

# **VD\_OMNI AC.2013.0276 vom 8. August 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-08-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0276](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0276)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0276 du 8 août 2014

IT: VD\_OMNI AC.2013.0276 del 8 agosto 2014

## **Regeste**

GERAUD/Municipalité de Blonay, YEPES RODRIGUEZ, FOTOUHINIA | Demande de modification du tracé d'un chemin d'accès existant situé sur la parcelle des constructeurs. Recours des opposants suite à la levée de leur opposition et à l'octroi du permis de construire par la municipalité. Le chemin d'accès au bâtiment et son mur de soutien peuvent être assimilés à des dépendances en vertu de l'art. 39 al. 3 RLATC. Compte tenu de l'ensemble des circonstances, il n'apparaît pas que la municipalité ait outrepassé la large latitude de jugement dont elle dispose en considérant que, conformément à l'art. 39 al. 4 RLATC, les ouvrages projetés n'entraînaient pas d'inconvénients appréciables pour les voisins (consid. 2).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les recourants estiment que le coefficient d'occupation du sol (COS) ne serait plus respecté, du fait de l'augmentation de la surface du chemin d'accès litigieux, laquelle devrait être prise en compte dans le calcul de la surface bâtie. a) L'art. 20 RPE prévoit notamment qu'en zone périphérique C, dans laquelle est classée la parcelle des constructeurs, le rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle ne peut excéder le 1/6 de la parcelle pour les bâtiments comportant - comme en l'espèce - deux niveaux habitables dont un sous la corniche et l'autre dans les combles. Selon l'art. 51 RPE (applicable à toutes les zones), la surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, y compris les balcons ou terrasses fermés sur un ou plusieurs côtés et les pergolas, mais sans tenir compte des terrasses et piscines non couvertes, des seuils, des escaliers, des balcons en saillie (dont la profondeur est égale ou inférieure à 1.50 m), des garages enterrés et autres installations similaires. L'art. 60 RPE précise que c'est la municipalité qui fixe le nombre et l'accès des places de stationnement (garages, places couvertes ou à ciel ouvert) que les propriétaires doivent aménager à leurs frais et sur leur fonds (al. 1); la surface des places de parc à ciel ouvert n'entre pas en compte dans le calcul de la surface construite au sens de l'art. 51 précité. b) Selon la jurisprudence cantonale, il est admis qu'en l'absence de dispositions communales contraires, il serait abusif de prendre en considération dans le calcul de la surface bâtie, les aménagements extérieurs ne nécessitant pas une intervention particulière sur le niveau du sol et ne constituant pas à proprement parler de constructions en volume. Tel est le cas des places de parc, d'une voie d'accès ou d'une terrasse non couverte ( RDAF 2007 I 121, no 25; AC.2005.0276 du 23 novembre 2006, consid. 8a; Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd., Bâle 2010, n° 2.5.2 ad art. 47 LATC ). c) En l'occurrence, il est manifeste que ni la voie d'accès projetée ni le mur de soutien - qui ne modifient pas de façon sensible la configuration du sol - ne sont à prendre en compte dans le calcul de la surface

bâtie, à défaut de règles communales contraires. Point n'est donc nécessaire d'examiner si le COS de 1/6 est ou non respecté à la suite de la modification du tracé du chemin d'accès existant. Quoi qu'il en soit, la municipalité n'a pas interprété ni appliqué de manière arbitraire son règlement en considérant que les ouvrages projetés n'avaient aucune incidence sur le calcul du COS.

