

VD_OMNI AC.2018.0277 vom 14. Februar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0277

FR: VD_OMNI AC.2018.0277 du 14 février 2020

IT: VD_OMNI AC.2018.0277 del 14 febbraio 2020

Regeste

A. _____/Municipalité de Chardonne, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____ | Recours contre la délivrance d'un permis de construire complémentaire. Rappel de la jurisprudence selon laquelle seuls les griefs portant sur des éléments nouveaux (mis à l'enquête publique complémentaire) peuvent être examinés par le tribunal (consid. 3). Respect du CUS: il n'est pas arbitraire de considérer que des locaux affectés au rangement hivernal, sans liaison directe avec les appartements qu'ils jouxtent, ne comptant qu'une seule ouverture et un éclairage insuffisant au regard de l'art. 28 RLATC, ne sont pas habitables. Cela étant, afin de s'assurer que lesdits locaux ne seront pas rendus habitables à l'avenir, il se justifie d'assortir le permis de construire complémentaire d'une condition à cet égard; réforme du permis sur ce point (consid. 5). Respect du CUS: un dépassement du CUS de l'ordre de 0,4 % doit - s'il est avéré - être considéré comme minime; en application du principe de proportionnalité, il peut être toléré, la dérogation apparaissant mineure et l'éventuelle remise en état ne répondant à aucun intérêt public (consid. 6). Accès: le fait de devoir emprunter le chemin d'accès en marche arrière, en sortant de certaines places de stationnement, jusqu'à une place d'évitement située à une distance de 40 à 70 m, n'est certes pas idéal, mais ne rend pas l'accès insuffisant au sens de la jurisprudence (consid. 7). Recours très partiellement admis.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

La recourante sollicite la tenue d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01), comprend notamment le droit pour l'administré d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; CDAP PE.2018.0117 du 7 janvier 2019 consid. 2a). Les garanties ancrées aux art. 29 al. 2 Cst et 27 al. 2 Cst-VD ne comprennent toutefois pas le droit d'être entendu oralement (cf. ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 p. 76; TF 2D_51/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1).

Devant le tribunal, la procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1) et peuvent notamment présenter des offres de preuve (al. 2 let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. ég. art. 34 al. 3 LPA-VD); de jurisprudence constante en effet, le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299 et les références; TF 2C_954/2018 du 3 décembre 2018 consid. 5; CDAP PE.2018.0208 du 29 mai 2019 consid. 3a). b) En l'espèce, il convient de relever que les éléments figurant au dossier, notamment le plan de situation, ainsi que les plans du bâtiment projeté et de ses abords, permettent au tribunal de se faire une idée complète et précise des faits pertinents. De plus, les images disponibles sur le site internet " Guichet cartographique cantonal " de l'Etat de Vaud permettent de se rendre compte de la configuration des lieux, en particulier du tracé du chemin de la Cherminche. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause et renoncera en conséquence à une vision locale, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des parties.

E. 3

Le litige porte sur la levée de l'opposition formée par la recourante dans le cadre de l'enquête publique complémentaire et, partant, sur le permis de construire délivré à l'issue de celle-ci. a) A titre préalable, il convient de rappeler que, selon la jurisprudence, dans le cadre d'une enquête complémentaire, les oppositions ou recours éventuels ne pourront porter que sur les modifications soumises à autorisation, sans remettre en cause l'entier du projet ayant fait l'objet du premier permis de construire devenu définitif et exécutoire. Ainsi, les éléments qui ne sont pas modifiés par l'enquête complémentaire ont acquis force de chose jugée et les griefs concernant ces aspects sont irrecevables dans la procédure ultérieure de l'enquête complémentaire (CDAP AC.2015.0258 du 27 juillet 2016 consid. 1b et les références). b) Dans le cas d'espèce, la municipalité a délivré un premier permis de construire en 2016, qui n'a pas fait l'objet d'un recours et qui, par conséquent, est devenu définitif et exécutoire. L'enquête publique complémentaire a porté sur l'agrandissement du balcon situé au rez supérieur du bâtiment, la suppression d'une cloison interne et d'une fenêtre dans les locaux situés dans la partie est du bâtiment (aux rez inférieur et supérieur), la modification des places de stationnement, des locaux situés dans la partie ouest de la parcelle, des aménagements extérieurs, ainsi que sur l'ajout de trois velux et de deux cheminées. Conformément à la jurisprudence mentionnée ci-avant, seuls les griefs portant sur ces éléments de construction seront examinés par le tribunal; les griefs portant sur d'autres aspects sont irrecevables et ne seront en conséquence pas examinés.

