucune saillie en façade. Surtout, les balcons comptent une profondeur de 2,50 m. Or, une telle taille n'en fait plus des balcons, mais des avant-corps, qui doivent respecter le périmètre d'implantation prévu. Il est ici référé par analogie aux dispositions communales et à la jurisprudence, dont on doit déduire que les balcons d'une profondeur supérieure à 1,50 m doivent être pris en considération dans le calcul des distances, de la surface brute de plancher utile et de la surface bâtie (art. 44 RPPA-2002, art. 51 et 53 al. 2 RPGA-1992,

AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 et les références citées, AC.2007.0294 du 16 juin 2008 et les références citées; voir aussi courrier du 1<sup>er</sup> mars 2005 de la municipalité à l'architecte de l'époque, à teneur duquel les balcons, " réalisés en porte-à-faux, dépassant 1,50 m de profondeur sont hors gabarit "). La décision attaquée du 16 juillet 2008 délivrant le permis de construire doit ainsi être réformée en ce sens que la largeur des balcons devra être ramenée à 1,50 m. On relèvera par ailleurs à toutes fins utiles que les balcons tels que prévus, à qualifier d'avant-corps, apparaissent contraires à l'art. 11 RPPA-2002, selon lequel la distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ne peut être inférieure à 5 m. En effet, il ressort des plans au dossier que les balcons accrochés à la façade Sud-Ouest sont implantés à 3,5 m seulement de la limite de propriété des époux De Vos-Neven. d) Pour le surplus, comme déjà dit au consid. 2 supra, le démontage/remontage annoncé par les constructeurs s'apparente moins à une transformation qu'à une démolition - fût-elle en deux étapes - suivie d'une reconstruction. Toutefois, la structure du bâtiment (pratiquement vide, dès lorsqu'il s'agissait d'un manège), la nature des matériaux utilisés en façades (poutraisons, revêtues d'un lambrissage en bois, selon une méthode assimilable au colombage) et en charpente toiture avec ses avant-toits importants, ainsi que l'état de délabrement avancé, rendent de toute façon impossible une " rénovation " au sens de l'art. 5 al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase, 1<sup>ère</sup> partie RPPA-2002 et justifient une " reconstruction " dans les gabarits existants au sens de la 2<sup>ème</sup> partie de la phrase précitée. Cela étant, l'objectif de conservation de la disposition doit néanmoins être respecté et les travaux devront, conformément aux déclarations des constructeurs à l'audience, intervenir en deux étapes, s'attacher rigoureusement à numéroter systématiquement les éléments de construction encore utilisables, à les conserver et à les replacer méthodiquement à l'identique, notamment la charpente de la toiture et ses avant-toits, les poutraisons et l'habillage des façades, comme structure porteuse, ou du moins comme décor . La décision attaquée sera réformée en ce sens que cette condition sera ajoutée au permis de construire. La municipalité veillera à ce que celle-ci soit respectée. e) Dans ses premières écritures, le recourant Edouard Bich a également dénoncé une violation de l'art. 6 RPPA-2002, selon lequel tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du SIPAL, section des monuments historiques, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet. La municipalité a toutefois constaté à l'occasion de l'audience que le bâtiment est certes inscrit dans le PPA comme " à conserver ", mais qu'il ne figure pas à l'inventaire et qu'il n'est pas classé. Aussi le recourant Edouard Bich a-t-il retiré ce moyen, qu'il n'y a pas lieu de traiter plus avant.

