

## **VD\_OMNI AC.2002.0195 vom 17. Februar 2006**

VD Tribunal cantonal, 2006-02-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2002.0195](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0195)

FR: VD\_OMNI AC.2002.0195 du 17 février 2006

IT: VD\_OMNI AC.2002.0195 del 17 febbraio 2006

### **Regeste**

AVONDO Jean-Paul et consorts, BROQUET, CHRISTELLER, CROUSAZ/Municipalité d'Ecublens, TRATEX SA , FLEURY Josiane et BACHER Pierrette | Refus du permis pour un bâtiment dont la volumétrie est plus importante que celle des maisons proches, qui rompt la contiguïté existante des constructions pour libérer de l'espace pour une rampe d'accès au parking souterrain et permettre une implantation de l'habitation au centre de la parcelle. En l'absence d'autres règles, le non-respect de la disposition communale exigeant le maintien de la contiguïté là où elle existe porte atteinte aux caractéristiques du hameau présentant un intérêt reconnu dans le plan directeur communal; dérogation exclue. Question de l'admissibilité du projet sur le plan esthétique, admise par les commissions communale et cantonale d'urbanisme, laissée ouverte. En outre, la surface des vitrages prévue dans les combles dépasse le minimum prévu par RATC-28 auquel renvoie la réglementation communale.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Interpellées à ce sujet, les constructrices ont admis que le projet soumis à l'examen du tribunal portait sur les plans modifiés en date des 22 septembre et 22 octobre 2004, objet du permis de construire du 10 janvier 2005. Elles ont ainsi renoncé à faire juger la réglementarité du projet qui fait l'objet de la décision du 18 septembre 2002. Le permis délivré le 10 janvier 2005, bien que rendu après enquête complémentaire, et bien que de rédaction succincte, contient, compte tenu de ses renvois à la synthèse CAMAC et aux autorisations cantonales du permis de construire du 18 septembre 2002, tous les éléments permettant de le considérer comme un permis portant sur l'intégralité du projet modifié. Dans ces conditions, le permis de construire délivré le 18 septembre 2002 est caduc et la procédure y relative ouverte sous la référence AC.2002.0195 peut être rayée du rôle. Le recours porte exclusivement sur le projet admis par décision du 10 janvier 2005 (AC.2005.0024, dossier joint au dossier AC.2002.0195). Pour le surplus, les moyens contenus dans les oppositions et déterminations respectives des parties à l'occasion du premier permis font partie intégrante de la présente procédure.

#### **E. 2**

Les recourants estiment que le bâtiment projeté est inesthétique et s'intègre mal à l'ensemble des constructions existantes alentour ; ils font également remarquer incidemment que la couleur des façades n'est pas indiquée dans le questionnaire général. a) L'art. 86 LATC prescrit à la municipalité de veiller 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 (al. 1); la municipalité doit refuser le permis de construire pour des constructions 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 (al. 2). La Commune d'Ecublens a réglé les questions d'esthétique à divers articles de son règlement ; cet argument doit aussi s'examiner au regard du plan directeur, auquel renvoie l'art. 4 RPGA. L'art. 83 al. 1 et 5 RPGA prévoit ce qui suit : Article 83 - Mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal "(1) La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. (...) (5) Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les revêtements et couleurs extérieurs, les enseignes, etc., doivent faire l'objet d'une autorisation de la Municipalité." Par ailleurs, l'art. 8 al. 1 RPGA a la teneur suivante : Article 8 - Destination Cette zone est destinée à sauvegarder l'aspect caractéristique des hameaux de Bassenges et de Renges, tant pour l'habitation que pour les activités, pour autant qu'il n'en résulte pas d'inconvénient objectivement appréciable pour les voisins. Enfin, l'art. 13 RPGA est ainsi libellé : Article 13 - Règles communes Les constructions nouvelles, de même que les transformations, agrandissements ou reconstructions devront s'harmoniser avec les constructions existantes dans leurs caractéristiques architecturales, notamment dans la forme, les dimensions, les proportions des pleins et des vides des façades, les teintes. Les toitures nouvelles ou faisant l'objet d'une réfection seront recouvertes de tuiles plates du pays, anciennes ou nouvelles, dont la couleur correspondra à celle de la majorité des toitures traditionnelles des bâtiments environnants. b) 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 (voir notamment ATF 115 Ia 370, consid. 3, 115 Ia 363, consid. 2 c; 115 Ia 114, consid. 3d; ATF 101 Ia 213, consid. 6a, RDAF 1987, 155). Dans ce cadre, l'autorité doit 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; ATF 114 Ia 345 consid 4 b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisfait 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, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment 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'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 223 consid. 6). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; ATF 115 Ia 345; ATF 114 Ia 345; ATF 101 Ia 213; AC.1993.0125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal administratif observe une certaine retenue dans l'examen du problème, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC.1993.0034 du 29 décembre 1993). En effet, l'autorité de recours ne revoit que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, dans la mesure où il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des circonstances locales (art. 36 lettre a LJPA; AC.1992.0101, du 7 avril 1993). L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et 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 (AC.2004.0102 du 6 avril 2005, et les références citées). c) En l'occurrence, l'aspect

