

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 225/2017

Arrêt du 16 janvier 2018

Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux Merkli, Président,
Karlen et Fonjallaz.
Greffière : Mme Arn.

Participants à la procédure

1. A. _____,
2. B. _____,
3. C.C. _____ et D.C. _____,
tous représentés par Me Antoine E. Böhler, avocat,
recourants,

contre

1. E. _____ Sàrl,
2. F. _____ SA,
toutes les deux représentées par Me Mathias Keller, avocat,
3. G. _____,
intimées,

Municipalité de Nyon, case postale 1112, 1260 Nyon, représentée par Me Jean-Michel Henny, avocat.

Objet
permis de construire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, du 21 mars 2017 (AC.2016.0193 - AC.2016.0202).

Faits :

A.
G. _____ est propriétaire de la parcelle n°798 du cadastre de la commune de Nyon, d'une surface de 894 m², sise dans la zone de l'ordre non contigu prévue par les art. 27 ss du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 16 novembre 1984. Cette parcelle, promise-vendue à E. _____ Sàrl et F. _____ SA, supporte une villa. Depuis la route de Saint-Cergue (route cantonale en traversée de localité), on accède à la parcelle n°798 par un chemin privé rectiligne et plat long d'environ 90-95 mètres, dont la largeur varie approximativement entre 2.95 et 3.20 mètres, se terminant en cul-de-sac. Outre la parcelle n°798, le chemin privé dessert quatre autres parcelles, supportant chacune une villa. En l'état, huit places de parc sont desservies par le chemin.

E. _____ Sàrl et F. _____ SA ont soumis à l'enquête publique du 4 novembre au 3 décembre 2015 un projet de construction, sur la parcelle n°798, d'un bâtiment de 8 logements avec un parking souterrain de

9 places, après démolition du bâtiment existant. Le projet a suscité plusieurs oppositions, dont celle déposée conjointement le 15 novembre 2015 par A._____, B._____, D.C._____ et C.C._____ (ci-après: A._____ et consorts) qui invoquaient essentiellement l'insuffisance de l'accès. Dans sa séance du 2 mai 2016, la Municipalité de Nyon (ci-après: la Municipalité) a décidé de lever l'opposition précitée et de délivrer le permis de construire à la condition qu'une place d'évitement soit réalisée à l'entrée de la voie d'accès, soit au débouché sur la route de St-Cergue (point 1.3.4 du courrier municipal du 2 mai 2016).

B.

A._____ et consorts ont recouru, tout comme E._____ Sàrl et F._____ SA, contre cette décision auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud. Après avoir joint les causes, cette dernière a procédé à une inspection locale en présence des parties, le 20 janvier 2017. Par arrêt du 21 mars 2017, le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé par A._____ et consorts et a admis celui formé par E._____ Sàrl et F._____ SA; il a réformé la décision municipale du 2 mai 2016 en ce sens que la condition figurant sous chiffre 1.3.4 du courrier de la Municipalité de Nyon du 2 mai 2016 à H._____ SA est supprimée. En substance, le Tribunal cantonal a considéré que le chemin d'accès aux parcelles riveraines était suffisant, sous réserve du problème spécifique posé par le débouché sur la route de Saint-Cergue. A cet endroit, il appartenait à la Commune, et non pas aux sociétés intimées, de réaliser une place d'évitement sur la propriété de tiers. La Commune ne pouvait donc pas assortir le permis de construire d'une telle condition. Le Tribunal cantonal a enfin considéré que pour des motifs liés au respect de la garantie de la propriété, le permis de construire pouvait être délivré, avant même que les procédures nécessaires à l'élargissement du débouché aient été menées à bien par les autorités.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A._____ et consorts demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt attaqué et les décisions de la Municipalité du 2 mai 2016 levant les oppositions ainsi que, par conséquent, d'annuler le permis de construire. Les recourants sollicitent enfin l'octroi de l'effet suspensif.

La cour cantonale et les sociétés intimées concluent au rejet du recours aux termes de leurs observations. La Municipalité n'a pas d'observation particulière à formuler. Les recourants répliquent et persistent dans leurs conclusions. Les sociétés intimées déposent d'ultimes observations.

