

# VD\_OMNI AC.2023.0138 vom 30. Mai 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-05-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0138](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0138)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0138 du 30 mai 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0138 del 30 maggio 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ à G. \_\_\_\_\_ /Municipalité de La Tour-de-Peilz, H. \_\_\_\_\_ Direction générale de la mobilité et des routes, Direction générale de l'environnement DGE-DIRNA | Recours contre un permis de construire deux bâtiments abritant chacun 5 logements dans une zone d'habitation de faible densité destinée à l'habitation groupée et individuelle et aux activités non gênantes. Le projet n'est pas conforme à la zone dès lors qu'il porte sur la réalisation de deux petits immeubles de type "locatif" qui ne peuvent pas être considérés comme de l'habitat groupé. Recours admis pour ce motif (consid. 1). A priori, le grief relatif à l'esthétique et à l'intégration n'est pas fondé (consid. 2). Le transfert d'indice mis en cause répond a priori aux exigences posées par la jurisprudence (consid. 3). On ne saurait considérer que la parcelle destinée à accueillir le projet litigieux souffre d'un défaut d'équipement en raison des caractéristiques du chemin d'accès. Examen des griefs relatifs à l'accès au domaine public (consid. 4) Rejet des griefs relatifs à la pente de la rampe d'accès et au respect de l'art. 7 RLRou (consid. 5). Une dérogation au principe du maintien du patrimoine arboré pouvait être délivrée en application de l'art. 15 al. 1 let. c LPrPNP. Les plantations compensatoires prévues respectent à priori l'art. 16 LPrPNP (consid. 6) Rejet du grief relatif à la manière dont la hauteur a été calculée (consid. 7).

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants invoquent une violation de l'affectation de la zone. Ils soutiennent à cet égard que le projet ne respecte pas l'art. 78 RPGA. a) L'art. 78 RPGA prévoit que la zone d'habitation de faible densité est destinée à l'habitation groupée et individuelle et aux activités non gênantes. b) Les recourants contestent l'argument municipal selon lequel le projet serait conforme à l'art. 78 RPGA dès lors qu'on serait en présence d'un habitat groupé. Ils relèvent que le règlement communal ne définit pas ce qu'il faut entendre par habitat groupé et qu'il faut par conséquent se fonder sur les critères développés par la jurisprudence. Ils soutiennent que, dans le cas d'espèce, ces critères ne sont pas remplis. Ils font valoir que l'art. 78 RPGA vise principalement les villas et les villas jumelles et qu'il interdit l'habitation collective. Ils relèvent à cet égard que l'aspect extérieur des immeubles n'a rien d'une habitation groupée et que l'analyse des façades ne permet pas d'individualiser les unités d'habitation qui composent l'immeuble. Ils en déduisent qu'on est en présence de deux immeubles "classiques" d'habitation collective correspondant à des "petits blocs locatifs". Ils invoquent également l'absence de jardins privés. Ils font valoir que l'accès à trois des cinq appartements de l'immeuble Sud se fait par un palier unique à l'étage comparable à ce qui se fait dans un immeuble collectif, qui ne constitue pas une coursive mais une cage d'escalier extérieure. Ils contestent par conséquent que les logements en question disposent d'un accès individualisé. Ils relèvent enfin que les

différents logements ne disposent pas de leurs propres locaux techniques, de leurs propres caves et de garages individualisés. c) Dans la mesure où est mise en cause l'application du RPGA, il convient de rappeler, à titre préalable, que selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. CDAP AC.2022.0126 du 28 juillet 2023 consid. 5a; AC.2020.0059 du 2 février 2021 consid. 2c; AC.2019.0196 du 18 août 2020 consid. 4c; AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 7b/bb; AC.2017.0060 du 23 mai 2018 consid. 6a; AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). 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 (cf. CDAP AC.2020.0059 précité consid. 5a; AC.2019.0262 du 19 février 2021 consid. 5b; AC.2019.0150 du 10 décembre 2020 consid. 3a; AC.2019.0196 précité consid. 4c; AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 4b). Dans un arrêt relativement récent, 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, lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue. Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Elle ne doit cependant pas seulement intervenir lorsque l'appréciation de l'instance précédente est insoutenable, auquel cas l'étendue de son pouvoir d'examen s'apparenterait à un contrôle limité à l'arbitraire, ce qui serait contraire à l'art. 33 al. 3 let. b de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Conformément aux art. 46 et 49 Cst., l'autorité de recours doit en particulier sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur. Sur des éléments susceptibles de heurter le droit supérieur, il appartient à la commune de motiver soigneusement sa décision. Le contrôle de l'opportunité s'exerce donc avec retenue sur des points concernant principalement des intérêts locaux, tandis que, au contraire, la prise en considération adéquate d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe aux cantons, doit être imposée par un contrôle strict. L'autorité intervient ainsi non seulement lorsque la mesure d'aménagement retenue par la commune est insoutenable, mais aussi lorsqu'elle apparaît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (cf. ATF 146 II 367 consid. 3.1.4). d) Concernant la notion d'habitat individuel groupé, il résulte de la jurisprudence qu'il appartient en principe aux communes, dans le cadre de l'autonomie qui leur est réservée, de préciser dans leur pratique les caractéristiques qu'elles entendent voir observer dans les zones de l'habitat individuel ou groupé, ou mieux encore, d'adopter des réglementations plus précises définissant les caractéristiques essentielles de l'habitat groupé (cf. CDAP AC.2013.0041, AC.2013.0323 du 12 juin 2014 consid. 1f et AC.2011.0252 du 31 octobre 2012 consid. 5c). A défaut, il convient de recourir aux principes jurisprudentiels exposés ci-dessous pour déterminer, de cas en cas, si un projet particulier correspond à de l'habitat groupé ou collectif. L'habitat groupé se distingue de l'habitat collectif par le fait qu'il implique des accès individualisés aux logements par des espaces privés extérieurs, ainsi que par des jardins privatifs ou terrasses situés dans les prolongements extérieurs du