architectural du projet ne comporte en soi rien qui apparaisse intrinsèquement choquant ou inadmissible. L'intégration du bâtiment projeté dans le quartier paraît cependant peu heureuse. Les gabarits posés montrent que le volume et l'emprise au sol du bâtiment seraient sensiblement plus importants que ceux des maisons environnantes, cela d'autant plus que le projet tend à optimiser – mais sans les épuiser – les possibilités de construire, quant au nombre d'étages, à la hauteur à la corniche et aux distances aux limites sur trois côtés au moins. Cette intégration relative, que les constructrices ont cherché à atténuer par des décrochements en façade et en toiture destinés à alléger l'impression d'ensemble, est toutefois le reflet de la législation communale qui n'interdit pas de pareilles constructions. La commission communale d'urbanisme et la commission cantonale ont d'ailleurs toutes deux relevé que le projet présenté, somme toute satisfaisant selon leur appréciation, faisait suite à un premier projet plus ambitieux, auquel l'autorisation de construire n'avait pas été accordée. Par ailleurs, le plan directeur communal (chapitre IV, Mesures particulières, ch. 4, concernant le secteur Bassenges - Pontet) relève sur le croquis exposant la situation existante "une silhouette et une vue intéressante", qui se dégage du Tir Fédéral (côté lac) sur le village de Bassenges (une flèche tracée sur le croquis indique l'axe de ce dégagement, v. en outre chap. III, Constats et objectifs, p. 23, ch. 14 et p. 24 ch. 12); au chapitre des mesures particulières, le respect de "la silhouette du village de Bassenges depuis le Tir Fédéral (côté lac)" figure en tête des objectifs du plan (v. dans ce sens également, Sites et paysages, Mesures, p. 37, ch. 13). Or la construction à l'emplacement projeté aura précisément pour effet de couper le dégagement que le plan directeur estimait approprié de préserver sur la colline et le hameau. La conclusion s'impose dès lors que l'implantation du projet n'est pas adaptée aux objectifs de protection du plan directeur. Tenu à une certaine réserve, en raison des considérations qui vont suivre, le tribunal laissera cependant ouverte la question de savoir si la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant le projet, dans son implantation, sa volumétrie et ses options architecturales comme admissibles sur le plan esthétique. d) Pour le surplus, l'art. 69 ch. 6 RATC exige que la demande de permis de construire comporte le questionnaire général, complètement rempli. L'un des points de ce document concerne la teinte des façades, qu'il incombe au constructeur d'indiquer, ou tout au moins la tonalité de base (AC.1991.0239 du 29 juillet 1993). L'omission d'indication de la couleur des façades dans le dossier d'enquête constitue une informalité qui empêche certes les tiers de se déterminer sur cet aspect de l'esthétique du bâtiment, mais elle ne suffit pas à invalider l'enquête. Le Tribunal administratif a en effet jugé que l'absence d'indication ou de précision quant à cet élément dans le dossier d'enquête laisse présumer le choix d'une couleur neutre (AC.1993.0066 du 28 septembre 1993). L'emploi de couleurs peu usuelles nécessiterait une enquête publique complémentaire (RDAF 1978, p. 332; AC.1993.0066 précité ; AC.1993.0056 du 15 juin 1994 ). Au demeurant, l'art. 114 RPGA prévoit que la nature et les teintes des matériaux des façades et toitures doivent être soumis, avant l'ouverture du chantier, à la municipalité pour approbation, avec cette précision que les teintes et matériaux mettant en évidence les volumes et les surfaces de nature à nuire à l'harmonie du site sont interdits, notamment les "matériaux réfléchissants". Cela étant, le choix des couleurs des façades et de la toiture sera affiné ultérieurement. Partant, ce grief des recourants doit être écarté. 3. Les recourants s'appuient sur l'art. 9 RPGA pour soulever deux griefs. En premier lieu, le projet autorisé est constitué de trois blocs, soit de trois bâtiments contigus, là où l'ordre non contigu est requis. Le point de savoir si on a affaire à divers éléments accolés ou à plusieurs bâtiments se résout au vu de l'ensemble des caractéristiques, tant intérieures qu'extérieures