Par ordonnance du 18 mai 2017, le Juge président de la Ire Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que propriétaires de parcelles construites directement voisines du projet litigieux - dont ils contestent le caractère suffisant de la voie d'accès -, les recourants sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation. Ils ont donc qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

2.

Au stade de la réplique, les recourants invoquent une violation de l'autonomie communale. Or, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le mémoire de réplique ne saurait être utilisé aux fins de présenter de nouvelles conclusions ou de nouveaux griefs qui auraient déjà pu figurer dans l'acte de recours (cf. ATF 132 I 42 consid. 3.3.4 p. 47 et les réf. cit.). Il s'ensuit que ce moyen ne peut être pris en considération.

3.

Les recourants se plaignent d'une constatation arbitraire des faits.

3.1. Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF. Selon l'art. 97 LTF, il ne peut s'en écarter que si les constatations de ladite autorité ont été établies en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de façon manifestement inexacte (art. 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 III 226 consid. 4.2 p. 234; 136 II 304 consid. 2.4 p. 314) et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause. Si le recourant entend se prévaloir de constatations de faits différentes de celles de l'autorité précédente (cf. art. 97 al. 1 LTF), il doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées. A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui retenu dans l'acte attaqué. En particulier, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 II 101 consid. 3 p. 104 et les arrêts cités).

3.2. Les recourants font grief à l'instance précédente d'avoir retenu que l'accès existant ne posait " pas de problème de sécurité particulier ", soit le contraire de ce qui figurerait dans le permis de construire (nécessité de créer une place d'évitement) et de ce qui aurait été constaté antérieurement par la Commission cantonale de recours en matière de police des constructions et le Tribunal fédéral. Certes, l'arrêt entrepris mentionne que " l'accès existant ne pose par conséquent pas de problème de sécurité particulier, notamment en ce qui concerne les piétons, étant précisé que son étroitesse contraint les automobilistes à circuler à vitesse modérée ". Contrairement à ce que semble soutenir les recourants, l'instance précédente n'a pas posé ce constat en lien avec la question du débouché sur la route de St-Cergue, mais en lien avec le chemin d'accès lui-même; elle a en effet abouti à ce constat, après avoir relevé que le chemin litigieux était plat et rectiligne et qu'il présentait une excellente visibilité. Cela étant, la problématique du débouché sera examinée ci-après (consid. 5).

Les recourants reprochent encore à la cour cantonale de ne pas avoir constaté que le croisement de deux véhicules de 1.80 mètre de large n'était pas possible sur un chemin de 2.95 à 3.20 mètres de large, fait déterminant selon eux pour trancher la question de l'équipement du terrain à réaliser. En l'occurrence, cet élément de fait ressort implicitement de l'arrêt entrepris, puisqu'il y est précisé qu'en cas de croisement entre véhicules, l'un des deux usagers laisse passer l'autre, en tenant compte des espaces latéraux disponibles. Il n'y a donc pas lieu de compléter l'état de fait cantonal sur ce point.

Le grief des recourants peut donc être écarté.

4.

Les recourants soutiennent ensuite que l'équipement du terrain serait insuffisant, invoquant une violation des art. 19 et 22 LAT. Ils se prévalent du fait que le chemin d'accès de 87 mètres ne permettrait pas le croisement des véhicules, sauf à empiéter sur les fonds privés se situant de part et d'autre de l'assiette de servitude; ils font grief à l'instance précédente d'avoir fondé son raisonnement sur le *modus vivendi* adopté par les riverains.

4.1. Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est 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. 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. Il faut également que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les réf. cit.; arrêts 1C 52/2017 du 24 mai 2017 consid. 5.2 et 1C 221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2 et les réf. cit.; cf. ELOI JEANNERAT, in Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [éd.], Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 24 ad art. 19 LAT). 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 (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêt 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3 in R DAT 2003 I n°59 p. 211).

Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral doit respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine p. 68; 96 I 369 consid. 4 p. 373; arrêt 1C 846/2013 du 4 juin 2014 consid. 8.1). Elles peuvent également se fonder sur les normes édictées en la matière 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. arrêt 1C 157/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.1 et les réf. cit.; cf. JEANNERAT, op. cit., n. 27 ad art. 19 LAT).