E. 3.1

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 incommodes pour le voisinage (TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1C_246/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1 et les références citées). L'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité 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 (CDAP AC.2018.0104 du 8 février 2019 consid. 10; AC.2016.0352 du 26 mars 2018 consid. 12; AC.2017.0322 du 1er mars 2018 consid. 2a). 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 (CDAP AC.2018.0212 du 2 mai 2019 consid. 4d/aa; AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 3a). b) La recourante n'explique pas précisément en quoi l'accès - tel qu'il est prévu dans le cadre du projet modifié - serait contraire aux normes applicables; elle n'invoque du reste la violation d'aucune disposition réglementaire ou légale. Elle se plaint toutefois de l'absence de zone de croisement et de rebroussement, qui aurait été prévue par convention en raison du nombre de logements projetés et de l'étroitesse du chemin d'accès, et qui, selon elle, aurait pour effet que les futurs habitants du bâtiment seraient contraints de rejoindre le chemin de Paudille en marche arrière. Dans une argumentation confuse, elle relève encore que " dans les faits la réalisation [ne serait] pas conforme au permis de construire avec l'implantation de murs de soutènement non conformes, ce qui [entraînerait] d'importants désagréments compte tenu de l'augmentation importante du trafic sur le chemin de la Cherminche ". Elle ne précise en outre pas la nature des inconvénients que l'accès tel que prévu entraînerait pour elle; elle indique toutefois que " son domicile se situant à la fin dudit chemin sans issue, elle serait personnellement très affectée par l'irrespect des règles par les propriétaires ". Pour sa part, l'autorité intimée soutient que l'accès serait certes étriqué mais suffisant pour croiser et manœuvrer au droit des places de stationnement n os 1, 2, 3, d'une part, et 7, 8, 9, d'autre part. La constructrice, quant à elle, souligne que le droit de passage dont la recourante bénéficie serait respecté; il ressortirait des plans d'enquête complémentaire que les véhicules sortant des places projetées disposeraient de l'espace suffisant pour rebrousser, sans avoir à manœuvrer en dehors de la partie privative. c) En l'espèce, il ressort de la comparaison des plans au dossier que l'accès a été légèrement modifié dans le cadre de l'enquête complémentaire. Dans le projet initial, la route d'accès apparaît comme légèrement élargie au droit des places n os 6 à 9, englobant l'espace situé au-delà de la route, soit entre la route et la limite nord de la parcelle. Selon le projet modifié, la largeur de la route d'accès est réduite au droit des places précitées, retrouvant ainsi son tracé et sa largeur actuels, correspondant au demeurant au tracé de la servitude de passage; l'espace séparant la route de la limite de parcelle est laissé libre de construction, soit aménagé en zone herbeuse. On observe en outre que l'implantation des places de stationnement a été légèrement modifiée; les places n os 4 à 6 sont décalées en

direction du sud-ouest et accolées au bâtiment (se trouvant ainsi plus éloignées de la route qu'initialement prévu), alors que les places n'os

E. 4

La recourante invoque la violation de plusieurs dispositions du RPGA. A titre préalable toujours, il convient de rappeler que selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. 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; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (CDAP AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b et les références citées). Dans un arrêt relativement récent (TF 1C_340/2015 du 16 mars 2016), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. 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 (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). C'est à la lumière de ces considérations que le tribunal examinera les griefs soulevés par la recourante, en tant qu'ils ont trait à l'application du règlement communal.

E. 5

Dans un premier grief, la recourante soutient que la constructrice aurait l'intention de rendre habitables les locaux situés dans la partie est du bâtiment (aux rez inférieur et supérieur), de sorte que ceux-ci devraient être pris en considération dans le calcul du CUS. a) A l'appui de son grief, la recourante évoque différents éléments de construction qu'elle semble considérer comme des indices révélant l'intention de la constructrice de rendre les locaux litigieux habitables. Elle se réfère en particulier à la suppression de la cloison initialement prévue à l'intérieur de ces locaux, au fait que ceux-ci disposeraient de chauffage au sol, de " points lumineux " et prétendument d'une grande fenêtre donnant sur le Léman. Elle relève encore que, d'un point de vue structurel, le mur séparant les locaux litigieux des appartements projetés ne serait pas un mur porteur. La recourante évoque en outre la modification de leur dénomination, en précisant que les plans mis à l'enquête complémentaire font état de locaux de " rangement mobilier de terrasse + hivernage plantes exotiques + rangement disponible ", alors que le projet initial faisait état de " buanderies " et " locaux techniques ". Pour sa part, l'autorité intimée fait valoir que, ne disposant pas de l'éclairage suffisant, les locaux litigieux ne seraient pas habitables. Elle se réfère en outre à l'art. 66 RPGA, selon lequel n'entrent pas en considération dans le calcul du CUS les surfaces des locaux situés en combles ou en sous-sol qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique du bâtiment. Elle estime que les locaux litigieux répondent à ces exigences. Quant à la constructrice, elle conteste avoir l'intention de rendre lesdits locaux habitables. b) aa) Selon l'art. 47 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 août 2018, le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer de manière précise dans leurs plans et règlements d'affectation les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol, par quoi il faut entendre la définition du coefficient