(l'apparence ne jouant cependant pas un rôle décisif ; cf. sur le détail des règles applicables, AC.1996.0126 du 7 novembre 1996). Un ensemble de corps dont l'installation de chauffage, et les autres infrastructures techniques sont communes, avec un seul accès au sous-sol commun, correspond par son organisation interne à une habitation collective et, sur le plan fonctionnel, à un seul bâtiment, lequel est admissible même dans une zone régie par l'ordre non contigu, lorsque le règlement communal autorise l'édification d'une construction unique de ce volume (cf. AC.2004.0158 du 9 mai 2005 et les références citées). Il résulte des explications qui précèdent que le projet, avec un parking collectif, des cages d'escalier en partie communes et des locaux communs et communicants en sous-sol, porte sur la construction d'un seul bâtiment. Au surplus, l'aspect extérieur du bâtiment montre également que la construction envisagée forme un tout homogène. 4. Le second grief invoqué a trait au bâtiment ECA no 238 (le fumoir) qui est lui contigu aux bâtiments ECA nos 249 et 250 de la parcelle 1'217. La suppression de ce bâtiment contreviendrait à l'art. 9 RPGA, ainsi libellé : Article 9 - Ordre contigu et non contigu Là où l'ordre contigu existe, il doit être maintenu. La Municipalité peut autoriser la prolongation de l'ordre contigu, pour autant qu'il en résulte une bonne intégration et moyennant l'accord des voisins. L'article 20 est applicable. Là où l'ordre non contigu existe, il doit être maintenu, la distance à la limite de propriété étant de 3.00 m. au minimum. Une telle règle répond aux caractéristiques d'un village qui, comme le hameau de Bassenges, possède des bâtiments contigus et d'autres qui ne le sont pas. Elle a pour effet de rendre obligatoire le maintien de la contiguïté, là où elle existe. Une telle règle, différenciée, tend à la conservation des espaces libres entre et autour des bâtiments, ainsi qu'au maintien d'une certaine cohérence entre les volumes bâtis et les nouvelles constructions. L'art. 12 RPGA, qui prévoit qu'en cas de transformation ou de reconstruction, les bâtiments existants devront être maintenus dans leur gabarit (sous réserve de la possibilité de légères augmentations en plan ou en hauteur s'il en résulte une bonne intégration) va au demeurant également dans le sens de cette interprétation. Il est reconnu au hameau de Bassenges une valeur d'ensemble comme site bâti (le plan directeur parle d'ensemble homogène) ; ce site pourrait du reste, dans un avenir plus ou moins proche, figurer à l'ISOS comme digne d'intérêt sur le plan régional. Les lieux sont toutefois constitués d'une vaste aire constructible selon le plan d'affectation, comprise entre la rue de Bassenges et l'avenue du Tir-Fédéral. Il n'y a pas, en l'espèce, de règle imposant un front d'implantation obligatoire et il est en principe possible de construire, sur le coteau, en retrait de la rue de Bassenges, au milieu des parcelles. Le caractère intégralement constructible du bien-fonds, sans coefficient d'utilisation, ni périmètre d'implantation hors le respect de distances aux limites - là où l'ordre non contigu existe -, constitue en réalité un élément particulier qui, dans le cas d'espèce, fait indiscutablement obstacle à une mise en valeur judicieuse du hameau, dont la sauvegarde est l'un des objectifs de l'art. 8 RPGA. Le projet supprime la trace de la contiguïté. Or, le respect de cette règle contribuerait à préserver en l'occurrence l'authenticité historique, ainsi que l'intégration aux bâtiments existants édifiés sur les parcelles voisines et la mise en valeur du site. Dans ces conditions, la règle du maintien de la contiguïté, là où elle existe, vaut règle d'implantation qui permet d'assurer le maintien des caractéristiques essentielles du hameau et qui vise ainsi un but de protection des localités typiques conforme à l'art. 17 al. 1 let. c LAT et 47 al. 2 ch. 2 LATC. Le projet, qui prévoit la démolition de l'ancien fumoir, contigu à l'habitation Masson, ceci pour libérer l'espace d'un accès au parking-souterrain et favoriser l'implantation de l'habitation pratiquement au centre de la parcelle, n'est donc pas conforme au règlement sur ce point, car il rompt la