4.2. L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle ou d'un quartier dépend ainsi de nombreux éléments qui varient dans chaque cas. En l'occurrence, le Tribunal cantonal a retenu que cet accès desservirait au total, avec la construction projetée, 12 logements; il devait donc être qualifié de chemin d'accès selon la norme VSS 640 045 (émise par l'Union des professionnels suisses de la route), à savoir une route desservant "de petites zones habitées jusqu'à 30 unités de logement", ce que les recourants ne remettent pas en question. Selon cette norme, pour de telles voies d'accès (dont la longueur devrait être limitée entre 40 et 80 mètres environ), il suffit que le croisement des voitures de tourisme et des piétons et cyclistes soit possible à vitesse très réduite; pour les rares cas de croisement entre des véhicules à moteur, on peut utiliser les accotements et les autres espaces libres (cf. norme VSS 640 045). L'instance précédente a, à cet égard, souligné que la longueur maximale de 80 mètres articulée dans la norme était indicative et que celle-ci pouvait également s'appliquer à des chemins un peu plus long, comme en l'espèce.

Lors de l'inspection locale, la cour cantonale a en outre constaté que le chemin d'accès litigieux, qui se terminait en cul-de-sac, était plat et rectiligne et présentait une excellente visibilité. De plus, elle a retenu, sur la base des déclarations faites par les parties qu'il existait un "modus vivendi" lorsque deux véhicules se faisaient face sur le chemin: généralement, le véhicule sortant reculait et se mettait de côté en utilisant un des espaces d'évitement sis sur les fonds privés. L'instance précédente soulignait que, selon la jurisprudence cantonale, 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. Cette autorité a enfin constaté que les normes en matière d'accès des véhicules du feu étaient respectées. Au vu de ces constatations, la cour cantonale a estimé que l'accès existant était, sous réserve du problème spécifique posé par le débouché sur la route de Saint-Cergue, suffisant au regard des exigences des art. 19 al. 1 LAT et 104 al. 3 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RS/VD 700.11).

Les recourants critiquent cette appréciation. Ils ne remettent cependant pas en cause la sécurité du trafic le long du chemin. Ils se prévalent uniquement du fait que le croisement des véhicules n'était pas assuré sauf à empiéter sur les fonds privés. Ils perdent cependant de vue 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; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (cf. 1C 148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.2). Or, en l'espèce, compte tenu du tracé rectiligne, la visibilité est bonne et permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule survenant en sens inverse suffisamment tôt pour s'arrêter, éventuellement reculer, et le laisser passer. La norme VSS 640 045 n'exige d'ailleurs pas que la possibilité de croisement entre deux véhicules soit garantie. Au vu de la configuration du chemin, du nombre limité de logements qu'il dessert et du fait qu'en pratique ses usagers ont adopté un modus vivendi, la cour cantonale - qui s'est rendue sur place et dispose en ce domaine d'un important pouvoir

d'appréciation - pouvait sans violer le droit fédéral admettre que, sous réserve du problème spécifique posé par le débouché sur la route de Saint-Cergue, le chemin en question était suffisant pour desservir les parcelles riveraines, nonobstant l'appréciation de la Commission cantonale de recours en matière de police des constructions qui avait considéré, en 1987, - sur la base des circonstances et des dispositions légales prévalant il y a plus de 30

ans - que le chemin litigieux était insuffisant, faute d'offrir des possibilités de croisement (cf. arrêt P.465/1987 du 8 septembre 1987).

