

VD_OMNI AC.2017.0011 vom 14. August 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-08-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0011

FR: VD_OMNI AC.2017.0011 du 14 août 2017

IT: VD_OMNI AC.2017.0011 del 14 agosto 2017

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____/Municipalité de Blonay, Direction générale de l'environnement DGE-DIRNA, Service du développement territorial, S. _____, V. _____ | Autorisation préalable d'implantation délivrée pour la construction, sur une vaste parcelle non construite située en zone à bâtir, de 14 villas jumelles et 3 villas individuelles, avec garages et places de parc. Recours de propriétaires riverains. - le parcelle concernée n'est pas située dans un quartier hors centre - surdimensionné s'agissant de cette commune - mais dans le "périmètre de centre" correctement dimensionné et par ailleurs ne se prêterait pas au dézonage (consid. 1); - l'accès est suffisant: certes en pente marquée, la route est toutefois rectiligne au débouché du projet litigieux et si le croisement est certes délicat, il est possible et l'étroitesse de la voie, assortie à la pente, entraînent une diminution de la vitesse de circulation, améliorant encore la sécurité (consid. 2); - si la distance à la limite n'est pas respectée pour deux lots, les conditions d'une dérogation sont remplies; s'agissant de la surface minimale des lots, un transfert de droits à bâtir de la parcelle voisine est prévu, rendant conformes les lots concernés (consid. 3); - la protection du ruisseau voisin et de sa ceinture boisée sera assurée par la création d'un couloir biologique d'une largeur de dix mètres qui correspond à la distance - inconstructible - à la forêt et qui sera séparé des villas par un muret en pierres sèches (consid. 4); - la largeur de l'espace cours d'eau - 20 m - est suffisante (consid. 5); - le nombre de places de stationnement est correct au regard du règlement communal (consid. 6); - l'implantation est conforme aux possibilités offertes par le règlement communal et le permis préalable d'implantation ne se prononce pas sur les questions d'esthétique (consid. 7) ni sur les mouvements de terre (consid. 8), qui feront l'objet d'un examen au stade de la délivrance du permis de construire. Recours rejeté. Recours au Tribunal fédéral déclaré irrecevable par arrêt 1C_476/2017 du 19 septembre 2017.

Erwägungen

E. 1

er mai 2017 (consid. 4.4 et toutes les références citées). Quoi qu'il en soit, indépendamment du fait que la parcelle litigieuse se trouve à l'intérieur du périmètre de centre, qui est pour la commune de Blonay correctement dimensionnée, comme l'a confirmé le SDT lors de l'audience, elle ne se prêterait pas au dézonage, car elle est située à proximité de la ligne de chemins de fer Blonay-Les Pléiades, séparée de l'arrêt "Château de Blonay" d'environ 700 m et de l'arrêt "La Chiésaz" d'environ 300 m. Elle est également proche de l'arrêt de bus "Les Novalles" (moins de 500 m) de la ligne VMCV qui relie Blonay à La Tour-de-Peilz. La parcelle en cause, située en outre dans le prolongement immédiat d'un secteur déjà construit, ne saurait donc être visée par les mesures de réduction de la zone à bâtir. Pour ces différentes raisons, la délivrance de l'autorisation préalable d'implantation n'apparaît pas

contraire à la nouvelle LAT, étant précisé que les communes sont incitées à dézoner en priorité les réserves excédentaires de zones à bâtir situées hors du territoire urbanisé et qu'en l'espèce, c'est à bon droit que la commune de Blonay n'a pas jugé nécessaire d'appliquer l'art. 77 LATC ou de créer une zone réservée; appréciation partagée par le SDT qui n'a pas remis en cause le caractère constructible du secteur. Le grief apparaît dès lors mal fondé.