contiguïté. 5. a) Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (art. 85 al. 1 LATC). Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitives et être assorties de conditions et charges particulières (art. 85 al. 2 LATC). Aux termes de l'art. 119 RPGA, applicable à toutes les zones, la municipalité peut accorder des dérogations aux conditions fixées par l'art. 85 LATC. b) Les prescriptions envisageant la possibilité d'exceptions ne doivent pas nécessairement être interprétées de façon restrictive : il se pourrait en effet qu'une dérogation importante se révèle indispensable pour atténuer ou même pour éviter les rigueurs qu'entraînerait l'application de la réglementation ordinaire (cf. ATF 118 Ia 175 consid. 2d). Mais, dans tous les cas, une dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. Elle implique une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation; étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou encore une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (cf. AC.1999.0199 du 26 mai 2000 consid. 3 c bb et les références citées ; cf. en outre AC.2002.0179 du 16 août 2004 : augmenter la constructibilité d'un terrain n'est pas conforme au but de la dérogation). L'octroi d'une dérogation doit apparaître comme une réponse à la particularité du cas, celui-ci présentant une situation extraordinaire par rapport à une situation normale, seule visée par le législateur (cf. AC.2002.0255 du 25 mars 2004). c) En l'occurrence, la contiguïté tient à un élément essentiel de l'idée de village, dont la volonté de conservation s'est concrétisée à l'art. 8 RPGA et qui figure également parmi les principes du plan directeur communal. Une dérogation porterait à cet égard clairement atteinte à un intérêt public important et reconnu visant la sauvegarde des caractéristiques essentielles du hameau par le maintien de la contiguïté là où elle existe, ce qui exclut la possibilité d'octroyer une dérogation. La jurisprudence du tribunal a en effet reconnu que l'intérêt public à la sauvegarde des lieux typiques dignes d'intérêt était prépondérant aux intérêts strictement financiers des propriétaires concernés (v. notamment arrêt AC.2000.0122 du 9 septembre 2004). Au demeurant, il n'y a pas non plus de circonstances objectives qui justifieraient une dérogation. Cela étant, le point de savoir si l'art. 47 al. 3 LATC limiterait l'étendue des dérogations admissibles en application de l'art. 85 al. 1 LATC peut rester ouverte, les conditions d'une dérogation n'étant de toute façon pas réalisées (cf. AC.1999.0233 du 15 janvier 2003). 6. Les recourants ont encore soutenu que les prétendus combles n'étaient en réalité qu'un étage supplémentaire " camouflé " par certains pans de toit. Ils ont en outre soulevé des objections quant au respect des exigences réglementaires en matière d'éclairage. a) L'art. 11 RPGA, prévoit ce qui suit à ses alinéas 1 et 2 : Article 11 - Nombre de niveaux et utilisation des combles Le nombre de niveaux est limité à deux sous la corniche. Les combles ne sont aménageables que sur un seul niveau. De manière exceptionnelle, la Municipalité peut autoriser l'aménagement d'un surcombles, pour autant que celui-ci n'abrite que des locaux strictement dépendants (galeries, mezzanines). Aux termes de l'art. 95 RPGA, les combles peuvent être affectés à l'habitation, sous réserve des règles architecturales définies à l'art. 98 RPGA (lucarnes). Répond à la définition de comble toute construction placée de façon à soutenir la couverture d'un ouvrage, c'est-à-dire, selon le vocabulaire courant, située dans la charpente (cf. pour le