4.3. Les recourants se plaignent encore à cet égard d'une application arbitraire de l'art. 104 al. 3 LATC. Selon cette disposition, la Municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. A l'appui de leur grief, les recourants se contentent d'affirmer qu'il n'existerait aucun titre juridique sur lequel les intimés pourraient revendiquer une possibilité d'empiètement sur des fonds privés; ils précisent que l'utilisation, sur la longueur du chemin, de leur propriété - à savoir la surface excédant la largeur de l'assiette de la servitude - fait l'objet d'un accord tacite de bon voisinage mais non d'une servitude en faveur des occupants de la parcelle n°798. Ils ajoutent de manière purement appellatoire que le terrain ne serait pas équipé actuellement dès lors qu'une place d'évitement serait nécessaire. Ce faisant, les recourants perdent de vue que, s'agissant de droit cantonal, il leur incombe, sous peine d'irrecevabilité, de démontrer par une argumentation circonstanciée répondant aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. ATF 136 II 489

consid. 2.8 p. 494; 133 IV 286 consid. 1.4 p. 287) que le Tribunal cantonal a fait preuve d'arbitraire dans l'application de l'art. 104 LATC (sur la notion d'arbitraire: ATF 141 I 172 consid. 4.3.1 p. 177 et les réf. cit.). Or, les intéressés se limitent dans leur grief à opposer leur propre appréciation à celle de l'instance précédente et ne cherchent pas à démontrer le caractère arbitraire du raisonnement de cette dernière, fondé notamment sur la jurisprudence cantonale précitée concernant l'existence d'un *modus vivendi*. Partant, leur grief apparaît irrecevable, faute de satisfaire aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF.

5.

Les recourants se prévalent du fait qu'en l'absence d'une place d'évitement au débouché concerné, le bien-fonds des intimés ne serait pas équipé; ils soulignent qu'à ce jour la Municipalité n'aurait entrepris aucune démarche dans ce sens. Ils affirment par ailleurs que la création de cette place ne serait pas possible physiquement.

5.1. L'instance précédente a constaté, en lien avec la question du débouché sur la route de St-Cergue (route cantonale en traversée de localité), que celle-ci était une route de liaison régionale et que les bien-fonds concernés comprenaient, avec le projet, plus de 15 places de parc. Ces éléments ne sont pas critiqués par les recourants. Or, avec l'instance précédente, il sied de relever que la norme VSS 640 050 recommande pour l'accès riverain en question (de type C) que le croisement de deux véhicules soit possible dans la zone de débouché (cf. norme VSS 640 050, Tableau 2 p. 3). Quoi qu'en pensent les sociétés intimées, le fait que cet accès soit régulièrement emprunté depuis plus de dix ans par les occupants des quatre villas existantes n'est pas déterminant.

5.2. La cour cantonale a ensuite examiné la légalité de la condition particulière posée par la Municipalité à la charge des constructeurs tendant à la réalisation d'une place d'évitement (d'une largeur minimale de 4,40 m sur une longueur d'au moins 8 m) au débouché du chemin d'accès sur la route de Saint-Cergue (cf. autorisation de construire et point 1.3.4 du courrier municipal du 2 mai 2016).

5.2.1. Selon l'art. 19 al. 2 LAT, les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement. S'agissant, comme en l'espèce, de zones à bâtir, la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 4 octobre 1974 (LCAP, RS 843) - qui vise notamment à encourager l'équipement des terrains destinés à la construction de logements (art. 1 al. 1 LCAP) - pose certains principes relatifs à l'obligation d'équiper (art. 4 à 6 LCAP notamment). Selon l'art. 5 LCAP, l'équipement général et l'équipement de raccordement, définis à l'art. 4 LCAP, sont réalisés par la collectivité désignée par le droit cantonal, lequel peut reporter sur les propriétaires l'obligation de procéder aux raccordements. Aux termes de l'art. 4 al. 2 LCAP, l'équipement de raccordement relie les biens-fonds aux éléments principaux des installations d'équipement, y compris les routes de quartier et les canalisations publiques.

Les art. 4 et 5 LCAP définissent l'obligation d'équiper en recourant à des notions juridiques indéterminées. Il appartient ainsi au droit et à la pratique des cantons d'en préciser le contenu, tout en respectant le sens et le but de la réglementation fédérale (arrêt 1C 721/2013 du 15 juillet 2014 consid. 2.1; cf. WALDMANN/HÄNNI,

Raumplanungsgesetz, 2006, n° 13 et 19 ad art. 19).

