

VD_OMNI AC.2015.0230 vom 23. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0230

FR: VD_OMNI AC.2015.0230 du 23 août 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0230 del 23 agosto 2016

Regeste

BOUXOM/Municipalité d'Arzier-Le Muids, HACKI, SIEBENBÜRGER HACKI | Recours d'une voisine contre l'autorisation de construire cinq villas mitoyennes avec garages sur les parcelles adjacentes. Les constructeurs ont soumis des nouveaux plans à l'audience prévoyant l'aménagement d'une place de rebroussement. Cette modification est admissible puisqu'elle est de peu d'importance, fait droit à certaines critiques de la recourante et a été acceptée par la municipalité. Les accès projetés critiqués par la recourante n'apparaissent certes pas idéals. C'est toutefois à bon droit que l'autorité intimée a considéré qu'ils sont suffisants (rappel de la jurisprudence). Contrairement à ce que soutient la recourante, le CUS maximal est respecté dès lors que les constructeurs remplissaient les conditions permettant un report de la capacité constructive de l'une des parcelles voisines qui sera grevée d'une servitude de non-bâtir correspondante. Quant à la dérogation à l'ordre non contigu octroyée, elle n'est pas non plus criticable en ce sens que l'autorité intimée a fait usage de son pouvoir d'appréciation en interprétant la notion de "bâtiments accolés" pour y inclure les bâtiments qui, comme en l'espèce, ont une façade mitoyenne présentant un léger décrochement. C'est enfin en vain que la recourante s'en prend à l'esthétique de la future construction qui s'intégrera dans le bâti existant. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile et respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicables par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. En qualité de destinataire de la décision entreprise et de voisine immédiate du projet, Bénédicte Bouxom (ci-après: la recourante) revêt indéniablement la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 LPA-VD.

E. 2

au regard de l'art. 4.1 RCAT. Cette question est de nature éminemment juridique et il revient au tribunal de céans et non à un expert de la trancher (cf . consid.

E. 5

ci-dessous). Par ailleurs, le dossier de la cause – qui contient en particulier le plan sur la base duquel le calcul du CUS a été réalisé – est suffisamment complet pour permettre au tribunal de statuer en toute connaissance de cause. Cela est d'autant plus vrai que la section du tribunal appelée à trancher le litige comprend deux assesseurs architectes rompus à l'exercice. c) Il suit de ce qui précède que le recours à un expert indépendant pour le calcul des surfaces ne serait pas pertinent et ne conduirait pas le tribunal à modifier sa décision à ce sujet. La requête de mesure d'instruction est par conséquent rejetée. 3. Avant d'examiner