surplus, Bonnard et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 2002, p. 463 et RDAF 1999 I 116). En l'espèce, l'étage litigieux, dont la dalle est 70 cm environ en-dessous de la corniche, est entièrement compris dans la toiture ; par ailleurs, et bien que les opposants n'aient pas fait valoir ce moyen, on observera que les murs d'embouchature de 1 m sont compatibles en l'occurrence avec la notion de comble (cf. à ce sujet AC.1997.0078 du 13 mars 1998 consid. 3), dès lors que le RPGA admet l'affectation de ceux-ci à l'habitation. Cela étant, le troisième niveau du projet répond à la notion d'étage de comble. b) Il reste à examiner la réglementarité des ouvertures en toiture. L'art. 98 RPGA est ainsi libellé : Article 98 - Lucarnes L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en façades pignons et accessoirement par des fenêtres rampantes ou des lucarnes. Les lucarnes sont inscrites soit dans le gabarit du toit (lucarnes négatives), soit en saillie sur celui-ci (lucarnes positives). A l'exclusion des toitures existantes, le choix de l'une de ces possibilités exclut l'autre sur un même pan de toit. En complément aux lucarnes définies ci-dessus, les fenêtres de toitures inscrites dans la pente du toit sont autorisées. Leurs dimensions ne peuvent excéder 1.35 m. x 1.60 m. Elles seront de forme rectangulaire et posées dans le sens de la hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de transformation de toitures existantes. Par leur forme et leurs proportions, les lucarnes s'intègrent de façon harmonieuse dans la toiture et respectent l'expression architecturale des niveaux inférieurs, notamment les pleins et les vides des façades correspondantes. Les largeurs additionnées des lucarnes et fenêtres de toitures d'un pan de toit ne peuvent excéder, par rapport à la longueur de la façade correspondante: - 33 % pour les lucarnes "négatives" et 17 % pour les fenêtres de toitures, soit au total 50%, - 33% pour les lucarnes "positives" et 17 % pour les fenêtres de toitures, soit au total 50%, - 33 % pour les fenêtres de toitures seulement. En zone de village, la question est par ailleurs régie à l'art. 11 al. 3 RPGA, aux termes duquel, partout où cela est réalisable, les combles doivent prendre jour sur les façades pignon ; à titre exceptionnel, la municipalité peut autoriser la réalisation de tabatières ou de lucarnes ; ces constructions ne doivent pas compromettre l'aspect de l'architecture du bâtiment et leurs dimensions doivent être réduites au minimum fixé par les exigences de salubrité. Comprises dans le toit, et n'ayant pas pour effet d'augmenter sensiblement les surfaces de comble, les ouvertures positives prévues sont des lucarnes au sens du règlement et de la jurisprudence (cf. art. 28 RATC; AC.1997.0078 du 13 mars 1998, consid. 5). Les ouvertures dans les façades pignons, réglementaires, ne font pas difficulté. Pour le surplus, la vérification des surfaces vitrées, sur la base des plans fait apparaître les valeurs suivantes pour les lots 7, 8 et 9 (étage de comble) : Surface des pièces en m2 Eclairage minimum au sens de l'art. 28 RATC en m2 Eclairage projeté en m2 Différence en m2 Lot 7 : - Séjour 41,64 2,78 0,64+1,84 +3,49 = 5,77 + 2,99 - Salle à manger 11,30 0,75 1,88 +1,13 Lot 8 : - Salle à manger 15,0 1,05 1,88 + 0,83 - Séjour 36,10 2,41 3,49 + 1,08 Lot 9 : - Salle à manger 15,90 1,06 1,88 + 0,82 - Séjour 40,10 2,67 0,64+1,84+3,49 = 5,77 + 3,1 L'éclairage par une surface vitrée excédant les normes de l'art. 28 RATC n'est pas réglementaire lorsque le règlement prévoit que cette surface doit être limitée au minimum (cf. AC.1996.0055 du 3 juin 1996). Or, l'examen des plans permet de constater que la surface des vitrages dans les combles dépasse le minimum prévu à l'art. 28 RATC auquel l'art. 11 al. 3 PGA renvoie implicitement, si bien qu'elle devrait être réduite, que ce soit par la diminution des surfaces de chaque percement ou par la limitation de ceux-ci. 7. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision municipale ; les corrections nécessaires du projet, spécialement celles nécessitées par le considérant 4, ne peuvent être imposées comme modification de minime importance – au sens de l'art. 117 LATC (cf.