d'utilisation et/ou d'occupation du sol. Selon la jurisprudence cantonale, les communes peuvent préciser dans leur règlement communal les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du coefficient d'utilisation et/ou d'occupation du sol (CDAP AC.2017.0379 du 7 janvier 2019 consid. 3a et les références citées). bb) Aux termes de l'art. 29 RPGA, le coefficient d'utilisation du sol définit la surface brute de plancher utile et ne peut excéder 0,4. L'art. 66 RPGA, relatif au calcul du CUS, prévoit ce qui suit: "Le coefficient d'utilisation du sol est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible de terrain, déduction faite de l'aire forestière reconnue. La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les galetas, galeries, couloirs, escaliers et ascenseurs, ainsi que les surfaces des murs et les parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération dans le calcul du CUS les surfaces correspondant aux critères suivants: Critère lié à la hauteur des locaux : - Les surfaces de plancher des locaux situés en combles ou en sous-sol dont les hauteurs sous toiture ou sous plafond sont inférieures à 1 m 80. Critères liés à l'affectation des locaux et/ou surfaces - Les locaux situés en combles ou en sous-sol qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique du bâtiment. - Les caves individuelles en sous-sol des constructions collectives ou non, à la condition que ces locaux ne comportent pas d'autres ouvertures sur l'extérieur que les prises d'air strictement nécessaires à l'aération du local. - Les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logement multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles. - Les parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules et leurs accès. - Les toitures terrasses, les terrasses et terre-pleins non couverts et non excavés, ainsi que les balcons d'une largeur maximale de 2 mètres (seule la surlargeur sera prise en considération pour le calcul du CUS), et loggias dont la surface est située à l'intérieur du gros œuvre mais qui, bien que couvertes, ne sont pas closes ou "hors d'air". Par contre, les coursives extérieures, même non closes situées en étage ainsi que les oriels sont prises en considération. [...]". cc) La jurisprudence a précisé que pour déterminer si un local doit être pris en considération dans le CUS, il convient de déterminer s'il est habitable. A cet égard, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Dans le cadre de cet examen, il y a lieu en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (CDAP AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 4a/cc; AC.2017.0379 du 7 janvier 2019 consid. 3a). dd) Les exigences de salubrité auxquelles se réfère la jurisprudence découlent des art. 27 et 28 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1), qui régissent la hauteur et l'éclairage des locaux destinés à servir à l'habitation et prévoient ce qui suit: " Art. 27 1. Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. 2. Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir

d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. [...] Art. 28 1. Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. [...]" c) aa) En l'espèce, il ressort du dossier que les locaux situés dans la partie est du bâtiment ont été autorisés par le premier permis de construire. Dans ce cadre, ils n'ont manifestement pas été considérés comme habitables et n'ont donc pas été pris en compte dans le calcul du CUS. Il s'agit dès lors de déterminer si les modifications mises à l'enquête complémentaire rendent ces locaux habitables, impliquant de prendre leur surface en considération dans le calcul du CUS. A cet égard, il ressort des plans mis à l'enquête complémentaire que la cloison interne délimitant deux locaux séparés et la large ouverture prévue en façade sud ont été supprimées et que l'intitulé des locaux a été modifié: ils ne sont plus désignés comme buanderies et locaux techniques mais comme locaux de rangement. En dehors de ces éléments, les locaux en cause n'ont pas fait l'objet d'autres modifications. Ainsi, à la lecture des plans mis à l'enquête complémentaire, on observe que les locaux concernés ne comportent désormais plus qu'une seule ouverture (la porte d'accès), en dehors de laquelle ils sont entièrement fermés. Quand bien même la porte d'accès devrait être vitrée selon la recourante, l'éclairage des locaux demeure largement insuffisant au regard de l'art. 28 RLATC. En effet, la proportion minimale de 1/8 entre la surface de l'ouverture et celle du plancher n'est de loin pas atteinte; la proportion est en l'occurrence de l'ordre de 1/18, la pièce présentant une surface de plancher de 18 m² (4 m x 4,5 m) et celle de la porte d'entrée vitrée présentant une surface maximale de 2 m² (1 m x 2 m). A cela s'ajoute que les locaux litigieux ne présentent toujours pas de liaison directe avec les appartements qu'ils jouxtent, l'accès étant prévu par la terrasse (pour le rez inférieur), respectivement par le balcon (pour le rez supérieur). L'intitulé des locaux a certes été modifié, mais la nouvelle affectation prévue est similaire à l'ancienne, en ce sens qu'elle constitue une pièce annexe qui n'a pas vocation à servir de pièce de vie, selon les explications de la constructrice. Enfin, la publication en 2017 d'une annonce relative à un appartement comportant trois chambres à coucher ne constitue pas un indice du fait que les locaux litigieux seraient voués à l'habitation. Il ressort en effet des explications de la constructrice et de la comparaison des plans mis à l'enquête publique en 2015 et 2018 que l'appartement sis au rez supérieur comportait - initialement - trois chambres à coucher et qu'il n'en comporte - selon le projet modifié - plus que deux. Au vu de ces éléments, il y a lieu de constater que les modifications apportées aux locaux litigieux dans le cadre de l'enquête complémentaire ne rendent pas ceux-ci habitables, en l'état; au contraire, lesdites modifications tendent à les rendre encore moins habitables qu'initialement projetés. Cela étant, il est légitime de se poser la question de savoir si la constructrice a entrevu la possibilité de rendre, à terme, les locaux litigieux habitables, ce qu'elle conteste. On observe en effet que ces locaux, tels qu'ils ont été autorisés (par le premier permis de construire), pourraient être rendus habitables moyennant quelques modifications. A cet égard, on constate, en premier lieu, que les locaux litigieux sont isolés, leurs murs extérieurs (en façade nord, est et partiellement sud) comprenant notamment une couche d'isolation. En second lieu, il convient de relever qu'en façade sud, le mur prévu de part et d'autre de la porte d'accès pourrait, selon sa composition, facilement laisser place à une plus large ouverture. A cela s'ajoute que les locaux litigieux sont séparés des