les griefs de la recourante, il convient de rappeler que les constructeurs ont, à l'audience du 23 mars 2016, produit un plan modifié intitulé " Plan de situation et aménagement extérieur – Modifications – Place de rebroussement " daté du même jour. Le 20 avril 2016, la municipalité (ci-après: l'autorité intimée) a fait savoir qu'elle acceptait les modifications proposées, étant précisé qu'une mise à l'enquête complémentaire n'était, selon elle, pas nécessaire. Quant à la recourante qui s'était à l'audience expressément réservé le droit de se prononcer sur la question de la place de rebroussement après analyse des plans produits, elle n'a en définitive formulé aucune observation à ce sujet. De la même manière, elle n'a pas contesté l'absence de mise à l'enquête complémentaire du projet modifié après réception du courrier de l'autorité intimée du 20 avril 2016 en ce sens. a) Lorsqu'une modification est apportée postérieurement 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. 117 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1); en cas de modification très importante ou sensible du projet, il faut considérer que le constructeur présente un nouveau projet, soumis à une nouvelle procédure administrative complète, donc à une nouvelle enquête publique (principale) selon l'art. 109 al. 1 LATC (AC.2015.0155 du 10 juin 2016 consid. 2; AC.2014.0051 du 13 janvier 2015 consid. 2). Selon la jurisprudence, il n'y a enfin pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire les modifications apportées à un projet après l'enquête publique, dès lors que celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (AC.2015.0336 du 2 juin 2016 consid 3b, AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 1a; AC.2013.0227 du 18 septembre 2014 consid. 1a). b) Dans le cas présent, les modifications apportée aux aménagements extérieurs consistent en la création d'une place de rebroussement permettant une circulation plus aisée sur le chemin litigieux. Elles impliquent le déplacement de trois places de parc en retrait de quelques mètres du chemin des Ancolies par rapport au plan initial; celles-ci seront donc moins proches de la route et de la parcelle de la recourante. Dite place de rebroussement sera incluse dans la servitude de passage n o 174'118 et, comme souligné par les constructeurs à l'audience, bénéficiera à l'ensemble des utilisateurs du chemin des Ancolies. Par ailleurs, les constructeurs ont également renoncé au morcellement des deux parcelles existantes en cinq parcelles supportant chacune une villa, mais ont maintenu le déplacement de quelques mètres de la limite de propriété séparant actuellement les deux parcelles en cause. c) Force est ainsi de constater qu'il s'agit non seulement de modifications de peu d'importance au regard du projet, mais surtout que celles-ci corrigent précisément des éléments que la recourante critiquait, à savoir l'absence de place de rebroussement, ainsi que le non-respect du CUS sur chacune des cinq nouvelles parcelles après morcellement. Il s'ensuit que ces modifications ne nécessitaient pas de nouvelle mise à l'enquête ni de mise à l'enquête complémentaire, ce que la recourante ne prétend au demeurant pas. Cela étant, ces modifications sont intervenues dans le cadre de la présente procédure de recours et doivent de ce fait être considérées comme un acquiescement partiel, dès lors qu'il a été donné suite à certaines revendications de la recourante qui ont ainsi perdu leur objet. Il conviendra d'en tenir compte dans la répartition des frais et dépens de la cause (CR.2016.0016 du 20 mai 2016 consid. 1 et les références citées; AC.2007.0255 du 19 décembre 2012 consid. 4 et

voir consid. 8 ci-dessous). 4. Dans un premier moyen, la recourante fait valoir que l'équipement, à savoir l'accès routier sur le chemin privé des Ancolies, serait insuffisant et aurait dû conduire l'autorité intimée à refuser l'autorisation de construire. A ce sujet, elle critique l'absence de place de retournement à l'extrémité du chemin litigieux, que ce soit pour les services publics (déneigement; ordures, etc .) ou pour les véhicules privés, grief devenu sans objet pour les raisons exposées ci-dessus (cf . consid. 3). La recourante se plaint également de ce qu'il ne serait pas possible de croiser sur ledit chemin en raison des largeurs insuffisantes et du fait que la construction litigieuse engendrerait une augmentation du trafic de quinze véhicules par jour, correspondant à un accroissement du nombre de véhicules de l'ordre de 80% à 100% par rapport à la situation actuelle, qui ne pourrait être absorbé. a) Les art. 19 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 49 LATC imposent l'aménagement de voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue; tel est le cas lorsque la voie d'accès 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 et les arrêts cités). Il faut également que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1, 1C_245/2014 du