logement (cf. CDAP AC.2014.0118 du 18 mars 2015 consid. 2c; AC.2013.0041, AC.2013.0323 précité consid. 1f et AC.2011.0252 précité consid. 5c). L'habitat groupé peut ainsi prendre la forme d'unités de logements juxtaposées, bénéficiant chacune d'un accès indépendant par un espace privé extérieur rattaché au logement, et d'un jardin privatif, mais aussi d'unités de logements superposées avec un espace de distribution assurant un accès individuel privé extérieur par l'aménagement de coursives par exemple (cf. CDAP AC.2013.0041, AC.2013.0323 précité consid. 1f). Dans l'arrêt AC.2011.0252 du 31 octobre 2012, la CDAP a relevé que le tribunal avait déjà eu l'occasion de se pencher sur ce qu'il fallait entendre, de manière générale, par la notion d'habitat groupé. Elle a rappelé qu'il avait été jugé que ce concept désignait le plus souvent des ensembles d'un certain nombre de logements juxtaposés, ou éventuellement superposés, avec un caractère individuel plus prononcé que dans un bâtiment locatif (consid. 6). Dans cet arrêt, le tribunal a souligné que la qualification d'habitat groupé avait également été admise dans d'autres cas, en mentionnant un certain nombre de précédents. Dans un arrêt AC.1990.7435 du 27 décembre 1991, le Tribunal administratif (auquel a succédé la CDAP) avait admis que correspondait également à cette notion un bâtiment composé de deux corps symétriques, comportant huit appartements sur trois étages plus combles et surcombles. Il avait été estimé qu'il n'était guère possible de faire obstacle à un tel projet, dont le gabarit était pleinement conforme aux dispositions réglementaires, pour le seul motif qu'il ne répondait pas à la notion stricte d'habitat groupé, du reste non définie par le règlement applicable. Dans un arrêt AC.1990.7519 du 6 janvier 1993, le Tribunal administratif avait jugé qu'entrait dans cette notion, pour les mêmes motifs, un immeuble d'habitations collectives avec toit plat de trois niveaux comportant six appartements. Dans un arrêt AC.2008.0045 du 10 février 2009 concernant un immeuble résidentiel de six appartements et un garage souterrain (le bâtiment projeté comportait quatre niveaux, à savoir un 1<sup>er</sup> étage partiellement excavé comprenant un appartement et des caves, puis deux niveaux comportant chacun deux logements et enfin un dernier étage composé d'un appartement en attique), situé dans une zone destinée aux bâtiments de faible densité, tels que villas individuelles ou groupées, la CDAP a fait le constat suivant: " Aussi, même si l'on doit admettre que l'immeuble projeté ne correspond pas strictement à la notion d'habitat individuel groupé telle qu'on la conçoit d'ordinaire, on ne saurait interdire pour ce seul motif la construction d'un immeuble dont le gabarit respecte pour le surplus en tous points les dispositions réglementaires ". Dans un arrêt AC.2014.0118, la CDAP a considéré que pouvait être admis comme habitat groupé un projet de construction de quatre villas contiguës avec deux logements superposés chacune. Le projet contesté présentait des accès individualisés pour chacun des logements au rez-de-chaussée et à l'étage, qui pouvaient être aménagés en espace privé extérieur, avec des prolongements extérieurs sur des jardins privatifs ou des terrasses. La CDAP avait souligné que ce type de logement apportait une qualité particulière de l'habitat, notamment par des espaces privés extérieurs qui assuraient la transition avec l'espace semi-public et l'espace public permettant l'accès à la parcelle. De tels espaces privés extérieurs et semi-privés répondaient à des besoins d'identification et d'appropriation des habitants et ils apportaient une amélioration notable de la qualité de l'habitat (arrêt précité consid. 2c). Plus récemment, la CDAP a dû déterminer si un projet à réaliser dans la zone d'habitat individuel et groupé était conforme à cette affectation. Elle a constaté que le projet comprenait la construction de quatre habitations séparées s'élevant chacune sur trois niveaux, disposant chacune d'une entrée propre (en façade est), ainsi que d'une terrasse et d'un jardin privatif (délimité par des haies) du côté ouest. Chaque logement disposait par ailleurs de son propre