E. 2

Les recourants soutiennent que l'accès aux bâtiments projetés par le chemin de Chenalettaz serait dangereux et insuffisant. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 LATC a la même teneur. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé 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; TF 1C_532/2012 du 25 avril 2013 et les références citées). Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, 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. La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. 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 incommodantes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; TF 1C_246/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2 et les références citées). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que 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. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière (cf. notamment arrêts AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 13; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3). b) En l'occurrence, les 34 places de parc (intérieures et extérieures) prévues seraient raccordées à une voie d'accès privée, laquelle déboucherait sur le chemin de Chenalettaz (DP), dont la charge de trafic n'est toutefois pas particulièrement élevée. Il ressort en effet des comptages effectués en 2015 par Police Riviera et disponibles sur le site Internet de Cartoriviera que le trafic journalier moyen sur le chemin de Chenalettaz juste en aval de la parcelle n° 1'524 (ch. de Chenalettaz 31) était de 577 véhicules circulant à une vitesse moyenne de 34 km/h. (A noter que la mesure d'instruction visant à mettre en œuvre une étude sur le trafic apparaît superflue et doit donc être rejetée). Au droit de la sortie prévue par le projet litigieux, le chemin de Chenalettaz ne présente qu'une largeur de trois mètres environ, comme l'ont relevé les recourants à l'issue de l'inspection locale. Bien que le croisement de deux véhicules automobiles y soit ponctuellement difficile (mais pas impossible à vitesse réduite), ce chemin – qui suit un

tracé relativement rectiligne quoiqu'en pente marquée – offre une bonne visibilité, notamment au débouché de la desserte privée sur le domaine public: la configuration de la route privée en forme de patte d'oie d'une largeur de 15 m permettra notamment aux véhicules automobiles de s'engager sur le chemin de Chenalettaz en toute sécurité. Un élargissement de 1,5 m dudit chemin par l'aménagement d'un trottoir franchissable est certes prévu, ce qui devrait permettre de croiser plus facilement et d'améliorer la fluidité du trafic sur tout le chemin de Chenalettaz. Mais l'étroitesse d'une voie de circulation peut aussi assurer indirectement – comme c'est le cas en l'espèce – le ralentissement du trafic et, par voie de conséquence, la sécurité des usagers de la route ainsi que des piétons (cf. notamment TF 1C_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.2, in RDAF 2010 I 83). A cet égard, la municipalité a d'ailleurs précisé en audience que la topographie des lieux ne permettait pas de circuler à la vitesse autorisée de 50 km/h mais à une vitesse bien plus faible et qu'il ne s'était pas produit d'accidents de la circulation graves sur le chemin de Chenalettaz. Quoi qu'en disent les recourants, l'inspection locale a permis de constater qu'en l'état actuel des choses, le chemin en question ne présentait pas de danger particulier pour la sécurité routière. D'ailleurs un grand nombre de riverains – dont les recourants – empruntent déjà régulièrement cette desserte routière en toute sécurité. A l'évidence, le trafic automobile supplémentaire induit par le projet litigieux pourra être absorbé par le réseau routier du quartier, indépendamment de la réalisation d'un éventuel aménagement d'un trottoir – franchissable – sur le chemin de Chenalettaz. On ne voit aucun motif de considérer que la parcelle de la constructrice ne disposerait pas d'un équipement routier conforme au droit fédéral. Il est au contraire manifeste que ce chemin d'accès est suffisant au regard de l'art. 19 LAT, tant sur le plan juridique que technique, et que son utilisation comme voie de desserte pour le quartier d'habitation ne sera pas compromise après la construction en particulier des bâtiments projetés. c) A noter que l'axe de la chaussée ne serait pas modifié par la réfection projetée du chemin de Chenalettaz dans la mesure où l'élargissement devrait permettre uniquement la création d'un trottoir. Cela signifie que le projet routier serait sans impact sur l'implantation à 7 m de la villa désignée comme le lot n° 16 (36 al. 1 let. c de la loi cantonale du 10 décembre 1991 sur les routes [LRou; RSV 725.01]). d) Les recourants critiquent une absence de place de rebroussement sur la voie de desserte privative, dont la longueur mesure environ 250 m et la largeur oscille entre 3,5 et 5 m. Mais il ressort clairement des plans que toutes les villas projetées disposent de surfaces de manœuvre suffisantes permettant aux futurs automobilistes de rouler en marche avant jusqu'au chemin de Chenalettaz en toute sécurité. e) En ce qui concerne les titres juridiques des canalisations, la délivrance de chaque permis de construire sera subordonnée à l'obtention d'un titre juridique pour les canalisations.