AC.2003.0223 du 15 novembre 2004 consid. 9) - par la réforme de la décision attaquée. Les constructrices vont être contraintes de reconsidérer l'économie de leur projet. Quoiqu'il en soit sur ce point, le Tribunal administratif peut se dispenser d'examiner en détail les autres griefs invoqués par les recourants (les opposants ont soutenu à la première audience que le nombre de places de stationnement était devenu insuffisant au regard des exigences de l'art. 106 RPGA ; non respect des distances aux limites du garage souterrain et de la rampe d'accès ; accès dangereux à la rue de Bassenges). On se bornera encore à relever que l'insuffisance alléguée des places de stationnement n'est pas démontrée : l'art. 106 RPGA, en application duquel il faut aménager pour les bâtiments d'habitation collective (dès trois logements), un emplacement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher brute habitable, mais au minimum un emplacement par logement, plus une place pour trois logements ou fraction de trois logements à l'usage des visiteurs, exige plus que la norme USPR-VSS (une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface habitable, mais au moins une place par logement, plus 15 %). Au surplus, 40 % au moins de ces places doivent être des garages. La municipalité peut autoriser, voire exiger, une réduction du nombre des places de stationnement, compte tenu notamment des possibilités de remplacement de l'usage de la voiture particulière par celui des transports publics, des possibilités d'accès en deux roues ou à pied, et de l'utilisation complémentaire des places de stationnement pour satisfaire les besoins, décalés dans le temps, de plusieurs activités. Partant, si l'on prend en compte la norme USPR-VSS comme l'expression d'une règle standard, ce sont 11 ou 12 places de parc qui sont nécessaires au minimum ( $1'385.35 : 100 \times 0.8$ ) ; or, il est possible d'installer un tel nombre de places de stationnement rien qu'en surface. La municipalité, compte tenu du fait que la construction est située à proximité immédiate d'un arrêt du TSOL, pouvait en outre imposer un nombre inférieur de places par rapport à ce qu'aurait exigé une application stricte de la règle de calcul réglementaire. Cela étant il n'est pas nécessaire de trancher le point de savoir si le garage souterrain doit respecter les distances aux limites en application de l'art. 108 al. 4 RPGA (qui permet à la municipalité, aux conditions de l'art. 84 LATC, d'autoriser des garages enterrés à la limite réglementaire, ainsi que d'autres constructions souterraines non comprises dans le calcul de la surface bâtie et à une distance inférieure à la distance réglementaire). Au demeurant, selon la jurisprudence, il est admis que les voies d'accès - y compris celles conduisant à un garage souterrain - échappent à l'application des règles sur les distances au motif qu'elles constituent un équipement de la construction et il importe peu à cet égard qu'elles soient à ciel ouvert ou souterraines (cf. AC.1995.0226 du 11 novembre 1996). Appliqués au cas particulier, ces principes auraient conduit à admettre la rampe du parking souterrain. Enfin, selon les art. 22 al. 2 lettre b LAT et 104 al. 3 LATC, l'autorité compétente ne peut délivrer une autorisation de construire que si le terrain est équipé 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. Un terrain est réputé équipé, notamment, lorsqu'il est desservi de manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (art. 19 LAT). La notion d'accès adapté a essentiellement été développée par la jurisprudence cantonale. Il résulte en substance de celle-ci 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 (en ce sens, RDAF 1992, p. 211; RDAF 1983, p. 309; RDAF 1980, p. 207). 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 régissant la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, dimensions) 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. Ne répond pas à cette exigence un accès qui créerait un débouché dangereux sur la voie publique aussi bien pour les usagers privés que pour le trafic en général (AC.1992.0050, du 2 février 1993; RDAF 1977, p. 184), ou encore qui serait impropre à absorber la circulation dans des conditions acceptables (cf. AC.1993.0309 du 13 juillet 1994). Cela étant, et ce qui concerne le problème de sécurité routière, il faut constater, au regard des principes qui précèdent, que ce grief des recourants est sans portée, dans la mesure où le nombre de places de parc projeté est correct et que la rue de Bassenges, voie publique sur laquelle déboucherait l'accès litigieux, est une desserte de quartier qui ne supporte pratiquement aucun trafic de transit. En se soumettant aux règles de prudence élémentaires les personnes utilisant l'accès projeté ne présenteraient aucun danger pour les autres usagers de la rue. 8. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours formé le 1<sup>er</sup> février 2005. Vu l'issue du litige, les frais du présent arrêt doivent être mis à la charge de la constructrice et des propriétaires. Ceux-ci auront en outre à supporter l'indemnité allouée à titre de dépens aux recourants qui obtiennent gain de cause.

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