appartements qu'ils jouxtent par un mur non porteur, qui pourrait être abattu, permettant de constituer, par l'accès direct en bout de couloir, un appartement de plus grande surface d'un même tenant. Enfin, les locaux litigieux sont orientés vers le sud et constituent une pièce de belles dimensions (plus grande que les chambres des appartements projetés aux rez inférieur et supérieur), qui donne directement sur l'espace du balcon élargi. Quoi qu'il en soit, les locaux litigieux ont été autorisés dans le cadre du premier permis de construire avec les particularités exposées ci-dessus. Comme on l'a vu, ce premier permis est entré en force et la présente procédure ne permet pas de revenir sur les éléments de construction ainsi autorisés. Quant aux modifications apportées au projet dans le cadre de l'enquête complémentaire, lesquelles font l'objet de la présente procédure, on ne saurait considérer qu'elles rendent, en l'état, lesdits locaux habitables. Enfin, les modifications qui permettraient de rendre lesdits locaux habitables (ouverture plus large en façade sud, suppression du mur séparant ces locaux de l'appartement qui les jouxte) ne font pas l'objet d'une autorisation de construire et ne sauraient être autorisés, dès lors qu'elles entraîneraient un dépassement du CUS. Dans ces circonstances, l'appréciation de l'autorité intimée, selon laquelle les modifications apportées aux locaux litigieux dans le cadre de l'enquête complémentaire ne rendent pas ceux-ci habitables - en l'état - ne peut être qualifiée d'arbitraire. Eu égard en particulier à leur éclairage naturel insuffisant et à leur affectation, il n'apparaît pas insoutenable de les assimiler aux locaux mentionnés à l'art. 66 RPGA, qui ne doivent pas être pris en considération dans le CUS en raison de leur affectation. bb) Cela étant, afin de s'assurer que les locaux litigieux ne seront pas rendus habitables à l'avenir, il se justifie d'assortir le permis de construire complémentaire d'une condition à cet égard (à ce sujet, cf. AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 3 et les références citées, dont il ressort qu'un permis de construire peut être assorti d'éventuelles conditions ou charges, lesquelles doivent présenter un lien de connexité étroit avec le projet litigieux, ce qui est le cas en l'espèce, RDAF 2009 I 72 n° 95). Le permis de construire complémentaire devra donc être réformé, en ce sens qu'une mention y sera ajoutée aux termes de laquelle les locaux situés à l'est du bâtiment, aux rez inférieur et supérieur, ne sont pas habitables. Dans cette mesure, le recours doit très partiellement être admis sur ce point. cc) Il convient encore de rappeler qu'en application de l'art. 79 al. 1 let. b RLATC, il appartiendra à l'autorité intimée de s'assurer, au moment de la délivrance du permis d'habiter, que les travaux réalisés correspondent en tous points aux plans mis à l'enquête publique complémentaire, en particulier que l'ouverture en façade sud n'a pas été élargie et que les locaux litigieux ne communiquent pas directement avec les appartements qu'ils jouxtent. Enfin, dans l'hypothèse où des travaux non autorisés viendraient à être réalisés ultérieurement, il appartiendrait à l'autorité intimée de rendre une décision de remise en état, au sens de l'art. 105 LATC.