E. 3

Les recourants font valoir que l'art. 18 RPE serait violé en tant que les lots 22B et 23B ne respecteraient pas la distance minimale de 6 m à la limite de propriété avec la parcelle n° 3'442. De plus, ces deux lots ne respecteraient pas la surface minimale de 1'500 m² prévue par l'art. 25 RPE pour des biens-fonds situés en zone périphérique D. a) Selon l'art. 54 RPE, la modification des limites ne peut avoir pour conséquence une violation des dispositions réglementaires relatives aux distances aux limites ou à la surface minimum des terrains à bâtir. Cela étant, aux termes de l'art. 99 al. 2 RPE, la municipalité peut accorder des dérogations à l'exigence de distance entre un bâtiment et une limite de propriété, à condition que la distance minimale entre bâtiments voisins soit respectée (let. a) et à l'exigence d'une surface minimale de la parcelle, à condition que cette exigence se trouve

entièrement remplie par un groupe de parcelles contiguës considérées dans leur ensemble (let. b). b) En l'espèce, il est exact que les lots 22B et 23B, distants de 2,19, respectivement 2,67 m de la parcelle n° 3'442, ne respectent pas la distance minimale de 6 m à la limite de propriété (la dérogation à la règle étant de 3,81 m s'agissant du lot 22B et de 3.33 m s'agissant du lot 23B). L'autorité intimée peut toutefois faire usage de la possibilité conférée à l'art. 99 al. 2 let. a RPE et ainsi accorder une dérogation à l'exigence de distance entre un bâtiment et une limite de propriété; la condition posée par le RPE, à savoir que la distance minimale entre bâtiments voisins soit respectée, sera remplie puisqu'aucun bâtiment ne pourra être construit dans le couloir de 10 m de large que constitue la parcelle voisine concernée n° 3'442. A cela s'ajoute que ce couloir correspond à la bande inconstructible des 10 m à la lisière de la forêt (cf. art. 27 de la loi forestière du 8 mai 2012 – LVLFo; RSV 921.01). S'agissant de la surface des lots, il est vrai que le lot 22 dispose d'une surface de 1'102 m² et le lot 23 de 1'022 m², ce qui correspond à un manque de 408 m² pour le lot 22 et 488 m² pour le lot 23 par rapport à la surface minimale de 1'500 m². Or, il est justement prévu un transfert, de la future parcelle n° 3'442 – dont la surface compte dans le calcul des surfaces à bâtir – à la parcelle n° 1'524, de droits à bâtir de 408 m² et 488 m², rendant ainsi conformes à la réglementation communale les surfaces des deux lots 22 et 23. Comme l'a relevé l'autorité intimée, une correction sera donc effectuée par l'inscription au Registre foncier d'une mention de restriction au droit de bâtir et cette inscription devra se faire avant le démarrage des travaux.