sous-sol comprenant une cave et un local technique, de sorte qu'il ne s'agissait manifestement pas d'un seul immeuble d'habitation collective, mais bien d'habitat groupé (arrêt AC.2018.0069 du 30 juillet 2018 consid. 3b, confirmé par arrêt TF 1C\_456/2018 du 25 juillet 2019). Dans un arrêt AC.2020.0242 du 20 décembre 2022, la CDAP a examiné un projet de construction de trois immeubles d'habitation de cinq logements dans la zone d'habitation de faible densité de la Tour-de-Peilz. Les bâtiments litigieux comportaient chacun une seule entrée desservant les cinq logements prévus dans chaque immeuble. De même, le sous-sol était commun aux logements. Les bâtiments s'apparentaient ainsi à un immeuble de logements collectifs. Interpellés en audience quant aux critères retenus par la Municipalité pour différencier l'habitation groupée au sens de l'art. 78 RPGA de l'habitation collective prévue aux art. 63, 70 et 77 RPGA, les représentants de la Municipalité avaient indiqué qu'un immeuble comportant généralement jusqu'à cinq logements était toléré au titre d'habitat groupé, même avec une seule entrée commune. Il convenait d'apprécier les projets au cas par cas, les critères d'intégration prévalant dans la décision. Dans le cas présent, la Municipalité avait renoncé à exiger des entrées distinctes, notamment sous forme de coursives, pour des questions d'esthétique. Dans leurs écritures, les constructrices et la Municipalité se référaient notamment à un arrêt concernant un projet à la Tour-de-Peilz admis en application de la réglementation communale antérieure au RPGA de 2019, et portant sur un projet de construction de cinq immeubles totalisant 28 logements. Ce projet avait été jugé conforme à la réglementation qui prévoyait un habitat groupé, individuel ou collectif. Cet arrêt se référait notamment à une jurisprudence antérieure (CDAP AC.2008.0045 du 10 février 2009 consid. 7) selon laquelle même si l'immeuble projeté ne correspondait pas strictement à la notion d'habitat individuel groupé telle qu'on la conçoit d'ordinaire, on ne pouvait interdire pour ce seul motif la construction d'un immeuble dont le gabarit respectait pour le surplus en tous points les dispositions réglementaires. La CDAP a considéré que cette appréciation de la municipalité n'apparaissait pas soutenable au vu de la réglementation récente en vigueur qui distinguait expressément la notion d'habitat individuel ou groupé prévue en zone de faible densité de celle d'habitat collectif prévue dans les zones de moyenne et forte densité. A teneur du texte clair de ces dispositions, les formes d'habitat favorisant une habitation plutôt individuelle, qu'il s'agisse d'un logement individuel ou de plusieurs logements groupés étaient caractéristiques de la zone de faible densité, alors que des habitats sous forme de plusieurs logements par bâtiment relevaient de l'habitat collectif des zones de moyenne à forte densité. Cette distinction revêtait une importance notamment en termes d'intégration esthétique dans chaque quartier, en fonction de la densité prévue (faible, moyenne ou forte). S'il n'était pas contestable que plusieurs logements groupés pouvaient prendre place en zone de faible densité (la CDAP se référait à cet égard à un arrêt AC.2020.0102 du 31 mars 2021 concernant également la commune de la Tour-de-Peilz qui se prononçait précisément sur un projet de plusieurs constructions accolées, typiques de l'habitat groupé), il convenait de clairement différencier ce type de construction de celui d'immeubles à plusieurs logements typiques de l'habitat collectif. Une appréciation au cas par cas telle que préconisée par la Municipalité, avec une limitation approximative à cinq logements dans un immeuble destiné par ailleurs au logement collectif, apparaissait insuffisamment précise pour permettre une distinction claire entre ces deux notions et n'apparaissait dès lors pas conforme à la volonté du législateur communal. S'agissant d'une réglementation récente, il convenait au contraire de procéder à une application stricte et distincte de ces notions telle que résultant des dispositions précitées du RPGA. La jurisprudence antérieure mentionnée par la Municipalité n'apparaissait pas non