E. 6

m 2 a été ajoutée au rez supérieur, correspondant à l'agrandissement du balcon. Ni la constructrice, ni l'autorité intimée n'explique d'où provient la différence précitée de 6,64 m². Quoi qu'il en soit, on constate, d'une part, que la SBPu totale annoncée (414.66 m²) correspond à la surface représentée sur les plans d'enquête complémentaire versés au dossier et, d'autre part, que la SBPu totale respecte le CUS admissible (416 m²). La recourante s'en prend toutefois à la réduction de l'épaisseur des murs des rez inférieur et supérieur en façade nord (" mur type 2 "), qui selon elle aurait permis de gagner la surface nécessaire à l'agrandissement du balcon. A cet égard, il ressort de l'encadré intitulé " Détail composition murs " (plan n° 100-101) que, s'agissant du " mur type 2 " utilisé pour les

parois nord enterrées des rez inférieur et supérieur, les différentes couches de matériaux constituant le mur sont prises en compte dans le calcul du CUS, à l'exception de la couche intitulée " swisspor périgrain ", qui est située le plus à l'extérieur du mur et qui présente une épaisseur de 10 cm. Selon les explications de la constructrice, cette dernière couche est destinée à la protection de l'étanchéité du mur et ne doit pas être comptabilisée dans les surfaces habitables. Le RPGA, qui prescrit à son art. 66 que les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale sont prises en considération dans le calcul du CUS, ne prévoit pas de réserve expresse relative à la couche des murs destinées à la protection de l'étanchéité. Il ressort néanmoins des écritures de l'autorité intimée qu'elle considère que le CUS est respecté dans le cas d'espèce. S'agissant du détail du calcul, elle se contente de renvoyer à l'encadré figurant sur les plans mis à l'enquête complémentaire; on retiendra qu'elle l'approuve. En tout état, la couche litigieuse (le périgrain) - exclue du calcul du CUS par la constructrice et l'autorité intimée - représente une surface totale de 3,056 m² (15,28 m x 2 x 0,1 m) pour les deux murs de façade nord des rez inférieur et supérieur. Si cette surface additionnelle devait être prise en compte dans le calcul, le CUS serait porté à 417,716 m² (123,33 m² pour le rez inférieur, 123,33 m² pour le rez supérieur, 3,056 m² pour l'épaisseur non comptabilisée des murs, 6 m² pour l'agrandissement du balcon et 162 m² pour l'étage) et dépasserait le CUS prescrit par le RPGA (416 m²) à concurrence de 1,7 m². Quoiqu'il en soit, le dépassement en cause - à supposer qu'on le qualifie comme tel - doit être considéré comme minime eu égard à la surface autorisée; il équivaut en effet 0,4% de celle-ci ($1,7 \times 100 / 416 = 0,4$). Ainsi, compte tenu du fait que l'agrandissement du balcon a - semble-t-il - déjà été réalisé, que la dérogation paraît mineure et qu'une éventuelle remise en état ne répondrait à aucun intérêt public prépondérant, le dépassement évoqué - s'il est avéré - doit être toléré en application du principe de la proportionnalité (ATF 132 II 21 consid. 6 p. 35; 111 Ib 213 consid. 6 p. 221). Partant, ce grief doit être écarté.

E. 7

à 9 sont décalées vers le nord, sans toutefois empiéter sur la route. Il apparaît ainsi que les modifications apportées au projet ne font que maintenir l'accès existant, dont il n'est pas allégué qu'il serait - en l'état - problématique pour les usagers actuels du chemin. L'aménagement prévu le long de la parcelle n° 2267 (en particulier au droit des places n os 6 à 9) offrira d'ailleurs aux habitants de cette parcelle comme aux autres riverains un second espace de dégagement facilitant les croisements (ils ne sont possibles aujourd'hui qu'au droit de la parcelle n° 3305). Il convient ainsi de retenir que les croisements de véhicules sur le chemin de la Cherminche ne seront pas problématiques, eu égard à la largeur du chemin et au très faible volume de trafic. Pour ce qui est des manœuvres liées aux places de stationnement projetées sur la parcelle n° 2267, il convient de distinguer la situation des places n os 1, 2, 3, 8 et 9 de celle des places n os 4, 5, 6 et 7. Concernant les premières, il ressort des plans au dossier (pièce 6 produite par la constructrice) que leur disposition permettra de manœuvrer de manière à entrer et sortir du chemin de la Cherminche en marche avant. En revanche, s'agissant des places n os 4, 5, 6 et 7, on observe que lorsque l'ensemble des places de stationnement projetées sur la parcelle n° 2267 seront occupées, les véhicules stationnés sur ces places devront, pour rejoindre le chemin de Paudille, emprunter le chemin de la Cherminche en marche arrière, sur une distance d'environ 40 à 70 m, jusqu'à la hauteur de la parcelle n° 3305, qui présente une place d'évitement dans sa partie sud-est; cet espace leur permettra de manœuvrer pour pouvoir ensuite rejoindre le chemin de Paudille en marche avant. Quand bien même l'accès n'est certes pas idéal à cet