Selon les art. 49 et 49a LATC, l'équipement des zones à bâtir est réalisé par les communes; en cas de manquement de la collectivité publique, les particuliers peuvent être autorisés à équiper eux-mêmes les terrains, ou à avancer les frais d'équipement (art. 49a LATC), conformément à ce que prévoit l'art. 19 al. 3 LAT. En revanche, le droit cantonal n'a pas prévu la possibilité, réservée à l'art. 5 al. 2 LCAP, de reporter sur les propriétaires l'obligation de procéder au raccordement (cf. arrêt 1C 390/2007 du 22 octobre 2008 consid. 4 in RDAF 2009 I 323).

5.2.2. En l'espèce, l'instance précédente a considéré que le chemin d'accès débouchant sur la route de St-Cergue était un équipement de raccordement au sens de l'art. 4 al. 2 LCAP, soit un équipement public. Selon elle, il appartenait à la Commune de réaliser cet équipement, puisque le droit cantonal ne prévoyait pas la possibilité de reporter sur les propriétaires l'obligation de procéder au raccordement. Cette appréciation - qui n'est pas contestée - n'apparaît pas arbitraire. Avec l'instance précédente, force est d'admettre que la Municipalité ne pouvait pas exiger des propriétaires de la parcelle n°798 qu'ils s'acquittent de l'obligation de réaliser cette place d'évitement sur la propriété de tiers. La Municipalité ne pouvait donc pas assortir le permis de construire de la condition litigieuse. De plus, il n'est pas envisageable, selon la jurisprudence, de subordonner l'octroi du permis de bâtir à des conditions échappant à la sphère d'influence du requérant (cf. ATF 123 II 337 consid. 7a p. 353; 119 Ib 480 consid. 7b p. 491 et la réf. cit.; arrêt 1C 221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2 in: DEP 2008 825).

Par conséquent, pour équiper cette zone, les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent mettre en oeuvre l'une des procédures prévues par les art. 20 LAT et 7 ss LCAP (remembrement, regroupement de terrains à bâtir ou encore rectification de limites, le cas échéant en relation avec une planification spéciale; cf. ATF 118 Ib 417 consid. 3d p. 427; arrêt 1C 90/2007 du 9 janvier 2008 consid. 3.2; 1C 382/2014 du 11 février 2015 consid. 2.1) ou par le droit cantonal d'application.

Avec l'instance précédente, il y a lieu de relever qu'il existe un intérêt public important à améliorer le débouché sur la route de Saint-Cergue puisque les parcelles sises sur le côté sud du chemin d'accès offrent apparemment un potentiel de densification important dans une zone située, selon les constatations cantonales, à 10 minutes à pied de la gare et du centre-ville de Nyon. En effet, les dispositions de la LAT, entrées en vigueur le 1er mai 2014, préconisent une orientation du développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti ainsi que la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. a biset b LAT; Message du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de LAT, FF 2010 974 ch. 2.1). L'art. 15a LAT, également entré en vigueur le 1er mai 2014, prévoit à cet égard que les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains (art. 20 LAT).

5.3. Reste à examiner si, comme l'a jugé le Tribunal cantonal, le permis de construire pouvait être délivré, avant que les procédures nécessaires à l'élargissement du débouché aient été menées à bien par les autorités, pour des motifs liés au respect de la garantie de la propriété, sous l'angle de la proportionnalité.

5.3.1. Selon la jurisprudence, le projet doit disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation (ATF 127 I 103 consid. 7d p. 111; arrêts 1C 271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5; 1C 554/2008 du 7 juillet 2009 consid. 4.3; cf. JEANNERAT, op. cit., n. 8 ad art. 19 LAT; cf. ALEXANDRE RUCH, Commentaire LAT, 2010, n. 83 ad art. 22 LAT).