## **E. 2**

Les recourants soutiennent que le déplacement du chemin d'accès litigieux leur causerait un préjudice important. a) Le RPE ne prévoit pas de dispositions particulières concernant les voies d'accès en limite de propriété. L'art. 18 RPE, intitulé Distances aux limites, ne prévoit en effet que les distances minimales entre les façades des bâtiments et les limites de propriété, dont l'art. 49 RPE précise le mode de calcul. L'art. 60 al. 4 2<sup>ème</sup> ph. RPE prévoit que l'implantation des places de parc à ciel ouvert en limites de propriétés est autorisée si elle n'entraîne pas d'inconvénients appréciables pour les voisins dont l'accord écrit peut être requis par la Municipalité. L'art. 58 RPE, qui est par ailleurs consacré aux constructions dans les espaces réglementaires, est libellé de la manière suivante : "La Municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines, la construction de dépendance d'une hauteur de

## **E. 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.

## **E. 4**

Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins.

## **E. 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." b) Le mur de soutien projeté par les recourants peut être assimilé à une dépendance en vertu de l'art. 39 al. 3 RLATC (cf. ATF 1P.446/2001 du 24 septembre 2001 consid. 2 ; arrêt AC. 2010.0063 du 23 mars 2011 consid. 1b). Il en va de même de l'accès au bâtiment. Selon la jurisprudence, les rampes et voies d'accès aux garages, construites sur fonds privés, sont en effet assimilées aux dépendances selon l'art. 39 al. 3 RATC, au même titre que les places de stationnement à l'air libre ; elles peuvent ainsi être construites dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété (AC.2012.0266 du 12 avril 2013 consid. 3bb; AC.2007.0278 du 14 octobre 2008 consid 5 ; AC.2007.0110 du 21 décembre 2007 consid. 10a, AC.2004.0300 du 21 septembre 2005 consid. 2a, AC.2004.0022 du 24 novembre 2004 consid. 5a, AC.2002.0242 du 22 mai 2003 consid. 5b, AC.1998.0156 du 9 juin 1999 consid. 2c, AC.1996.0087 du 7 avril 1997 consid. 4b, AC.1995.0226 du 11 novembre 1996 consid. 3a, AC.1993.0034 du 29 décembre 1993 ainsi que l'arrêt AC.1990.7481 du 5 juin 1992). Pour que le mur de soutènement et l'accès puissent être autorisés dans les espaces réglementaires comme éléments assimilés aux dépendances, ils doivent respecter la règle de l'art. 39 al. 4 RATC selon laquelle ces constructions ne peuvent être autorisées dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. Cette notion a été interprétée en ce sens que l'aménagement ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs (voir arrêts