E. 5.1

et TF 1C_389/2013 du 25 mars 2014). Cette solution se justifie car les objectifs de l'aménagement du territoire doivent s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle, de sorte que l'on admet que le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol puisse être transféré à certaines conditions sur une parcelle contiguë sise dans la même zone (TF 1C_389/2013 précité, TF 1C_332/2007 du 13 mars 2008 consid. 4.3 et TF 1P.459/2004 du 9 février 2005 consid. 4.2.3). Afin d'assurer que les surfaces voisines dont une partie des droits à bâtir a été reportée ne puissent plus servir ultérieurement à un tel calcul, la jurisprudence considère qu'il convient en pratique que la surface soit grevée d'une servitude de non-bâtir au profit de la collectivité (ATF 109 Ia 188 consid. 3, TF 1C_430/2015 précité et TF 1C_389/2013 précité). Néanmoins, le Tribunal fédéral a déjà jugé qu'il n'était pas démontré que la mention inscrite au Registre foncier – en lieu et place d'une servitude de non-bâtir – prévoyant que les parcelles en cause seraient " liées " pour le calcul de leurs capacités constructives respectives serait insuffisante dans le cas qui lui était soumis (TF 1C_389/2013 précité consid. 4.2). Il s'en déduit que l'instrument utilisé (servitude, mention, etc .) importe moins que la garantie qu'il procure quant au respect de la capacité constructive pour le futur. d) En l'occurrence, les parcelles n os 662 et 664 s'étendent actuellement sur 1'071 m² et respectivement 1'090 m². Outre la construction de deux villas (A1 et A2) sur la parcelle n o 664 et de trois villas (B1 à B3) sur la parcelle n o 662, un déplacement de la limite de propriété séparant les deux parcelles est projeté, qui aurait pour conséquence la réduction à 886 m² de la parcelle n o 664, (ayant dès lors un CUS maximal de 221,5 m²), et l'augmentation de la parcelle n o 662 à 1'275 m², (ayant dès lors un CUS maximal de 318,75 m²). Ainsi, force est de constater que le CUS total des trois villas B1 à B3 de 327,35 m² excède de 8,6 m² celui admissible sur la parcelle n o 662. Cependant, le CUS total des villas A1 et A2, qui s'élève 212,90 m², demeure précisément inférieur de 8,6 m² à celui autorisé sur la parcelle n o 664, qui est de 221,50 m². En d'autres termes, si un calcul global du CUS sur les deux parcelles était possible, le projet respecterait alors pleinement le CUS autorisé dans la zone de villas. Comme l'allègue la recourante, l'art. 5.3 RCAT n'est pas pertinent pour le calcul

du CUS global des parcelles n os 662 et 664, étant rappelé qu'il ne trouve à s'appliquer qu'en présence de bâtiments accolés. Or si tel est le cas pour les villas A1 et A2, d'une part, et les villas B1 à B3, d'autre part (cf . consid. 6 ci-dessous), il n'en va manifestement pas de même entre les groupes de constructions A et B que l'on ne saurait qualifier d'" accolés " vu la distance de plus de 10 m qui les sépare (voir plan sous lettre F ci-dessus). Contrairement à ce qu'elle soutient, l'autorité intimée n'était ainsi pas habilitée à procéder à un calcul global du CUS sur les deux parcelles de la constructrice de ce chef. En revanche, le report de CUS de 8,6 m² effectué entre les deux parcelles est tout à fait admissible, les conditions jurisprudentielles prévalant en la matière étant toutes réunies, même en l'absence de disposition réglementaire expresse. En effet, il s'agit de parcelles contiguës colloquées en zone de villas et l'autorité intimée a fait savoir à la recourante, le 31 août 2015, qu'une " restriction LATC devra être inscrite, en même temps que le morcellement, afin de lier toutes les constructions entre elles en matière de CUS ". Elle a confirmé cette exigence à l'audience du 23 mars 2016 et les constructeurs se sont au surplus expressément engagés à la respecter (cf. mémoire du 14 avril 2016 ch. 4). Contrairement à l'avis de la recourante, la condition fixée par l'autorité intimée aux constructeurs, savoir la mention à inscrire au Registre foncier afin de lier les constructions entre elles pour le calcul du CUS, garantit que les 8,6 m² reportés ne pourront être utilisés ultérieurement. Ainsi, c'est à bon droit que l'autorité intimée a considéré que le CUS maximal autorisé dans la zone de villas était respecté. Mal fondé, le grief y relatif doit être rejeté.

6. Le troisième argument de la recourante a trait à l'application prétendument erronée de l'art. 5.3 RCAT concernant le groupe de villas B et relatif aux dérogations admissibles à l'ordre non contigu. A suivre son raisonnement, la villa B3 étant légèrement " décalée " par rapport aux villas B1 et B2, elle ne serait pas " accolée " et ne pourrait être considérée comme un " ensemble de bâtiments ". Partant, le groupe de villas B ne pourrait pas bénéficier de la dérogation à l'ordre non contigu de l'art. 5.3 RCAT. Pour sa part, l'autorité intimée a retenu que bien que " décalés ", les bâtiments seraient effectivement " accolés ", puisque la partie mitoyenne serait largement prépondérante.