plus pertinente, au vu notamment de la réglementation plus large applicable à ce moment-là, qui admettait dans une même zone des formes de logement groupé, individuel ou collectif (cf. CDAP AC.2009.0052 précité). e) Dans le cas d'espèce, on relève que l'on se trouve dans un cas comparable à celui qui a fait l'objet de l'arrêt AC.2020.0242. Le projet porte en effet sur la réalisation de deux petits immeubles de type "locatif" présentant les caractéristiques d'immeubles à plusieurs logements typiques de l'habitation collective. On verra ainsi deux petits immeubles résidentiels et non pas des unités d'habitation distinctes dotées d'un caractère individuel comme l'exige l'habitat groupé. Les façades des immeubles projetés ne présentent notamment pas les caractéristiques que l'on retrouve dans l'habitat groupé permettant d'individualiser les différentes unités d'habitation. A cet égard, on peut notamment se référer aux photographies des bâtiments sis sur les parcelles n° 1372 et 925 de la Tour-de-Peilz (ces derniers ayant fait l'objet de l'arrêt AC.2020.0102) figurant au dossier où les façades marquent la présence d'unités d'habitation distinctes, contrairement au projet litigieux. Ce constat selon lequel on est en présence d'habitation collective et non pas d'habitation groupée ne saurait être remis en cause par le fait que les logements du rez-de-chaussée des deux bâtiments projetés bénéficieront de jardins privatifs et les logements supérieurs de terrasses et de balcons situés dans les prolongements extérieurs des logements. Ces éléments se retrouvent en effet souvent dans l'habitation collective, notamment dans les bâtiments d'un certain standing comme c'est le cas en l'espèce. Ce constat ne saurait également être remis en cause par le fait que tout ou partie des logements disposeront d'un accès privatif. Sur ce point, on peut noter que s'agissant des lots 3 et 4 du bâtiment Nord, on a apparemment créé artificiellement deux entrées distinctes et deux cages d'escaliers qui aboutissent au même endroit avec un mur de séparation. Il s'agit ainsi d'un artifice qui n'a pas de sens au niveau architectural. Pour ce qui est du bâtiment Sud, on peut admettre que le premier escalier extérieur permet d'aboutir à une sorte de coursive depuis laquelle on accède aux entrées aux deux logements du 1<sup>er</sup> étage. Cela étant, il s'agit à nouveau d'une sorte d'artifice puisque, par rapport à ce qu'on voit usuellement dans un bâtiment de type "locatif", on a simplement mis les escaliers à l'extérieur plutôt qu'à l'intérieur. Ceci n'est pas suffisant pour constater qu'on est en présence d'un habitat groupé. f) Vu ce qui précède, c'est à juste titre que les recourants invoquent une violation de l'art. 78 RPGA au motif qu'on est en présence de deux bâtiments d'habitation collective et non pas d'habitation groupée. Ces bâtiments devraient par conséquent prendre place dans les zones de moyenne et forte densité et non pas dans la zone de faible densité réservée à l'habitation groupée et individuelle. La lecture que la municipalité fait de l'art. 78 RPGA dans le cas d'espèce est par conséquent insoutenable et le recours doit être admis pour ce motif.

## **E. 2**

Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle.

## **E. 3**

Compte tenu d'un indice maximal autorisé de 0,40 (art. 80 RPGA), les droits à bâtir de la parcelle n° 941 s'élèvent à 1'112,80 m<sup>2</sup>. En raison d'un transfert de 375 m<sup>2</sup> de la parcelle voisine n° 2570 s'ajoutent 150 m<sup>2</sup> de droits à bâtir (375 x 0,40), soit des droits à bâtir qui s'élèvent finalement à 1'262,80 m<sup>2</sup>. Les recourants mettent en cause ce transfert d'indice en faisant valoir qu'il met en péril la bonne réalisation des objectifs de planification. Ils

rappellent les buts assignés aux indices d'utilisation du sol. Ils relèvent ainsi que des transferts d'indice ont été refusés lorsqu'ils auraient eu pour conséquence la réalisation d'une série d'édifices disparates et peu harmonieux. Ils soutiennent que, en l'espèce, l'indice transféré sert à la réalisation d'immeubles qui n'ont rien à faire dans la zone d'habitation de faible densité, ce qui aboutirait à une modification de la typologie du quartier contraire à la volonté de l'autorité planificatrice. a) D'une manière générale, les différents indices (d'utilisation, d'occupation, de volume bâti – également dits de densité –, d'espaces libres et d'espaces verts) définissent dans quelle proportion un terrain peut être bâti ou doit rester libre de construction. Ces indices ont essentiellement pour but de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle et de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic (cf. Piermarco Zen-Ruffinen / Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berne 2001, nos 865 et 867). Le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'utilisation du sol (CUS) ont en outre des fonctions importantes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, puisque la limitation de la densité des constructions influe inévitablement sur la trame et la forme urbaine d'un quartier donné; ces coefficients permettent aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (cf. Jean-Luc Marti, *Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois*, 1988, p. 151-152; CDAP AC.2019.0174 du 10 janvier 2020 consid.3a; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd). Les réglementations concernant les COS et CUS sont complémentaires en poursuivant des objectifs distincts. Le COS est en quelque sorte une norme de qualité du milieu bâti en déterminant indirectement la proportion de surface de verdure qui doit être maintenue sur une parcelle construite et le CUS fixe la densité, soit la surface de plancher admissible en fonction de la surface de la parcelle (CDAP AC.2016.0432 du 9 mars 2018, AC.2004.0213 du 22 juin 2006). Il ressort de ce qui précède que les indices d'utilisation du sol ont notamment pour but de concrétiser les principes d'aménagement du territoire – en particulier le maintien d'une certaine harmonie entre les constructions et l'espace non bâti (cf. art. 1 et 3 LAT). Ils ne sont toutefois pas les seuls outils à disposition de l'autorité pour atteindre ces objectifs. Les règles sur les distances, sur les dimensions (longueur, largeur, hauteur) et sur l'ordre des constructions (contigu ou non contigu) remplissent en effet des fonctions similaires. Elles peuvent du reste s'appliquer en combinaison avec les indices d'utilisation du sol (cf. TF 1C\_332/2007 du 13 mars 2008 consid. 4.2). Les règles de densité prises isolément ont des conséquences variables selon la surface de la parcelle, qui peut être très petite ou très grande. La surface maximale du bâtiment à construire dépend ainsi du facteur tout fortuit de la taille de la parcelle (ATF 101 Ia 289 consid. 3a). Les objectifs de l'aménagement du territoire doivent donc s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle (cf. TF 1C\_478/2015 du 8 avril 2016 consid. 3.4.3 et 1C\_389/2013 du 25 mars 2014 consid. 4.1). C'est pour cette raison 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 (cf. TF 1C\_389/2013 précité consid. 4; 1C\_332/2007 du 13 mars 2008 consid. 4.3; 1P.459/2004 du 9 février 2005 consid. 4.2.3). La jurisprudence considère ainsi 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. Le Tribunal fédéral en a déduit que ceci implique pratiquement que la surface soit grevée d'une servitude de non-bâtir au profit de la collectivité (ATF 109 Ia 188 consid.