#### **E. 4**

a) D'après le recourant Edouard Bich, le garage souterrain, qui se situe à une distance de 1,10 à 1,20 m de la limite de la propriété des recourants De Vos-Neven (sans compter le passage piétonnier au même niveau), viole l'art. 48 al. 2 RPPA-2002 imposant une distance minimale de 3 m entre une construction souterraine et la limite de propriété voisine dans les termes suivants: Art. 48 Constructions souterraines (...) Elles peuvent être construites dans les espaces réglementaires aux limites ou entre bâtiments sur une même propriété, mais à 3 m au moins de la limite de propriété, la municipalité pouvant autoriser une distance inférieure dans les cas particuliers. (...) b) Sur le plan formel, le permis de construire a été délivré à la condition (suspensive) d'une mention au Registre foncier exprimant l'accord des voisins concernés à la dérogation aux règles aux limites de propriété. A cet égard, la municipalité semble s'être référée aux art. 10 al. 2 RPGA-1992 et 11 al. 2 RPPA-2002 selon lesquels " la municipalité peut déroger à la distance minimale à observer par rapport au

fonds voisin si les propriétaires des constructions érigées ou à ériger situées de part et d'autre de la limite du bien-fonds ont procédé à l'inscription préalable d'une mention au Registre foncier au sens de l'art. 85 LATC ." Le point de savoir si la municipalité était légitimée à convertir une mention " préalable " en une condition " suspensive " du permis de construire prête à discussion, mais peut demeurer indécis en l'espèce, pour les motifs qui suivent. La dérogation en cause concerne un sous-sol, qui tombe sous le champ d'application de la disposition spéciale de l'art. 48 RPPA-2002 relatif aux constructions souterraines, à l'exclusion des dispositions générales des art. 10 RPGA-1992 et 11 RPPA-2002. Or, conformément au consid. a supra, la disposition spéciale ne subordonne pas une dérogation à la distance à la limite à une mention au Registre foncier; elle se borne à indiquer que la municipalité peut autoriser une distance inférieure dans les cas particuliers. Certes, encore faut-il que l'autorisation respecte les conditions de l'art. 84 LATC, à savoir que le profil et la nature du sol ne soient pas sensiblement modifiés et qu'il n'en résulte pas d'inconvénients pour le voisinage. En l'occurrence toutefois, ces exigences sont satisfaites. D'une part en effet, l'aménagement n'entraîne aucune modification du terrain existant à cet endroit. D'autre part, l'ensemble des voisins concernés (à savoir les époux De Vos-Neven exclusivement) ont expressément consenti à la dérogation. On précisera sur ce dernier point qu'on ne discerne pas en quoi la dérogation à la distance minimale, intervenant exclusivement en sous-sol, toucherait les intérêts du recourant Edouard Bich, dont la parcelle se situe à l'opposé, à une cinquantaine de mètres du lieu bénéficiant de la dérogation. Certes, le recourant Edouard Bich explique qu'une distance réduite à la limite de propriété permettra une augmentation du volume de la construction, respectivement du nombre de places de parc dans le garage, ce qui engendrera un trafic plus important de véhicules sur le chemin de la Rillette, augmentant encore les nuisances provoquées par les passages et le stationnement sur ce chemin des clients du restaurant sis à quelques mètres en direction du lac. Cette argumentation ne conduit toutefois pas à une autre conclusion, le lien entre le nombre de places dans un garage souterrain et le trafic de véhicules étant tenu du moment que la surface habitable n'est pas modifiée. Le permis de construire doit ainsi être réformé - conformément à la conclusion présentée en audience par la constructrice - en ce sens que la municipalité autorise la dérogation à la limite précitée en application de l'art. 48 al. 2 RPPA-2002.