a) Selon le règlement communal, la construction de " bâtiments accolés " est autorisable moyennant le respect de trois conditions prévues à l'art. 5.3 RCAT (bâtiment formant un ensemble du point de vue de la conception et de la réalisation; l'ensemble des bâtiments est constitué d'entités séparées sous réserve de certains locaux ou installations de services organisés en commun; l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction pour la détermination de la capacité constructive du terrain).

b) D'emblée on rappellera que la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf . par exemple AC.2015.0102 du 19 novembre 2015 consid. 3; AC.2014.0417 du 3 novembre 2015 consid. 3a/aa; AC.2014.337 du 3 mars 2015 consid. 4b; AC.2013.0230 du 4 février 2014 consid. 9c). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (cf . notamment AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c/aa; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2008.0152 du 8 octobre 2009 consid. 3c). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (ATF 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété

issues du droit public (AC.2015.0055 du 21 janvier 2016; AC.2014.337 du 3 mars 2015 consid. 4b; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2009.0167 du 22 mars 2010 consid. 4; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 5). c) La disposition en cause est l'art. 5.3 RCAT relatif aux exceptions à l'ordre non contigu, en principe applicable dans la zone de villas (cf . art. 5.2 et 5.3 RCAT). Ce dernier a pour but, en imposant certaines distances jusqu'aux propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même parcelle, non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants (v. RDAF 1993, 195, spéc. 202 ss ; cf . Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 40). L'ordre non contigu n'exclut pas que plusieurs éléments de construction soient accolés de façon à constituer un bâtiment unique, pour autant que soient respectées les règles sur la dimension des constructions et la distance aux limites ou entre bâtiments; que ces éléments constituent des entités distinctes (ainsi deux duplex juxtaposés, plutôt qu'interdépendants). Il importe peu dès lors que ces entités forment un tout homogène (AC.2014.0087 du 17 août 2015 consid. 5a; AC.2013.0462 du 21 mai 2014 consid. 4a, RDAF 1993, p. 195, spéc. 202 et 203). De son côté, la jurisprudence a dégagé des critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Elle se base pour ce faire sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu. Ils sont appliqués pour définir si l'on est en présence de deux bâtiments juxtaposés ou de deux bâtiments totalement séparés devant respecter les règles de l'ordre non contigu (arrêts précités AC.2014.0087; AC.2013.0462 et AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 3b). Il a par exemple été jugé que deux unités d'habitations, reliées entre elles par les garages ou un couvert à voiture, ne constituent généralement pas une construction unique, en particulier lorsque le projet de construction laisse apparaître une sorte de "trouée" due au fait que les garages ont une hauteur au faite nettement inférieure à celle des deux villas adjacentes (arrêts AC.2009.0222 du 4 janvier 2010; AC.2006.0055 du 28 juin 2007, résumé in: RDAF 2008 I p. 254 n°53). Dans ces circonstances, la symétrie des deux entités d'habitation ne suffit pas à donner l'impression qu'elles forment un tout homogène (arrêt AC.2009.0222 précité). d) Dans le cas présent, l'autorité intimée a interprété son règlement en ce sens que la notion de " bâtiments accolés " ne doit pas être réduite aux hypothèses où lesdits bâtiments présenteraient une façade mitoyenne d'une dimension exactement identique. Elle considère que des bâtiments comportant un décrochement pourraient y être inclus au regard des circonstances concrètes du cas. La définition usuelle du verbe " accoler " ne s'oppose pas à cette interprétation en tant qu'elle le conçoit comme le fait de " joindre ou fixer de manière à faire toucher, à mettre contre [ou à] réunir, mettre à côté " des objets (cf. Dictionnaire Le Petit Robert , éd. 2013). Contrairement à ce que soutient la recourante, la jurisprudence cantonale ne s'y oppose pas non plus. Car s'il est vrai que le tribunal a déjà jugé que "[I] 'utilisation du terme ' accolé ' signifie [...] que les deux logements doivent nécessairement être implantés côte à