3 p. 190; 101 Ia 289 consid. 3a p. 291) ou de toute autre restriction de droit public susceptible de prévenir une utilisation excessive du bien-fonds. b) En l'occurrence, le transfert d'indice litigieux a lieu entre deux parcelles contiguës sises dans la même zone. En outre, le permis de construire est subordonné au respect d'exigences (inscription au Registre Foncier d'une servitude de restriction de bâtir et d'une mention d'une restriction de droit de bâtir sur le bien-fonds 2570) qui garantiront que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne pourra plus servir ultérieurement à un tel calcul. On relève ainsi que le transfert d'indice répond a priori aux exigences posées par la jurisprudence. Pour le surplus, vu l'admission du recours, la question de savoir si l'indice transféré sert à la réalisation d'immeubles qui n'ont rien à faire dans la zone d'habitation de faible densité, ce qui aboutit à une modification de la typologie du quartier contraire à la volonté de l'autorité planificatrice, souffre de demeurer indécise. 4. Les recourants invoquent un défaut de sécurité dans l'accès au domaine public et une insuffisance de la desserte. Ils invoquent ainsi une violation de l'art. 32 al. 2 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01) et de l'art. 19 LAT. Relevant que le chemin des Bulesse est une route de faible importance sinueuse et particulièrement étroite sur laquelle il est difficile de croiser, ils font valoir que le projet, qui impliquera un doublement du nombre de mouvements de véhicules, va provoquer une surcharge et une saturation de cet accès. Ils soulignent que c'est au niveau de la parcelle n° 941 que le chemin est le plus étroit et que, à cet endroit, le croisement entre deux voitures requiert de passer sur le trottoir franchissable, ce qui met en péril les piétons et les utilisateurs de trottinettes, soit les enfants qui se rendent à l'école, ceci dans un secteur en forte pente. Ils font valoir que cette configuration préexistante rend déraisonnable la perspective d'une rampe de sortie montante, parallèle et à contre-pente du chemin descendant. Ils soutiennent que la visibilité des voitures sortantes, notamment quand elles descendront le chemin, sera extrêmement mauvaise, à cause du coude que présente le chemin pas loin de la parcelle et du fait qu'elles sortiront d'une rampe à contre-pente. Selon les recourants, il sera difficile de voir si une voiture est en train de monter le chemin ou s'il y a un vélo ou un piéton en train de descendre. Comme le chemin est ouvert dans les deux sens, ils ne voient pas comment une voiture venant du garage pourra tourner à droite sans créer de problème de fluidité du trafic. Les recourants relèvent encore que la pente de 6% des premiers mètres de la rampe excède les 5% mentionnés dans la synthèse CAMAC. Enfin, ils relèvent que la distance de l'art. 7 du règlement du 19 janvier 1994 d'application de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (RLRou; BLV 725.01.1) n'est pas respectée. a) aa) En vertu de l'art. 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. La loi n'impose ainsi 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 (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les réf. cit.; TF 1C\_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1; 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 et les réf. cit.). 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 (cf. notamment CDAP AC.2020.0126, 2020.0127, 2020.0128 du 11 mai 2021 consid. 3a; AC.2019.0056 du 5 décembre 2019 consid. 3; AC.2017.0333 du 16 mai 2018 consid. 6a).