égard, il convient toutefois de retenir qu'il reste tout à fait praticable, étant rappelé qu'il s'agit d'un chemin sans issue, qui est à l'évidence essentiellement utilisé par des riverains connaissant bien la configuration des lieux et les endroits nécessitant une attention plus soutenue. La question du respect d'une éventuelle convention conclue entre les parties, portant sur la création d'une zone de croisement et de rebroussement, ne relève pas de la compétence de la CDAP et n'a par conséquent pas à être examinée. Il en va de même du respect de la servitude de passage. Enfin, s'agissant de l'argumentation confuse de la recourante, selon laquelle l'implantation de murs de soutènement non conformes entraînerait une augmentation du trafic et par conséquent des nuisances (dont elle ne précise pas la nature), on observe, en premier lieu, que les plans au dossier ne présentent pas de murs de soutènement en bordure nord de la parcelle n° 2267, aux abords de la route d'accès. En second lieu, il convient de relever que la question spécifique de la suffisance de l'accès, eu égard à une éventuelle augmentation du trafic liée au projet de construction, n'a pas à être examinée dans le cadre de la présente procédure; le nombre d'appartements et de places de stationnement n'a pas été modifié dans le cadre de l'enquête complémentaire. En dernier lieu, la question de " l'irrespect des règles " - quelles qu'elles soient (la recourante ne le précise pas) - par les propriétaires ne relève pas de la police des constructions. A la lumière de l'ensemble de ces éléments et de la jurisprudence rappelée ci-avant, l'accès en cause doit être considéré comme suffisant, étant précisé qu'il appartient aux riverains et éventuels autres usagers du chemin d'adapter leur vitesse aux circonstances, voire de rouler au pas si besoin. Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 8

La recourante s'en prend à la conformité des locaux situés dans la partie ouest de la parcelle.

a) La recourante soutient que ces locaux ne sauraient être considérés comme des locaux enterrés. Elle relève qu'ils sont situés entre les niveaux des rez inférieur et supérieur; seule leur face arrière serait enterrée, les trois autres faces demeurant en surface. D'après la recourante, ces locaux constitueraient des dépendances au sens de l'art. 60 RPGA, dont la surface devrait être comptée dans le CUS. b) A titre préalable, il convient de préciser que les locaux litigieux ont été autorisés dans le cadre du premier permis de construire. Il ressort de la comparaison des plans mis à l'enquête en 2015 et 2018 qu'ils n'ont pas été modifiés dans leurs dimensions et leur volume. Les parties ne font du reste pas valoir que leur affectation aurait été modifiée; selon les indications figurant sur les plans mis à l'enquête publique complémentaire, ces locaux seraient appelés à servir de caves et de locaux techniques, ce que la recourante ne conteste pas. Cela étant, il résulte des plans modifiés que lesdits locaux prennent place moins profondément dans le sol qu'initialement prévu. On observe en outre que la distribution des pièces a été légèrement modifiée, que l'accès ne se situe plus du côté est mais du côté sud et que deux saut-de-loups ont été ajoutés du côté nord. c) L'art. 67 RPGA, portant sur les constructions souterraines, prévoit ce qui suit: "Sont souterraines, les constructions liées ou non à un bâtiment principal, dont le 75% au moins du volume est au-dessous du niveau du sol naturel ou aménagé, dont une face entière au plus reste visible après l'aménagement et dont la toiture est, en principe, couverte d'une couche de terre de 40 cm au minimum. [...]" d) En l'espèce, il apparaît à la lecture des coupes 1-1 et 2-2 (plan n° 100-102) que les locaux litigieux sont enterrés vers le haut, vers le bas et vers l'arrière (face nord). Il ressort de ces mêmes coupes que les faces sud et ouest sont également enterrées, dès lors qu'un épais mur de soutènement est érigé contre celles-ci. En outre, les locaux en cause prenant place entre les niveaux des rez inférieur et supérieur, l'entièreté du volume doit être considérée comme située au-dessous du niveau du sol naturel