côte, sur l'ensemble d'une des façades au moins [et que] [1] es deux unités de logement doivent ainsi nécessairement comprendre un mur mitoyen " (cf . AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 3c), il n'en demeure pas moins que le cas d'espèce dont il était saisi différait sensiblement de la présente affaire. Les deux villas en cause étaient en effet implantées à une distance de plus de 6 m l'une de l'autre et uniquement reliées entre elles par un " sas d'entrée ". Une telle configuration était manifestement insuffisante pour les qualifier de constructions " accolées " et les considérer comme un " ensemble " de bâtiments. Concernant le décrochement projeté entre les deux bâtiments dont il était question, le tribunal avait du reste uniquement constaté qu'il ne faisait qu'" accentuer " l'impression de se trouver face à deux bâtiments distincts. On ne saurait conclure de ce qui précède que, de manière générale, tout décrochement interdirait d'emblée que des bâtiments puissent être " accolés " sans égard aux circonstances concrètes du cas d'espèce. Au demeurant, un bâtiment projeté en léger décalage d'un premier déjà existant a été, par le passé, qualifié de bâtiment " accolé " (AC.2009.0094 du 19 mai 2010 consid. 3c). Enfin, l'interprétation de l'autorité intimée va dans le même sens que les critères jurisprudentiels développés pour distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments – que vise également l'art. 5.3 RCAT – et qui résulte de l'examen de l'ensemble des circonstances basée sur un faisceau d'indices (cf . consid. 6c ci-dessus). e) Il en résulte qu'en interprétant son règlement de la sorte, l'autorité intimée n'a pas outrepassé la marge d'appréciation dont elle dispose en la matière. A l'inverse, la solution préconisée par la recourante paraît excessivement formaliste et schématique en ce qu'elle ne permettrait pas de prendre en considération les circonstances concrètes du cas d'espèce, dès lors qu'un décrochement, aussi minime soit-il d'ailleurs, serait constaté. f) L'interprétation litigieuse étant admissible, il reste à examiner si l'autorité a correctement appliqué l'art. 5.3 RCAT à la présente affaire. Le décrochement de la villa B3 est de moins de 3 m par rapport à la villa B2, tandis qu'elle lui est mitoyenne sur une longueur de près de 14 m; il représente ainsi moins d'un cinquième de la longueur totale de la façade qui est de 17,25 (soit précisément 17,39%; cf . " plan de situation et aménagement extérieur " initial du 10 décembre 2014). Le décrochement contesté résulte en outre de la forme de la parcelle et du respect de la distance à la limite la séparant de la parcelle n o 663 propriété de la recourante. Les villas B1 à B3 sont de plus similaires (volumétrie; surfaces brutes de plancher comprises entre 106,45 m² et 113,65 m² ; continuité de la toiture sur les trois villas; forme des villas; matériaux de construction; etc.), ce qui ressort clairement de l'examen des plans d'architecte. Elles forment ainsi un ensemble, tant du point de vue de la conception que de la réalisation, lequel donne à l'observateur l'impression d'une seule construction, même s'il s'agit en définitive d'entités séparées qui n'ont pas de locaux communs. Au vu des circonstances concrètes du cas d'espèce, il ne peut être retenu que les constructeurs tenteraient de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu. L'autorité intimée a ainsi considéré à bon droit que toutes les conditions de l'art. 5.3 RCAT étaient réunies et que l'ensemble des villas B1 à B3 pouvait en conséquence bénéficier d'une dérogation à l'ordre non contigu. Partant, le grief de la recourante à ce sujet doit également être écarté. 7. En dernier lieu, la recourante critique l'intégration et l'esthétique des cinq villas litigieuses en expliquant ce qui suit: "[A] u regard de l'environnement du quartier, [...] toutes les parcelles du chemin des Ancolies ont une maison pour environ 1'000 m² entourée d'un jardin. Tel ne sera pas le cas des cinq villas envisagées qui ne s'intégreront pas (articles 5.1 et 7 RGCAT). " On rappellera que la municipalité dispose, en ce domaine également, d'un large pouvoir d'appréciation et que le Tribunal cantonal doit de ce fait