La pratique a précisé qu'il faut que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, 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. Les autorités administratives disposent d'un important pouvoir d'appréciation, lorsqu'elles doivent se prononcer sur le caractère adapté d'un ouvrage d'équipement ( ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C\_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1 et les arrêts cités; CDAP AC.2022.0005 du 29 septembre 2022 consid. 5). Les autorités communales et cantonales peuvent par ailleurs se fonder sur les normes édictées par l'Union des professionnels suisses de la route, étant précisé que ces normes, non contraignantes, doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (cf. TF 1C\_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.1; 1C\_424/2019 du 2 avril 2020 consid. 3.1; 1C\_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 et les références citées).

bb) En application des principes qui précèdent, le Tribunal cantonal a considéré comme suffisant un accès d'une largeur variant entre 2,9 m et 4,2 m, sur une distance approximative de 200 m, desservant déjà quelque six immeubles d'habitation et nécessitant d'empiéter sur des parcelles privées en cas de croisement entre véhicules (CDAP AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 4b). Il a également jugé que l'accès à un projet de construction restait suffisant au sens de la jurisprudence, notamment au regard du fait que le chemin litigieux était principalement, sinon exclusivement utilisé par les riverains qui connaissaient la configuration du site et les endroits nécessitant une attention plus soutenue (cf. CDAP AC.2011.0252 du 31 octobre 2012 consid. 4c; AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 4b). Un chemin privé d'une centaine de mètres de long et dont la largeur oscillait entre 3 et 3,5 m, en partie asphalté, reste suffisant pour la construction d'un bâtiment de quatre logements (cf. CDAP AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3a; AC.2011.0088 du 5 octobre 2011 consid. 2d). Plus récemment, il a été jugé qu'un chemin d'accès goudronné d'une largeur estimée à 3 m au minimum sur toute sa longueur, dont la configuration ne sortait pas de l'ordinaire, qui desservirait quatorze places de stationnement supplémentaires, était conforme aux exigences posées par la loi et la jurisprudence et susceptible d'accueillir le trafic supplémentaire généré (cf. CDAP AC.2018.0212, AC.2018.0213 du 2 mai 2019 consid. 4d, confirmé par l'arrêt TF 1C\_309/2019, 1C\_310/2019 du 8 mai 2020 consid. 6). Le même constat a été fait en relation avec un projet de quatre logements et dix places de parc pour un chemin sans issue de 320 m large de 3 m en moyenne avec à un endroit un élargissement à 4.40 m permettant le croisement de deux véhicules, carrossable sur toute sa largeur, avec une bande roulante en béton d'une largeur d'environ 2.20 m et bordée d'une contre-pente franchissable du côté amont, desservant six villas à l'origine (cf. CDAP AC.2020.0082, 2021.0028 du 26 avril 2021). Plus récemment, le Tribunal cantonal a considéré qu'un chemin d'une largeur de 5 m desservant 20 logements pouvait accueillir 20 logements supplémentaires (CDAP AC.2022.0388, AC.2022.0394 du 4 septembre 2023 consid. 4a). Il résulte également de la jurisprudence cantonale que, dès lors qu'un *modus vivendi* s'est instauré entre les usagers selon lequel un empiètement sur des fonds privés au-delà d'une servitude de passage est toléré pour permettre le croisement de véhicules, il ne serait pas admissible qu'une telle tolérance ne s'adresse plus que de manière différenciée

aux seuls habitants actuels du quartier et non pas à des nouveaux venus. Tant que les propriétaires de places servant à l'évitement ne condamnent pas celles-ci, que ce soit pour sauvegarder leur propre intérêt, respecter la loi sur les routes ou éviter l'engagement d'une procédure de correction de limites, elles font partie de la situation existante, dont on peut déduire qu'elle permet des croisements; peu importe que les constructeurs ne soient pas au bénéfice d'un titre juridique pour les empiètements en cause (cf. CDAP AC.2018.0338 du 27 février 2020 consid. 3a; AC.2018.0140 du 6 février 2019 consid. 1b/aa; AC.2017.0378 du 20 août 2018 consid. 9b/bb; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0193 et AC.2016.0202 du 21 mars 2017 consid. 1a/bb, confirmé par l'arrêt TF 1C\_225/2017 précité). Le Tribunal fédéral quant à lui a déjà jugé que dans certaines circonstances, un long chemin étroit (moins de 3 m) présentant à certains endroits une largeur de 2.20 m est suffisant, notamment s'il ne sert qu'aux riverains (voie sans issue) et s'il existe, aux endroits présentant peu de visibilité, des possibilités d'évitement, au besoin sur des parcelles de riverains qui y consentent (TF 1C\_532/2010 du 29 mars 2011 consid. 2.5 cité par Eloi Jeannerat, in: Aemisegger Heinz et al. (édit.), Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Genève/Zurich/Bâle, 2016, n. 28 ad art. 19). Le Tribunal fédéral a également constaté que l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur, notamment lorsque la visibilité permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du tronçon et le laisser passer, ce même s'il devait s'avérer finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (TF 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2; 1C\_148/2009 du 29 juillet 2009; 1C\_9/2009 du 24 mars 2009 consid. 4). cc) En vertu de la norme VSS 40 045 intitulée "Projet, bases – Type de route: routes de desserte", édition de mars 2019, les chemins d'accès desservent de petites zones habitées jusqu'à 30 unités de logements, leur longueur devrait être limitée entre 40 et 80 m et les croisements entre une voiture de tourisme et un cycle devraient en principe être possible sur toute la longueur de la route à une vitesse très réduite ( cf. ch. 8 de la norme). Quant aux routes d'accès, elles desservent des zones habitées jusqu'à 150 unités de logements et les croisements entre voitures de tourisme doivent en principe être possibles à vitesse très réduite ( cf. ch. 8 de la norme). Caractérisés par un faible volume de circulation et des vitesses basses, tant les chemins d'accès (50 v/h) que les routes d'accès (100 v/h) peuvent ne comprendre qu'une seule voie; dans les deux cas, il s'agit de routes ouvertes qui servent aussi d'espace convivial, de loisir et de jeux, dont il convient de briser la régularité et l'uniformité dans le sens longitudinal pour modérer la vitesse des usagers et éviter de longs tronçons rectilignes incitant à une vitesse élevée ( cf. ch.