## **E. 5**

Selon le recourant Edouard Bich, le projet viole l'art. 49 RPPA-2002, qui exige que certains murs de grandes propriétés, figurant au plan, soient maintenus, la municipalité ne pouvant en autoriser des interruptions ponctuelles qu'à certaines conditions déterminées. Il est exact que les plans soumis à l'enquête du 3 juin au 3 juillet 2008 prévoyaient le raccourcissement de l'extrémité du mur extérieur longeant le chemin de la Rillette pour permettre l'accès au parking souterrain. Il résulte toutefois des nouveaux plans produits à l'audience par la municipalité, datés du 1<sup>er</sup> septembre 2008 et intitulés " Détail accès rampe selon normes VSS ", respectivement le schéma 1 concernant la sortie des véhicules et le schéma 2 relatif à leur entrée, que le mur en cause est maintenu dans son intégralité, y compris quant au pilier marquant sa fin. Le grief relatif à l'art. 49 RPPA-2002 a par conséquent perdu son objet à la suite des plans produits en audience et n'a pas à être étudié plus avant. La décision délivrant le permis de construire sera néanmoins réformée en ce sens que les plans du 1<sup>er</sup> septembre 2008 remplacent les plans contraires antérieurs.

## **E. 6**

Les recourants Mani dénoncent le caractère dangereux de l'accès au parking souterrain de la parcelle. Il est vrai que selon les plans mis à l'enquête du 3 juin au 3 juillet 2008, le parking souterrain était accessible par le chemin de la Rillette, dans une configuration telle qu'elle impliquait des manœuvres délicates, voire risquées. Il résulte néanmoins des nouveaux plans précités du 1<sup>er</sup> septembre 2008 déposés à l'audience par la municipalité, que la rampe d'accès a été déplacée vers l'intérieur de la propriété, afin de permettre aux véhicules de sortir d'abord sur le chemin des Vergers du Château avant d'aboutir sur le chemin de la Rillette. L'accès ne se fait donc plus directement sur le chemin de la Rillette, mais par l'intermédiaire du chemin des Vergers du Château. Les véhicules peuvent ainsi accéder au parking et en sortir sans danger excessif. On rappellera par ailleurs que la vitesse est limitée à 30 km/h dans le secteur. Pour le surplus, il ressort également des plans déposés que le nouvel accès permet aux véhicules de manœuvrer sans empiéter sur la parcelle 12 appartenant à un tiers, étant précisé que la parcelle litigieuse 296 est de toute façon au bénéfice d'une servitude de passage " à pied et à char " à charge de la parcelle 12. Le grief relatif à la dangerosité de l'accès au parking souterrain a dès lors également perdu son objet à la suite des plans produits à l'audience, et n'a pas à être examiné de manière plus approfondie.

#### **E. 7**

Le recourant Edouard Bich relève que la rampe d'accès au garage souterrain se situe sur l'aire de prolongements extérieurs B du RPPA-2002. Or, cette zone est inconstructible. L'art. 13 RPPA-2002 régissant l'aire de prolongements extérieurs B a la teneur suivante: Art. 13 L'aire de prolongements extérieurs B Ces surfaces, type parc/jardin, sont inconstructibles, à l'exception de petites dépendances. L'article 39 RATC est applicable. Les places de parc couvertes, non fermées, ne sont pas comptées dans la surface de plancher utilisable, cependant elles sont intégrées à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions. Elles peuvent, dans certains cas, et avec l'accord de la municipalité, déborder sur la surface de prolongements extérieurs B. L'art. 39 RLATC, auquel renvoie l'art. 13 al. 2 RPPA est ainsi libellé: Art. 39 Dépendances de peu d'importance et autres aménagements assimilés 1 A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. 2 Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. 3 Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. 4 Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. 5 Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings. Selon la jurisprudence, les rampes et voies d'accès aux garages, construites sur fonds privés, sont assimilées aux dépendances selon l'art. 39 al. 3 RLATC (AC.2007.0278 du 15 novembre 2007 consid. 5c et références). Elles peuvent ainsi être construites dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété, à condition qu'elles n'entraînent pas de préjudice excessif pour les voisins. La rampe d'accès litigieuse respecte cette dernière condition, dès lors qu'elle longe

le chemin de la Rilette appartenant au domaine public, dont elle est encore séparée par le mur à conserver. Son implantation - et celle des ouvrages annexes nécessaires - est par conséquent conforme à l'art. 13 RPPA-2002.