E. 4

Les recourants font valoir que le projet contesté aurait pour effet d'augmenter de manière inadmissible la pression du bâti sur la zone de verdure et la forêt ainsi que les rives de l'Ognonnaz. Ils considèrent qu'avec une valeur de rachat de 20'000 fr. seulement après trente ans, la préservation à long terme de la forêt et du couloir biologique n'est pas garantie, alors que les constructions bénéficieront de la garantie de la situation acquise. Ils soutiennent encore que le muret en pierre sèche exigé par la DGE et l'Inspection cantonale des forêts dans leur préavis et décision reproduits dans la synthèse CAMAC est une mesure de protection insuffisante; il serait évident que la parcelle n° 3'442 servirait de jardin pour certains lots (nos 10 à 15). En l'espèce, à la demande de la DGE, autorité cantonale spécialisée, un couloir biologique d'une largeur de 10 m sera précisément créé afin de conserver et d'améliorer le milieu biologique propre au secteur qui borde la forêt le long du ruisseau de l'Ognonnaz, sur la rive côté ouest, soit sur la parcelle n° 3'442, et sera aménagé en zone de culture dite "extensive", sous la forme d'une prairie, séparée de la parcelle n° 1'524 et de ses constructions par un muret de pierres d'une hauteur de 80 cm. Ce couloir fait l'objet d'une charge foncière dont le bénéficiaire est l'Etat de Vaud. S'agissant d'un éventuel rachat de la charge foncière, après 30 ans, il y a lieu de rappeler que les droits de bâtir de la parcelle n° 3'442, supportant le couloir biologique, ont été transférés à la parcelle n° 1'524 et que la première ne peut ainsi plus être construite. En outre, le terrain situé le long d'une limite forestière – ce qui est le cas en l'espèce le long du ruisseau de l'Ognonnaz – ne peut être construit jusqu'à une distance de 10 m à la lisière (cf. art. 27 LVLFo). Cette bande de terrain ne pourra ainsi en aucun cas être bâtie. Quant à l'argument selon lequel la parcelle n° 3'442 servirait de jardin pour les lots nos 10 à 15, il est étranger à la présente procédure dès lors que ces lots, prévus sur la parcelle voisine n° 3'444, ont fait l'objet d'une autre demande de permis d'implantation, au demeurant entrée en force. En outre, on ne voit pas dans quelle mesure le couloir biologique serait "rattaché" à plusieurs villas individuelles, comme le soutiennent les recourants; au contraire, chacune des deux villas –

mitoyennes – situées à proximité immédiate de ce couloir (lots 22B et 23B) possédera sa propre terrasse et son propre jardin, distinct de la parcelle n° 3'442 et du couloir biologique, dont elle sera séparée par un muret en pierres sèches d'une hauteur minimale de 80 centimètres.

E. 5

Les recourants soutiennent que la largeur de l'espace réservé au cours d'eau serait insuffisante en l'espèce au regard des exigences fédérales posées par l'art. 41a al. 2 let. b de l'ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux; RS 814.201) et que le danger d'inondation serait ainsi trop élevé. Comme l'explique la DGE dans ses déterminations, la parcelle n° 1'524 ne se trouve pas dans une zone de danger (voir Carte des dangers naturels, disponible sur le site Internet du guichet cartographique cantonal). Rien ne permet d'affirmer que des crues du cours d'eau menaceraient les constructions projetées. D'ailleurs, le tribunal a pu constater à l'occasion de l'inspection locale que le ruisseau se situe en contrebas d'un ravin, plusieurs mètres en-dessous du niveau de la parcelle n° 1'524. A cela s'ajoute que, conformément à l'art. 41a al. 2 let. b OEaux, l'espace réservé au cours d'eau a été fixé à 20 m ($2.5 \times 5 + 7 = 19,50$ m, arrondis à 20 m), soit dix mètres de part et d'autre à compter de l'axe du cours d'eau, ce calcul ayant été effectué sur la base de la largeur maximale du ruisseau – celui-ci présentant une largeur qui oscille entre 2 et 5 mètres. Or, les bâtiments projetés doivent s'implanter à au moins 22 m du cours d'eau et n'empiètent ainsi pas sur l'espace cours d'eau (10 m de part et d'autre de l'axe du ruisseau); il en va de même des aménagements extérieurs (terrasses), qui n'empiéteront pas sur la bande inconstructible, elle-même d'une largeur de 10 m comptée depuis la limite de la zone de verdure (zone forestière) dans laquelle se situe le ruisseau. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