## **E. 5**

Jusqu'à l'adoption de l'inventaire des arbres remarquables, les règlements communaux de protection des arbres s'appliquent, à l'exception des dispositions traitant de la compensation. Lorsqu'une taxe est due pour la suppression d'un arbre remarquable, la valeur de remplacement est calculée conformément aux directives de l'Union Suisse des Services des Parcs et Promenades ." bb) Selon l'exposé des motifs et projet de loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (BGC janvier 2022 21\_LEG\_219 p. 17), la protection du patrimoine arboré revêt une importance particulière à l'aune des changements climatiques qui s'opèrent. Exception faite des éléments relevant de l'agroforesterie, des haies monospécifiques, des petits buissons dans l'espace bâti et des espèces ligneuses ou

arbustives exotiques envahissantes, le projet de loi instaure le principe de la conservation du patrimoine arboré et soumet sa suppression ou son élagage à un régime d'autorisation. On peut encore noter, à la lecture des dispositions des aLPNS/aLPNMS et du RLPNS ainsi que de la jurisprudence rendue à leur propos d'une part, des dispositions de la LPrPNP d'autre part, que les conditions d'abattage d'un arbre protégé sont, sous l'angle de la nouvelle loi, au moins aussi restrictives que selon l'ancienne législation (cf. CDAP AC.2022.0358 du 14 mars 2023 consid. 2a/bb; AC.2023.0080 du 20 septembre 2023 consid. 2d/bb). L'on peut même sérieusement penser que la nouvelle législation est plus restrictive à cet égard. Désormais en effet, abattre un arbre nécessite qu'une dérogation, et non plus une simple autorisation, soit accordée au requérant, le principe voulant que le patrimoine arboré en général soit, sauf exception, conservé (cf. art. 14 et 15 LPrPNP). La lecture des buts et principes de la LPrPNP (cf. art. 1 et 2) et de l'exposé des motifs permet d'ailleurs de constater l'importance qu'il convient d'accorder à la nature en général et au patrimoine arboré en particulier. Il ressort en outre de la comparaison des art. 6 aLPNS et 15 LPrPNP en particulier que, dans le premier cité, les conditions posées à l'abattage d'un arbre protégé sont précédées de l'adverbe "notamment", ce qui laisse penser que d'autres conditions sont envisageables. Tel n'est en revanche pas le cas des conditions posées à l'obtention d'une dérogation au sens de l'art. 15 LPrPNP (cf. CDAP AC.2023.0080 précité consid. 2d/bb). Le projet de loi instaure quelques changements en regard de la pratique actuelle. Les communes devront ainsi effectuer le recensement des arbres remarquables. Ce recensement, subventionné par le service, servira de base à l'inventaire cantonal des arbres remarquables qui, après son adoption par le département, sera publié et accessible aux communes. Les éléments les plus précieux de ce patrimoine seront classés ou mis au bénéfice d'une protection spéciale dans les plans d'aménagement communaux. La valeur des arbres croît en effet le plus souvent avec leur âge. L'augmentation de la valeur peut être liée à l'apparition de dendro-microhabitats (auxquels sont souvent associées des espèces rares ou menacées), à une composante historique ou paysagère ou encore à l'ampleur de sa canopée et sa contribution à diminuer la température au sol. Même dépérissant, ce patrimoine arboré garde souvent une valeur méconnue, raison pour laquelle des subventions aux propriétaires sont prévues pour leur entretien (BGC janvier 2022 21\_LEG\_219 p. 17 s.). En ce qui concerne la LPrPNP, on peut encore relever que la condition posée à l'art. 15 al. 1 let. c LPrPNP tient compte de l'obligation des communes de densifier la construction dans les zones à bâtir (BGC janvier 2022 21\_LEG\_219 p. 18). c) Au plan communal, l'art 8 RPGA prévoit que la protection des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives dignes d'être sauvegardées, mais non soumis à la législation forestière, est garantie par la LPNMS et le RLPNMS (al. 2). Sont notamment protégés les arbres d'essences majeures. Est considérée comme telle toute espèce ou variété à moyen ou grand développement, pouvant atteindre une hauteur de 10 mètres et plus, ou ayant une valeur dendrologique reconnue (al. 3). Les arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives dignes d'être sauvegardées ne peuvent pas être abattus sans autorisation municipale (al. 4). d) En l'espèce, il ressort du dossier et de la vision locale que le projet implique l'abattage d'un arbre fruitier et de deux arbres d'essence majeure, soit un catalpa et un pin. Avec la DGE, on peut admettre que le projet impliquait nécessairement l'abattage de ces trois arbres et qu'une dérogation au principe de maintien du patrimoine arboré pouvait par conséquent être octroyée en application de l'art. 15 al. 1 let. c LPrPNP. On peut aussi admettre que la pesée d'intérêt effectuée par la municipalité est correcte, les arbres concernés ne présentant pas une importance au niveau esthétique ou biologique susceptible de remettre en cause leur abattage. Les recourants soutiennent que le