AC.2012.0105 du 6 septembre 2012 consid. 1; AC.2002.0242 du 22 mai 2003 consid. 5c). Selon la jurisprudence fédérale, pour appliquer les notions "d'inconvénients appréciables" ou "d'inconvénients supportables sans sacrifices excessifs", l'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence en comparant d'une part, l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RATC, et d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage assimilé aux dépendances et qui répond aux exigences légales et réglementaires. La notion de "gêne supportable" doit donc s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter (arrêt AC.2007.0278 précité consid. 5 ; ATF du 10 novembre 1999 rendu en la cause 1B.411/1199 consid. 3c/bb, publié in RDAF 2000 I p. 257, 259). En tous les cas, les inconvénients doivent respecter le droit fédéral de la protection de l'environnement en ce qui concerne notamment la protection contre les nuisances, en particulier les valeurs limites fixées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (arrêts AC.2007.0278 précité consid 5 ; AC.1996.0087 du 7 avril 1997 consid. 5). c ) En l'occurrence, force est de constater que les constructeurs ont un intérêt important à faire déplacer le chemin actuel - qui est malcommode du fait notamment de sa grande pente - et à réaliser un nouveau chemin rectiligne et moins pentu, afin de rendre l'accès à leur maison plus aisé et plus cohérent. Il ressort clairement des photographies et plans versés au dossier que, vu leur emplacement (au nord/est par rapport à la villa des recourants), le mur de soutien et le chemin l'accès privé projetés n'auront pratiquement aucun impact visuel et/ou sonore pour les recourants, dont la villa se situe en contrebas et est orientée vers le sud-ouest. A noter que, compte tenu de sa taille modeste, le bosquet d'arbustes voué à la suppression - outre qu'il n'est pas protégé notamment par la réglementation communale - n'a pas pour fonction ni pour effet de protéger efficacement les recourants contre les nuisances (supportables) générées par les mouvements de véhicules sur le chemin privé projeté. Ledit bosquet ne fait que très partiellement écran avec la parcelle n° 1650. Les recourants laissent entendre que la suppression du bosquet les gênerait dans leur manœuvre de parcage sur leur propre parcelle. Or force est de constater que le chemin d'accès litigieux sera entièrement implanté sur le fond n° 1645, qu'ils n'empiètera nullement sur la propriété des recourants et que l'assiette des servitudes de passage ne sera ainsi pas touchée. En résumé, la modification du tracé du chemin d'accès privé, sans modification sensible de la topologie du terrain et dont le départ de l'accès ne sera déplacé que de quelques mètres - ne va pas engendrer un accroissement perceptible des nuisances sonores ou visuelles pour les recourants. Les aménagements litigieux s'avèrent dès lors conformes aux exigences posées à l'art. 39 al. 4 RLATC et peuvent par conséquent s'implanter dans les espaces réglementaires. Compte tenu de l'ensemble des circonstances, il n'apparaît pas que la municipalité ait outrepassé sa large latitude de jugement dont elle dispose en considérant que les ouvrages projetés n'entraînaient pas d'inconvénients appréciables pour les voisins. 3. Les recourants exposent qu'ils sont au bénéfice d'un permis de construire délivré par la municipalité le 30 juin 2009 portant sur la modification et déplacement de leur piscine et la modification du profil et de la situation du chemin d'accès à la parcelle n° 1645. A cette fin, ils avaient passé, le 9 juin 2009, avec les anciens propriétaires de la parcelle n° 1645, une convention sous seing privé tendant à l'échange de surfaces de 15 m<sup>2</sup> de leur parcelle respective et à l'inscription au registre foncier, compte tenu de la modification de l'accès et le changement d'affectation de la servitude de passage. La surface de la parcelle n° 1650 à échanger faisait partie de l'assiette de la servitude n° 307/356, et la surface de la parcelle n° 1645 à transférer était à

cheval sur les assiettes de cette servitude et de la servitude n° 263'328. Le permis de construire précité du 30 juin 2009 était subordonné à la condition que "la servitude de passage à pied et pour tous véhicules devra être modifiée". L'échange de terrain et la modification de(s) servitude (s) de passage n'ont finalement pas été exécutés. Les recourants laissent entendre que l'autorité intimée n'était pas en droit de délivrer le permis de construire litigieux, qui contreviendrait au permis de construire qui leur avait été délivré le 30 juin 2009. Or, outre que les nouveaux propriétaires de la parcelle n° 1645 ne sont pas parties à la convention signée sous seing privé le 9 juin 2009, la municipalité – qui n'était pas non plus partie à ladite convention - n'avait aucune raison de ne pas leur délivrer un permis de construire pour la modification du chemin d'accès existant, du moment que tant l'échange de terrain que la modification de(s) servitude (s) de passage n'avaient pas été inscrits au registre foncier. La municipalité pouvait donc considérer la condition du permis de construire du 30 juin 2009 comme étant devenue caduque. Le litige qui pourrait résulter d'une interprétation de la convention du 9 juin 2009 - qui ne lie pas les nouveaux propriétaires de la parcelle n° 1645 - relèverait exclusivement du droit privé qui échappe à la présente procédure. Seul le juge civil serait compétent pour connaître d'un tel différend. En définitive, le recours est également mal fondé sur cet aspect. 4. Vu le sort de la cause, un émolument de justice et les dépens de la Municipalité, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, doivent être mis à la charge des recourants (art. 49, 52, 55, 56, 91 et 99 LPA-VD).

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