5.3.2. De manière générale, il n'est pas exclu que des droits fondamentaux puissent s'opposer à une application stricte du droit matériel, en particulier si celle-ci leur cause une atteinte disproportionnée. Dans l'examen de cette question, il convient de prendre en compte tous les intérêts en présence et de s'assurer que les principes majeurs de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement ne soient pas compromis. Par ailleurs, l'art. 19 LAT comporte des notions indéterminées, qui doivent s'interpréter en tenant compte du principe de la proportionnalité (cf. JEANNERAT, op. cit., n. 6 ad art. 19 LAT; ANDRÉ JOMINI, in Commentaire LAT, 2009, n. 11 ad art. 19 LAT et les références). Ainsi, même si les conditions des art. 19 et 22 LAT

n'apparaissent pas réunies, le juge conserve un certain pouvoir d'appréciation et doit procéder à une pesée des intérêts en présence (arrêt 1C 244/2009 du 1er février 2010 consid. 2.2.1 in RDAF 2011 I 434; cf. RUCH, op. cit., Introduction n. 25; WALDMANN/HÄNNI, op. cit., n. 10 ad art. 19 LAT et les références).

5.3.3. Dans l'arrêt entrepris, l'instance précédente a relevé que la situation jugée problématique était préexistante à la nouvelle construction, laquelle n'aura finalement que peu d'impact au vu du nombre restreint de véhicules amenés à circuler et parfois à se croiser sur le chemin en cause. Elle a par ailleurs constaté que, dans les environs, d'autres chemins d'accès débouchant sur la route de Saint-Cergue posaient le même type de problèmes. Dans ces conditions, elle a considéré que le fait de refuser purement et simplement le permis de construire pour un projet dont la réglementarité n'était au surplus pas mise en cause ne serait pas conforme à la garantie de la propriété, notamment au regard du principe de proportionnalité. Elle a donc réformé la décision municipale du 2 mai 2016 en ce sens que la condition figurant sous le chiffre 1.3.4 du courrier de la Municipalité à H._____ SA était supprimée.

Force est de constater que les recourants ne soulèvent aucune critique en lien avec la pesée des intérêts effectuée par le Tribunal cantonal. Ils n'invoquent ni une violation de garantie de la propriété, ni du principe de la proportionnalité, de sorte qu'il est douteux que leur critique réponde aux exigences de motivation accrues s'agissant de droits fondamentaux. Cela étant, l'appréciation de l'instance précédente est défendable. En effet, la situation insatisfaisante est préexistante au projet de construction et le nombre de voitures amenées à se croiser dans la zone du débouché sur la route de Saint-Cergue restera modeste, nonobstant la réalisation du projet de 8 nouveaux logements. Le Tribunal cantonal, qui s'est rendu sur place, a certes évoqué que l'accès à la route cantonale n'était pas aisé, précisant, dans ses observations, que celui-ci pouvait poser problème puisque des véhicules s'arrêtaient sur la route cantonale, voire reculaient avant de s'engager sur le chemin d'accès proprement dit; l'instance cantonale relevait toutefois que l'accès était praticable et il n'a pas formellement constaté que cet accès mettrait en péril la sécurité du trafic et des piétons. Il sied d'ailleurs sur ce point de relever que la zone est

limitée à 50 km/h. Dans leur mémoire, les recourants ne proposent à cet égard aucune démonstration concrète de la dangerosité de l'accès, se limitant à affirmer que la Municipalité a exigé la création de cette place pour permettre un accès sécurisé au chemin litigieux. Cette situation n'est par ailleurs aucunement imputable aux constructeurs. Elle apparaît de plus temporaire dès lors que la Municipalité devra, conformément à ses obligations légales (cf. ci-dessus), prendre les mesures nécessaires à l'aménagement d'une place d'évitement. Les autorités compétentes pourront en outre prendre des mesures de gestion de la circulation routière si elles l'estiment nécessaire, en particulier durant les travaux. Dans ces circonstances, l'appréciation de l'instance précédente, faisant prévaloir la garantie de la propriété, à laquelle s'ajoute l'intérêt public à la densification du tissu bâti en zone urbaine (cf. art. 1 al. 2 let. a bis et b LAT), ne prête pas le flanc à la critique.

6.

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité aux frais des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). Les intimées, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des recourants.

3.

Une indemnité de dépens de 3'000 fr. est allouée aux intimées, à la charge solidaire des recourants.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à la Municipalité de Nyon et au Tribunal cantonal du canton de

Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 16 janvier 2018

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Merkli

La Greffière : Arn