E. 6

Les recourants critiquent le nombre de places de stationnement. a) L'art. 60 al. 1 et 2 RPE prévoit ce qui suit: "La Municipalité fixe le nombre et l'accès des places de stationnement (garages, places de stationnement couvertes ou à ciel ouvert) que les propriétaires doivent aménager à leurs frais et sur leurs fonds, à l'usage de constructions nouvelles, transformées, ou changeant d'affectation. Elle s'inspire des normes de l'Union des professionnels suisses de la route (UPSR) ou les applique en fonction de l'emplacement, de l'importance et de la destination des constructions nouvelles, transformées ou changeant d'affectation. Toutefois chaque unité de logement disposera d'un garage ou d'une place de stationnement au minimum." b) En l'occurrence, sont prévues 34 places de stationnement, soit 17 places couvertes et 17 places non couvertes, chaque logement disposant de deux places (un garage et une place de stationnement extérieure). D'emblée, il y a lieu de relever que le nombre minimum de places exigé conformément à l'art. 60 al. 2, 2^{ème} phrase, RPE est atteint (au moins une place par unité de logement). Quant à la norme applicable de l'Union suisse des professionnels de la route – aujourd'hui Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) –, soit la norme VSS 640 281 (Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme, édition 2013-12, ch. 9.1), elle prévoit, pour les habitants, une case par 100 m² de surface brute de plancher ou une case par appartement, soit un total de 17 ou 33.9 places de stationnement, auquel il faut ajouter 10% de ce chiffre pour les visites, soit 1.7 ou 3.39. La norme VSS 640 281 détermine donc une fourchette comprise entre un minimum de 18.1 (17 + 1.7), arrondi à 19 places, et un maximum de 37.29 (33.9 + 3.39), arrondi à 38 places. En autorisant 34 places de stationnement – soit le double du minimum

selon l'art. 60 al. 2, 2^{ème} phrase, RPE, seize places de plus que le minimum calculé selon la norme VSS et presque le nombre maximum calculé selon la norme VSS (à quatre places près) – l'autorité intimée n'a pas appliqué son règlement de manière arbitraire et ce grief doit partant être rejeté.

E. 7

Les recourants soutiennent que le projet litigieux violerait l'art. 46 RPE sur l'esthétique. a) Selon cette disposition, la municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle veillera particulièrement à ce que les transformations ou constructions nouvelles s'harmonisent avec le site et les constructions existantes, notamment dans la forme et les dimensions, les teintes, les matériaux et les détails de construction. Il en sera de même pour les aménagements extérieurs et les mouvements de terre (al. 1). b) En l'occurrence, la décision attaquée est un permis d'implantation qui ne se prononce encore pas sur les détails de chaque construction, ceux-ci n'étant pas encore connus; ils feront l'objet de la procédure de permis de construire à intervenir ultérieurement. La question de l'esthétique de ces constructions sera alors examinée à ce stade, étant précisé que l'autorité intimée a affirmé dans sa réponse au recours qu'il était prévu de soumettre le projet à la Commission consultative d'urbanisme le moment venu. Quant à l'implantation même des constructions, elle est conforme aux possibilités offertes par le règlement pour la zone en question, un espace vert étant préservé le long du ruisseau de l'Ognonnaz grâce au couloir de protection établi sur la parcelle n° 3'442. Enfin, les espaces verts entre les constructions seront également examinés au stade de la procédure de permis de construire. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

E. 8

Les recourants reprochent encore au projet mis à l'enquête de ne pas indiquer les mouvements de terre, indispensables au vu de la pente du terrain, se référant à l'art. 81 RPE, prévoyant que doivent être versés au dossier d'enquête les plans et coupes concernant les aménagements extérieurs, les murs, etc. (al. 2). La décision attaquée est un permis d'implantation, réglant en l'espèce uniquement l'implantation des villas, de leurs terrasses et de leurs garages et places de stationnement, l'accès à la parcelle, les cheminements internes ainsi que les limites des lots et la question de la future parcelle n° 3'442 en lien avec la limite des constructions et la création d'un espace dévolu au cours d'eau. A ce stade, la configuration exacte des villas ainsi que du terrain n'est pas encore déterminée et fera l'objet d'une demande de permis de construire à intervenir ultérieurement. Il appartiendra ainsi à l'autorité intimée d'examiner le respect de l'art. 81 RPE lors de l'examen de la demande de permis de construire relative au projet litigieux, étant précisé que les prescriptions communales ne fixent pas de hauteur maximale pour les mouvements de terre.

E. 9

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et les décisions entreprises confirmées. Succombant, les recourants sont tenus de supporter un émolument judiciaire, ainsi que des dépens à allouer à l'autorité intimée ainsi qu'à la constructrice, toutes deux assistées par un mandataire professionnel (49 et 50 loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]).