s'imposer une certaine retenue en ce sens qu'il ne sanctionne que l'abus ou l'excès de ce pouvoir (cf. pour un examen détaillé de la question, voir p. ex. AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6). En l'occurrence, les constructions litigieuses ne seront pas identiques aux villas individuelles plus anciennes bordant le chemin des Ancolies, mais à la fois plus modernes et plus densément implantées. Cette seule constatation ne suffit pas à considérer que l'autorité intimée aurait versé dans l'arbitraire en délivrant le permis litigieux, pas plus d'ailleurs que le simple fait pour la recourante d'opposer son appréciation personnelle à celle de l'autorité intimée sans démontrer que l'on serait en présence d'un excès ou d'un abus du pouvoir d'appréciation. Au contraire, l'inspection locale a permis de constater que les constructions de la zone de villas alentour étaient relativement hétéroclites, tant au niveau de leurs volumes que de leurs styles architecturaux. Contrairement à ce que semble penser la recourante, le voisinage immédiat des parcelles en cause comprend des constructions récentes, de volumes conséquents, comme par exemple celles du chemin des Glycines situé à l'Est des parcelles n os 662 et 664 ou encore celles du projet dit "Domaine Les Clyettes" relatif à la construction de treize bâtiments en terrasses occupés par trois appartements chacun, soit au total 39 logements. C'est d'ailleurs ce qu'avait déjà pu constater le tribunal de céans dans un précédent arrêt relatif à l'application de la clause d'esthétique à un projet envisagé sur la parcelle n o 663 adjacente (AC.2012.0358 du 7 août 2013 consid. 2d). Force est dès lors de constater qu'ici encore, le grief de la recourante tombe à faux. 8. Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté. Les constructeurs ayant modifié leur projet en cours de procédure pour tenir compte de certains griefs formulés par la recourante (place de rebroussement; renonciation au morcellement des deux parcelles en cinq nouvelles parcelles), il appartiendra à l'autorité intimée de les intégrer dans le permis de construire n o 27123 conformément au nouveau " Plan de situation et aménagement extérieur – Modifications – Place de rebroussement " du 23 mars 2016, qu'elle a adopté le 20 avril 2016. Il en découle que les frais de justice seront répartis entre les parties et qu'il sera alloué des dépens réduits à l'autorité intimée, de même qu'aux constructeurs, qui ont tous deux procédé par l'intermédiaire de mandataires professionnels distincts (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD). Les dépens alloués aux constructeurs seront d'autant plus réduits qu'ils n'ont pris part à la procédure qu'à compter de l'audience d'inspection locale.