projet impliquera l'abattage d'autres arbres. Ils mentionnent un arbre sis à proximité immédiate de la rampe d'accès au parking (arbre A01 selon les plans) et deux arbres qui flanquent directement le parking souterrain (A03 et A08). La vision locale a permis de constater que le projet ne menace pas les arbres qui flanquent directement le parking souterrain. Pour ce qui est de l'arbre A01 sis à proximité de la rampe d'accès au parking, la vision locale a permis de constater que cet arbre est effectivement menacé dès lors que la rampe passera sous sa couronne, ce qui implique qu'on va porter atteinte à ses racines. Les parties sont divisées sur la question de savoir si les mesures de protection prévues, soit notamment celles proposées par "l'Atelier Côté Jardin SA" figurant sur le plan des aménagements extérieurs du 8 mars 2024 donnent des garanties suffisantes de sauvegarde. A priori, tel devrait être le cas. Vu le sort du recours, cette question souffre toutefois également de demeurer indécise. Pour ce qui est de la plantation compensatoire exigée par l'art. 16 LPrPNP, il ressort plan des aménagements extérieurs du 8 mars 2024 que ce sont finalement sept arbres qu'il est prévu de planter en compensation, soit cinq arbres majeurs (trois pins sylvestres d'une hauteur de 500/550 cm et deux chênes pubescents d'une hauteur de 272/300 cm) et deux arbres cépées à petit ou moyen développement (deux érables champêtres d'une hauteur de 300/350 cm). Compte tenu de l'abattage de trois arbres, dont deux arbres majeurs et un fruitier, on peut a priori admettre que la plantation compensatoire prévue respecterait les exigences des art. 16 LPrPNP et 16 al. 2 RLPNS, même si on considère que l'arbre A01 sis à proximité de la rampe d'accès au parking aurait également dû être abattu. Vu l'admission du recours et le fait que la constructrice devra cas échéant présenter un nouveau projet, il n'est toutefois pas nécessaire de trancher la question du respect de la LPrPNP et du RLPNS dans le cas d'espèce. 7. Les recourants mettent en cause la manière dont la hauteur a été calculée, soit en se fondant sur des schémas figurant dans une annexe au PGA. Ils relèvent que cette manière de procéder a pour conséquence qu'on mesure la hauteur du bâtiment non pas à partir de l'acrotère du toit principal mais de la terrasse de l'attique, soit de l'avant dernier étage. Selon eux, ceci a pour conséquence que dans les faits, la hauteur totale des bâtiments n'est pas contrôlée, dans la mesure où le règlement ne prévoit pas ce qu'est un attique, ni dans sa hauteur, ni dans la distance entre la façade de l'avant dernier étage et celle de l'attique. Cela empêche un contrôle effectif de la typologie des bâtiments et contribue à autoriser des immeubles trop grands. a) Aux termes de l'art. 83 RPGA, la hauteur maximale des constructions dans la zone d'habitation de faible densité, mesurée conformément à l'art. 17 RPGA, est de 7 m. L'art 17 al. 1 RPGA relatif à la hauteur des constructions a la teneur suivante: " Article 17 Hauteur des constructions 1 La hauteur des constructions se mesure, à la corniche, à l'acrotère (annexe I, schémas B et D) ou selon toute autre disposition constructive qui en tient lieu, depuis l'altitude moyenne du terrain naturel. " b) On constate que l'art. 17 RPGA renvoie expressément aux schémas figurant au titre 6 annexe I du RPGA. Ces schémas font ainsi partie du règlement et leur utilisation ne prête par conséquent pas le flanc à la critique. 8. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée du 6 avril 2023 annulée en raison de la violation de l'art. 78 RPGA. De jurisprudence constante, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, comme en l'occurrence la constructrice, c'est en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et les dépens (cf. notamment CDAP AC.2017.0009 du 9 février 2018; AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 9; AC.2012.0241 du 17 juin 2013 consid. 8 et

les références). L'émolument de justice, ainsi qu'une indemnité à titre de dépens en faveur des recourants qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat, seront donc mis à la charge de la constructrice qui succombe (art. 49 et 55 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]; art. 4 et 10-11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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