ou aménagé. L'encadré " Concept " figurant sur le plan n° 100-102 indique du reste que les caves s'intègrent dans la pente du terrain. On observe encore sur la coupe 2-2 qu'une couche de plus d'un mètre sépare la toiture des caves du niveau naturel du sol. Ainsi, quand bien même le niveau des locaux litigieux a été modifié, ces derniers doivent être considérés comme enterrés au sens de l'art. 67 RPGA. Le fait que deux saut-de-loups aient été prévus à l'arrière n'est à cet égard pas déterminant. Au vu de ce qui précède, les locaux litigieux ne sauraient être considérés comme des dépendances, contrairement à ce que soutient la recourante, de sorte que les règles relatives aux dépendances ne s'appliquent pas. e) Situés en sous-sol, destinés à servir de caves et de locaux techniques et disposant exclusivement d'une porte d'accès et de deux saut-de-loups, la surface de ces locaux n'a pas à être prise en compte dans le calcul du CUS (art. 66 RPGA). Mal fondé, ce grief doit être écarté.

E. 9

La recourante s'en prend à la conformité du couvert à voitures. En premier lieu, elle soutient que cet ouvrage ne respecterait pas les règles relatives aux dépendances, en raison de ses dimensions trop importantes. A cet égard, on constate que le couvert à voitures a été autorisé par le premier permis de construire et qu'il n'a pas fait l'objet de modifications lors de l'enquête publique complémentaire. Dans ces conditions, il n'y pas lieu d'entrer en matière sur ce grief (cf. consid. 3). En second lieu, la recourante fait valoir que la surface du couvert à voiture aurait dû être prise en considération dans le calcul du CUS. Or, aux termes de l'art. 66 RPGA, les surfaces affectées à des garages pour véhicules à moteur non utilisés pour le travail, ainsi que les parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement de véhicules n'entrent pas dans le calcul du CUS. Partant, contrairement à ce que soutient la recourante, la surface du couvert à voiture ne compte pas dans le calcul du CUS. Ce grief est également rejeté.

E. 10

La recourante conteste l'abattage d'un arbre et de ses repousses. a) En substance, la recourante soutient qu'un noyer de plus de 60 cm de diamètre et de 1,3 m de hauteur [ndlr: mesuré à 1,3 m de hauteur], contribuant fortement à la composition paysagère du quartier, et ses repousses auraient été abattus en violation des dispositions applicables. Elle fait valoir que la plantation compensatoire ne permettrait pas de " légaliser " cette violation, sans expliquer toutefois en quoi elle ne serait pas suffisante. b) La loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; BLV 450.11) et son règlement d'application (RLPNMS; BLV 450.11.1) instaurent une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général qu'ils présentent (art. 4 LPNMS). Selon l'art. 5 LPNMS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement au sens de l'art. 20 LPNMS (let. a), ou encore de ceux que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent (let. b). Leur abattage est toutefois possible, en vertu de l'art. 6 al. 1 LPNMS, lorsque leur état sanitaire n'est pas satisfaisant, lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent. Cette liste exemplative est complétée, en exécution de son alinéa 3, par l'art. 15 RLPNMS, qui précise les conditions auxquelles les communes peuvent donner l'autorisation d'abattage. Cette disposition autorise ainsi l'abattage d'arbres, cordons boisés, boqueteaux ou haies vives classés lorsque la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une