E. 10

novembre 2014 consid. 4.1 et 1C_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 8.1). De plus, 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 incommodes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2 et arrêts précités TF 1C_430/2015 et 1C_245/2014). b) Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales et cantonales disposent d'une importante marge d'appréciation (TF 1C_430/2015 précité). De ce fait, 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 concernées 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 (AC.2014.0331 du 1^{er} juillet 2016 consid. 9a et les nombreuses références citées, AC.2015.0098 du 10 juin 2016 consid. 3a et AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid. 5a). La question de savoir si, malgré son étroitesse, un accès est admissible dépend notamment du nombre de logements desservis et de la configuration des lieux (AC.2015.0192 du 9 février 2016 consid. 4a, AC.2014.0314 du 4 septembre 2015 consid. 4a et AC.2013.0342 du 18 août 2014 consid. 6b/bb). c) Pour juger de ces questions, il est possible de se référer aux normes de l'Union des professionnels suisses de la route (normes VSS), qui sont prises en considération comme un avis d'expert, étant précisé que ces normes doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (TF 1C_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 81., 1C_532/2012 du 25 avril 2013 consid. 3.1 et les nombreuses références citées, 1C_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.1; AC.2014.0417 du 3 novembre 2015 consid. 9a)aa et les références citées, AC.2014.0264 du 13 mars 2015 consid. 2a et AC.2014.0071 du 4 septembre 2014 consid. 4b)aa). Pour autant, les normes VSS ne constituent pas des règles de droit et ne lient en principe pas les autorités (cf . TF 1C_430/2015 consid. 3.2 précité et 1C_90/2011 du 20 juillet 2011 consid. 4.2 in JdT 2011 I 297; AC.2015.0192 du 9 février 2016 consid. 4a et les références citées). Au sens de la norme VSS 640.045 relative aux routes de desserte, les accès desservant moins de trente logements et dont le trafic horaire déterminant ne dépasse pas 50 véhicules à l'heure de pointe, ce qui correspond à 500 véhicules par jour, sont des " chemins d'accès " (cf . ég. AC.20130.251 du 30 mars 2015 consid. 2; AC.2011.0269 du 14 septembre 2012 consid. 2). La norme susmentionnée précise que ce genre de chemin, dont la longueur devrait être limitée entre 40 et 80 m selon la hauteur des bâtiments, est en fait un chemin piétonnier prévu pour être occasionnellement parcouru par des véhicules à moteur et dont la superstructure est dimensionnée en conséquence. Pour les rares cas de croisement ou de dépassement, il est possible d'utiliser les accotements et les autres espaces libres. On remarquera encore que ces routes peuvent ne comporter qu'une voie de circulation, ce qui implique que les possibilités de croisement puissent être ponctuelles. En ce qui concerne l'estimation de la génération de trafic, le tribunal a eu l'occasion d'observer qu'il existait différentes méthodes de calcul : selon les évaluations pratiquées par les ingénieurs en trafic, une place de parc d'une habitation génère environ 2,3 à 3,5 mouvements de véhicules par jour; en outre, selon les recommandations allemandes pour l'aménagement des rues de quartier (EAE), chaque place génère environ 0,35 véhicules par heure de pointe (AC.2014.0320 du 18 septembre 2015 consid. 2; AC.2013.0251 du 30 mars 2015 consid. 2 et AC.2014.0071 du 4 septembre 2014 consid. 4; arrêt TA AC 2000/0051 du 10 avril 2001). Aussi, la norme VSS 640 016a sur le trafic déterminant donne des valeurs indicatives sur le trafic horaire déterminant (THD) en pourcentage du trafic journalier moyen (TJM). C'est ainsi que pour le trafic pendulaire et le trafic local, la valeur moyenne de 10% est retenue (tableau 1 de la norme VSS 640 016a). Il convient de préciser encore que les normes VSS, concernant les types de routes, traitent des quartiers nouveaux où il s'agit d'éviter la création de situations dangereuses, et elles n'abordent pas les situations existantes (arrêt AC.1995.0050 du 8 août 1996); elles servent toutefois de référence pour apprécier la capacité des voies de dessertes existantes (cf . AC.2013.0251 précité et voir AC.2001.0099 du 18 avril 2002). Un autre mode d'estimation des mouvements de véhicules par jour

