

## **VD\_OMNI AC.2008.0070 vom 15. September 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-09-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0070](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0070)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0070 du 15 septembre 2008

IT: VD\_OMNI AC.2008.0070 del 15 settembre 2008

### **Regeste**

CAMPIN, GYGER/Municipalité de Chardonne, GREMAUD | A la suite de l'ATF 1C\_332/2007 du 13 septembre 2007, il y a lieu d'admettre que la surface de 970 m<sup>2</sup> du chemin formant un appendice d'une longueur de 175 m sur 5,5 doit être incluse dans la surface constructible prise en compte pour calculer le COS et le CUS. Bien que n'étant large que de 3 m environ, le chemin de desserte du quartier, offrant une bonne visibilité, constitue un accès suffisant, d'autant que son assiette pourrait être élargie à 5,5 m si nécessaire.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

En l'occurrence il convient de se prononcer uniquement sur les moyens soulevés qui n'auraient pas encore été examinés par la cour de céans, qui doit en outre statuer à nouveau sur les frais et dépens.

#### **E. 2**

Dans leur mémoire de recours du 18 juillet 2006 (AC.2006.0167), les recourants s'en prennent en premier lieu à la procédure de l'enquête complémentaire suivie par la municipalité. Selon eux, du moment qu'un premier permis de construire a été annulé, une enquête ordinaire et non pas complémentaire aurait dû avoir lieu. Ce grief a été examiné et rejeté par le Tribunal administratif dans son arrêt du 13 septembre 2007 précité (consid. 1). Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

#### **E. 3**

Deuxièmement, les recourants ont fait valoir que le bâtiment projeté ne respectait pas la réglementation applicable en matière de densité des constructions. Selon eux, la surface déterminante de la parcelle n° 2362 ne devait comprendre ni une aire de forêt de 100 m<sup>2</sup> (ce qui n'est pas contesté) ni la surface du chemin du Dérochoz formant un appendice d'une longueur de quelques 175 m sur 5,5 m de largeur et d'une surface de 970 m<sup>2</sup>. La question de savoir si cette surface de 970 m<sup>2</sup> devait être incluse dans la surface constructible prise en compte pour calculer le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'utilisation du sol (CUS) a été définitivement tranchée par l'affirmative par le Tribunal fédéral dans son arrêt précité du 13 mars 2008. En conséquence, il y a lieu de constater qu'occupant 250,5 m<sup>2</sup> au sol, le bâtiment projeté nécessiterait une surface constructible de 2'004 m<sup>2</sup> (250,5 x 8), conformément l'art. 32 al. 4 RPA (prévoyant que la surface bâtie ne peut excéder le 1/8 de la surface totale de la parcelle). Ainsi, déduction faite d'un cordon boisé de 100 m<sup>2</sup>, la surface constructible de la parcelle n° 2'362 est de 2'053 m<sup>2</sup> (2'153 - 100). Le COS (1/8) - qui est faible - est donc largement respecté. Par ailleurs, le bâtiment projeté respecte également l'art. 29 du futur RPGA prévoyant un CUS de 0,4. Offrant 795 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher habitable, elle nécessiterait une surface constructible de

1'987,5 m<sup>2</sup> (795 : 0,4). Or, la surface constructible déterminante dépasse les 2'000 m<sup>2</sup>.

#### **E. 4**

Dans son arrêt du 3 décembre 2004 (AC.2004.0080), le Tribunal administratif avait constaté que le bâtiment projeté comportait déjà trois niveaux habitables, si bien que les combles ne pouvaient être habitables, en vertu de l'art. 25 al. 3 RPE qui n'autorisait au maximum que trois niveaux habitables sous la corniche. S'agissant du caractère habitable des combles, il a observé que l'espace dans les combles disposait d'un éclairage, d'une accessibilité aux niveaux inférieurs, d'une aération et d'une surface au sol et d'une hauteur suffisante pour que les espaces concernés permettent objectivement une utilisation des fins d'habitation. Les recourants affirment que, malgré les modifications apportées au projet initial à la suite de cet arrêt du 3 décembre 2004, les combles demeurent habitables. Or, comme le relève la constructrice dans ses observations du 30 avril 2008, le Tribunal administratif a implicitement admis sous chiffre 3 de son arrêt du 13 septembre 2007 (AC.2006.0167) que les combles avaient été rendues inhabitables, en constatant que la constructrice était conformée aux exigences émises par l'arrêt du 3 décembre 2004. A toutes fins utiles, il est à noter qu'il ressort des nouveaux plans mis à l'enquête complémentaire que les deux fenêtres dans les combles en façade pignon (sud) ont été supprimées et que les locaux dans les combles ne comprennent plus que des petites ouvertures, soit quatre tabatières de 55 cm sur 58 cm. Aucune liaison verticale directe n'existe avec les appartements du 2<sup>ème</sup> étage. Ainsi il y a lieu d'admettre que les surfaces des combles ont perdu leur caractère habitable, si bien que le nouveau projet est désormais réglementaire.