mesure excessive (ch. 1), lorsque la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles (ch. 2), lorsque le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation (ch. 3) ou lorsque des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau (ch. 4). L'autorité communale peut exiger des plantations compensatoires ou une contribution aux frais d'arborisation (art. 6 al. 2 LPNMS et art. 16 et 17 RLPNMS). S'agissant de la procédure d'autorisation, l'art. 21 LPNMS dispose que lorsqu'une autorisation est requise, la demande en est présentée à la municipalité avec les motifs invoqués. Elle est affichée au pilier public durant vingt jours (al. 1). La municipalité statue sur la demande et sur les oppositions éventuelles (al. 2). c) En application de l'art. 5 LPNMS, la Commune de Chardonne a édicté un règlement communal sur la protection des arbres, approuvé par le Conseil d'Etat le 15 novembre 2010 (ci-après: le règlement communal). A teneur de l'art. 2 du règlement communal, tous les arbres de 30 cm de diamètre et plus, mesurés à 1,30 m du sol sont protégés. Les diamètres des troncs multiples sur un même pied mesurés à la même hauteur sont additionnés. Les arbres produisant des fruits destinés à la consommation humaine ne sont pas protégés par le présent règlement, excepté les cerisiers et les poiriers d'anciennes variétés de haute tige, ainsi que les noyers marquant le paysage pour autant qu'ils atteignent le diamètre susmentionné. S'agissant de l'abattage et de la procédure y relative, l'art. 5 du règlement communal reprend en substance les conditions posées par les art. 6 LPNMS et 15 RLPNMS exposés ci-avant. L'art. 6 du règlement communal règle les conditions de l'arborisation compensatoire; il prévoit que l'autorisation d'abattage sera assortie de l'obligation pour le bénéficiaire de procéder, à ses frais, à une arborisation compensatoire déterminée d'entente avec la municipalité (nombre, essence, surface, fonction, délai d'exécution). L'art. 6 du règlement communal précise que si des arbres et plantations protégés au sens de l'art. 2 sont abattus sans autorisation, la municipalité peut, nonobstant l'application des sanctions prévues à l'art. 10 du règlement communal, exiger une plantation compensatoire. d) En l'espèce, on observe en premier lieu qu'il est mal aisé de déterminer si l'arbre litigieux était protégé par le règlement communal (art. 2). Le dossier contient en effet des allégations contradictoires des parties sur ce point. Selon la recourante, l'arbre en cause était protégé eu égard à son impact paysager et au diamètre de son tronc. Pour sa part, la constructrice prétend qu'il s'agissait d'un noyer sauvage (sans autres précisions) qui aurait été abattu par un précédent propriétaire de la parcelle, étant précisé que les repousses - coupées au mois de novembre 2016 et qui ne mesuraient pas plus de 10 ou 12 cm de diamètre - n'étaient, à l'instar de l'arbre, pas protégées. L'autorité intimée, quant à elle, laisse la question ouverte. Cela étant, on observe que la municipalité a mis l'abattage de l'arbre litigieux à l'enquête publique par le biais du formulaire intitulé " DEMANDE D'ABATTAGE D'ARBRES PROTEGES ". Dans ces circonstances, on retiendra qu'il était protégé. S'agissant des conditions posées à l'abattage - de l'arbre déjà abattu en l'occurrence -, les éléments au dossier ne permettent pas de vérifier si celles-ci étaient réalisées. On ignore du reste si une demande formelle d'autorisation d'abattage a été déposée et si la municipalité a expressément statué sur cette requête. A cet égard, le dossier ne contient en effet que la demande de permis de construire sur laquelle la constructrice a coché la rubrique y relative (" Le projet implique l'abattage d'arbre ou de haie ") et la représentation, sur les plans mis à l'enquête complémentaire, de l'arbre abattu et de l'arbre objet de la plantation compensatoire. En tout état, il ressort de la décision attaquée qu'une plantation compensatoire a été ordonnée, conformément à ce que prévoit le règlement communal en

cas d'abattage d'arbres sans autorisation (art. 6). Dans cette mesure et par économie de procédure, le tribunal renoncera à déterminer - par renvoi de la cause à l'autorité intimée ou en ordonnant les mesures d'instruction utiles - si l'autorité intimée a autorisé ou non - a posteriori - l'abattage de l'arbre litigieux. Il découle de ce qui précède que ce grief tombe à faux et doit être écarté.

E. 11

En dernier lieu, la recourante critique les aménagements extérieurs. Elle fait valoir que l'escalier projeté en limite ouest de la parcelle n° 2267 ne laisserait pas l'espace nécessaire aux plantations visant à lui donner une certaine intimité, alors que cela avait été convenu avec " le promoteur ". A titre préalable, il y a lieu de relever que la recourante ne remet pas en cause les aménagements extérieurs en tant que tels, modifiés dans le cadre de l'enquête complémentaire. Elle ne s'en plaint que dans la mesure où ils ne laisseraient pas l'espace suffisant à une plantation en limite ouest de parcelle. A cet égard, il ressort des plans qu'une haie ou plantation similaire est prévue dans l'espace entre les escaliers et la rampes d'accès, d'une part, et la limite de propriété ouest, le long de la construction projetée, d'autre part. Enfin, comme déjà relevé, une éventuelle convention passée entre les parties n'est pas pertinente dans le cadre de l'examen de la conformité du projet aux règles de police des constructions. Ce dernier grief est rejeté.

E. 12

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être très partiellement admis. Le permis de construire complémentaire délivré par l'autorité intimée devra être réformé, en ce sens qu'il devra être assorti d'une condition précisant que les locaux situés à l'est du bâtiment, au rez inférieur et supérieur, ne sont pas habitables. En tant que de besoin, la décision du 27 juin 2018, levant l'opposition formée par A. _____, est confirmée. Les griefs soulevés par la recourante étant presque intégralement rejetés, les frais de justice seront mis à sa charge (art. 49 al. 1 LPA-VD). La constructrice et les propriétaires, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel commun, ont droit à des dépens à la charge de la recourante (art. 55 LPA-VD). Il ne sera en revanche pas alloué de dépens à la Municipalité de Chardonne qui, bien qu'elle ait procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a compliqué la résolution du litige en fournissant des explications lacunaires (art. 56 al. 1 LPA-VD).

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