consiste à prendre en compte un trafic de 2,5 trajets par habitant à raison de trois habitants par logement (AC.2013.0251 et AC.2014.0071 précités; sur l'estimation d'un trafic de 2,5 trajets par habitants, voir l'arrêt AC.2011.0269 consid. 2c) d) En l'espèce, le projet prévoit la construction de cinq villas qui s'ajouteront aux huit maisons individuelles ou chalets existants et aux deux villas – celles de la recourante – en construction. Au total ce seront donc une quinzaine de logements qui borderont le chemin litigieux. Malgré qu'il excède la longueur maximale de 80 m indicative telle qu'elle ressort de la norme VSS 640.045, l'accès en cause doit être qualifié de " chemin d'accès " puisqu'il dessert moins de 30 logements. En cas de réalisation du projet, le chemin des Ancolies serait appelé à desservir cinq logements supplémentaires, comprenant quinze places de stationnement, dont cinq places pour les visiteurs. Le nombre de mouvements de véhicules par jour lié à la réalisation du projet litigieux s'élèverait au minimum à 35 véhicules par jour (15 x 2,3) et au maximum à 53 véhicules par jour (15 x 3,5). Selon le mode d'estimation des mouvements de véhicule par logement, le résultat serait d'environ 38 mouvements. Ainsi, même à supposer que, comme le soutient la recourante, la réalisation du projet entraînerait le doublement du trafic sur cette voie d'accès – ce dont on peut toutefois douter étant rappelé qu'il s'agira de cinq logements supplémentaires seulement par rapport à la dizaine de maisons individuelles ou chalets existants ou en construction – le trafic journalier moyen (TJM) total serait compris entre 70 (soit 35 x 2) et 106 (soit 53 x 2) mouvements journaliers au maximum. Cela correspond à un trafic à l'heure de pointe de 10 % du TJM, soit 7 à 10.6 véhicules à l'heure, soit une utilisation très largement inférieure aux 50 véhicules à l'heure de pointe admis pour ce type d'accès par la norme applicable. Par ailleurs, le trafic de transit est inexistant sur cette voie sans issue. A cela s'ajoutera la création d'une place de rebroussement sur la parcelle des constructeurs de nature à faciliter et fluidifier le trafic sur cette voie d'accès, dès lors qu'elle pourra être utilisée par tous les riverains du chemin des Ancolies pour faire demi-tour, patienter ou même croiser d'autres véhicules. Il s'ensuit que le trafic supplémentaire engendré par les cinq villas projetées pourra être absorbé par l'équipement existant. Quant au caractère prétendument trop étroit du chemin d'accès, on relèvera que selon la norme VSS 640.045, il est admissible qu'il ne comporte qu'une voie de circulation. En outre, l'inspection locale a permis d'observer la configuration des lieux. Il en ressort que le chemin litigieux est rectiligne, pourvu d'un revêtement en bon état, ne présente aucune déclivité et offre une excellente visibilité, sur toute sa longueur. S'il est vrai qu'aucune place d'évitement n'a spécifiquement été aménagée le long du chemin, il n'en reste pas moins que l'on dénombre actuellement plus de six emplacements permettant l'évitement ou le croisement des véhicules sur les quelque 150 m séparant le début du chemin des Ancolies de la parcelle n o 662 des constructeurs, située à l'extrémité de celui-ci. Preuve en est d'ailleurs le fait que les riverains qui l'utilisent quotidiennement ne sont aujourd'hui pas dans l'impossibilité de croiser sur cette voie d'accès. Il s'ensuit que si l'on ne peut qualifier le chemin d'accès des Ancolies de voie d'accès idéale remplissant toutes les exigences des normes VSS applicables – auxquelles le RCAT ne se réfère d'ailleurs pas –, c'est toutefois sans excéder ni abuser de son large pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée a considéré qu'il s'agissait d'un accès suffisant et que les parcelles étaient, en ce sens, équipées. Le grief, mal fondé, doit être écarté. 5. Selon la recourante, la demande de permis de construire aurait également dû être refusée en raison du non-respect de la capacité constructive admissible, soit un CUS de 0.25 pour la zone de villas. Elle fait ainsi valoir que le projet relatif aux logements B1 à B3 excéderait de 6,25 m le CUS admissible de la parcelle n o 662. De leur côté, l'autorité intimée et les constructeurs expliquent que le CUS maximal serait respecté

pour autant qu'il soit calculé sur l'ensemble des deux parcelles. a) En vertu de l'art. 2.2 RCAT, la zone de villas est destinée à l'habitation à raison de trois logements au plus par bâtiment, qui peuvent être superposés ou juxtaposés, tandis que l'art. 4.1 du même règlement fixe à 0.25 le CUS dans cette zone et expose la manière de la calculer. Conformément à cette disposition, le CUS représente la capacité constructive sous la forme d'une proportion entre la superficie du terrain classé en zone à bâtir et la surface brute de plancher, de sorte qu'il se calcule en principe pour chaque parcelle séparément. b) En présence de bâtiments accolés et pour autant que les autres conditions de l'art. 5.3 RCAT soient réunies, l'ensemble de ces bâtiments doit être considéré comme une seule construction pour la détermination de la capacité constructive du terrain, que ceux-ci soient ou non séparés par une limite de propriété. c) La jurisprudence considère que le transfert des possibilités de bâtir est admis en droit suisse, même sans disposition légale expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul (ATF 109 Ia 188 consid. 3, TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid.

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