#### **E. 8**

Quant aux terrasses pavées implantées en façades pignons, on ne discerne pas en quoi elles ne seraient pas réglementaires. Dès lors qu'elles sont de plain-pied, et non couvertes, elles n'entrent ni dans le calcul de la surface bâtie, ni dans celui de la distance aux limites de propriété.

#### **E. 9**

Enfin, les griefs des époux De Vos-Neven relatifs au non-respect de la convention du 1<sup>er</sup> octobre 2007 doivent être d'emblée écartés, ce contrat relevant exclusivement du droit privé.

#### **E. 10**

Il sied encore de statuer sur le premier recours AC.2008.0140 formé par les époux De Vos-Neven contre le refus de la municipalité du 28 mai 2008 d'ordonner l'arrêt immédiat des travaux, concluant à ce qu'il soit constaté que le permis de construire du 19 mai 2005 est périmé depuis le 19 mai 2008, les travaux n'ayant pas commencé à cette date, et à ce qu'il soit constaté que les travaux entrepris par la constructrice depuis le 19 mai 2008 en exécution de ce permis sont illicites. En l'état, il n'est pas contesté que les travaux ont cessé. L'appentis accolé au corps de liaison - voire une partie du toit de celui-ci - a certes été détruit, mais la démolition de cet appentis était prévue tant par les plans de 2005 que par ceux de 2008; l'opportunité de cette démolition n'a pas été remise en cause par les recourants De Vos-Neven, hormis sous l'angle du risque de dégâts à leur propre bâtiment. Pour le surplus, seule a été démolie une petite partie du manège, côté Nord-Ouest, destruction qualifiée à l'audience par la constructrice d' " erreur " et par la municipalité d' " accidentelle ". Quoi qu'il en soit, les travaux ayant cessé, le recours AC.2008.0140 a perdu son objet. Par ailleurs, dès lors que la demande de constatation de la péremption du permis de construire avait pour seul objectif, dans le cadre de l'affaire AC.2008.0140, d'obtenir l'arrêt des travaux, cette requête a également perdu son objet.

#### **E. 11**

Vu ce qui précède, le recours AC.2008.0140 formé par les époux De Vos-Neven a perdu son objet et la cause doit être rayée du rôle. Le recours AC.2008.0197 formé par Edouard Bich, les époux De Vos-Neven et les époux Mani doit être partiellement admis, et la décision attaquée du 16 juillet 2008 levant les oppositions et délivrant le permis de construire doit être réformée dans le sens suivant: - la profondeur des balcons devra être ramenée à 1,50 m; - les travaux devront intervenir en deux étapes, s'attacher rigoureusement à numéroter systématiquement les éléments de construction encore utilisables, à les conserver et à les replacer méthodiquement à l'identique, notamment la charpente de la toiture et ses avant-toits, les poutres et l'habillage des façades, comme structure porteuse, ou du moins comme décor; - la dérogation aux distances minimales à la limite de propriété entre la parcelle 296 et la parcelle 435 est accordée pour le sous-sol, en application de l'art. 48 al. 2 RPPA-2002; - la rampe du garage souterrain, ainsi que l'aménagement de l'entrée et de la sortie des véhicules seront réalisés selon les plans datés du 1<sup>er</sup> septembre 2008 et produits à l'audience du 10 septembre 2009. Elle est maintenue pour le surplus. Les recourants De Vos-Neven et le recourant Edouard Bich, qui

succombent partiellement, doivent assumer une part des frais judiciaires. La constructrice n'ayant que partiellement gain de cause, elle doit également verser une part de ceux-ci. Il n'y a en revanche pas lieu de mettre des frais à la charge des recourants Mani, dont les griefs liés à la sécurité du trafic ont été écartés à la suite de la production par la municipalité, à l'audience seulement, des plans du 1<sup>er</sup> septembre 2008. Enfin, compte tenu des circonstances, la municipalité doit de même supporter une part des frais judiciaires. Les dépens sont compensés.

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