#### **E. 5**

Les recourants font enfin valoir que la parcelle n° 2'362 ne serait pas équipée d'un accès suffisant. Dans son arrêt du 3 décembre 2004, le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de rejeter l'argument, selon lequel l'accès au bâtiment projeté serait dangereux ; le tribunal a considéré que, bien que le chemin du Dérochoz fût étroit et l'accès peu aisé, la visibilité dégagée permettait toutefois de manœuvrer sans danger. a) Pour le surplus, il y a lieu de préciser que l'art. 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700) exige l'aménagement de voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. 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. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (arrêts AC.2006.0121 du 7 mai 2007; AC.2004.0023 du 6 juillet 2004). Pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence du Tribunal administratif se réfère en général aux normes de l'Union des professionnels suisses de la route, désignées normes VSS (arrêts AC.2006.0121 du 7 mai 2007, AC.2006.0116 du 22 février 2007, AC.2001.0051 du 25 mai 2002, AC.1995.0050 du 8 août 1996, AC.1992.0133 du 22 mars 1993, publié à la RDAF 1993 p. 190). Les normes VSS ne sont toutefois pas des

règles de droit et elles ne lient pas le tribunal; mais elles sont l'expression de la science et de l'expérience de professionnels éprouvés; elles peuvent donc être prises en considération comme un avis d'expert (arrêts AC.1998.0005 du 30 avril 1999, AC.1999.0071 du 6 septembre 2000 consid. 5a et l'arrêt AC.1999.0048 du 20 septembre 2000). En ce qui concerne l'estimation de la génération de trafic, il existe différentes méthodes d'évaluation. Les spécialistes du trafic considèrent généralement qu'une place de parc génère 2,5 à 3 mouvements de véhicules par jour; en outre, selon les instructions fédérales concernant les rues résidentielles (de 1984), le nombre de voitures ou de places de parc doit être divisé par 2 pour obtenir le trafic horaire déterminant à l'heure de pointe. Ce nombre est moins élevé s'il on s'en tient aux recommandations allemandes pour l'aménagement des rues de quartier (OAE) selon lesquelles chaque place génère environ 0,35 mouvements de véhicules à l'heure de pointe. Si le Tribunal administratif a considéré qu'une desserte de 1 km de long, dont la largeur aurait été réduite à 3,20 m par endroit, sans visibilité, n'offrait pas une sécurité suffisante pour desservir 12 villas (AC.20002.0013 du 10 décembre 2002), il a par contre reconnu comme suffisant un chemin d'accès d'environ 3 m de large pour 19 logements, la voie d'accès litigieuse offrant une bonne visibilité (arrêt AC.2001.0051 du 25 mai 2002). Le tribunal a également admis qu'une desserte qui prévoit une assiette de l'ordre de 3,4 m de large apparaît comme conforme aux exigences d'une rue résidentielle, cette largeur pouvant même être réduite à 3 m dans certains cas (AC.1999.0159 du 6 avril 2000). b) En l'occurrence, le chemin du Dérochoz constitue une desserte pour un quartier comportant une vingtaine de villas ou maisons collectives. Bien que n'étant que de 3 m de large environ, ce chemin d'accès goudronné et peu sinueux, qui offre une bonne visibilité comme cela a été constaté lors de l'inspection locale du 26 octobre 2004, répond aux exigences de sécurité suffisante, d'autant que l'assiette du chemin pourrait si nécessaire être élargie à 5,5 m (comme prévu au registre foncier) sur environ 175 m de long. Les recourants reconnaissent eux-mêmes qu'il existe quelques places d'évitement permettant aux véhicules de croiser plus facilement. Le chemin en question ne peut pas être considéré comme un accès insuffisant du fait des mouvements de véhicules supplémentaires (une vingtaine par jour) générés par la création de huit places de parc ; on peut admettre que l'augmentation du trafic résultant de l'immeuble projeté n'exposera pas les usagers de la voie de desserte litigieuse à un danger excessif.

## **E. 6**

Vu ce qui précède le recours doit être rejeté, la décision de la municipalité maintenue. Un émolument judiciaire est mis à la charge des recourants solidairement entre eux. La municipalité et la constructrice, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat, ont droit à l'allocation de dépens à la charge des recourants.