

VD_OMNI AC.2009.0182 vom 5. November 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0182

FR: VD_OMNI AC.2009.0182 du 5 novembre 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0182 del 5 novembre 2010

Regeste

SMADJA,DYSON,MARKER, SCHNEPP, STOFFFEL, ROSSI/Municipalité de Lausanne, Commune de Lausanne, COOPÉRATIVE D'HABITAT ASSOCIATIF | Dans une contestation relative à une autorisation de construire, il n'est plus possible de remettre en cause le contenu du plan d'affectation ni d'en contrôler, à titre incident ou préjudiciel, la validité. Un tel contrôle incident n'est recevable que dans trois hypothèses : les personnes touchées par le plan ne pouvaient pas percevoir clairement, lors de son adoption, les restrictions de propriété qui étaient imposées; elles n'étaient pas en mesure de défendre leurs intérêts au moment de l'adoption du plan; enfin les circonstances se sont modifiées à un tel point qu'une adaptation du plan est nécessaire.

Erwägungen

E. 1

La municipalité a contesté la qualité pour recourir de certains recourants. Conformément à l'art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. a) L'intérêt dont dépend la qualité pour agir peut être juridique ou de fait; il ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme invoquée. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Un intérêt digne de protection existe lorsque la situation de fait ou de droit du recourant peut être influencée par le sort de la cause; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300, et les arrêts cités). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers est irrecevable (ATF 124 II 499 consid. 3b p. 504; 123 II 542 consid. 2e p. 545; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43/44, et les arrêts cités). Le tiers n'est en principe pas habilité à agir, car il ne subit, par définition, pas d'atteinte à un intérêt juridique, dès lors que la décision n'entraîne aucune diminution de ses droits, ni aggravation de ses obligations (AC.2009.0108 du 15 janvier 2010). La qualité pour agir est en principe admise lorsque le recours est formé par le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire.

Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune. Si les normes cantonales ou communales de police des constructions dont le recourant allègue la violation ne doivent pas nécessairement tendre, au moins accessoirement, à la protection de ses intérêts de propriétaire voisin, ce dernier n'est pas pour autant libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Cette exigence n'est pas remplie lorsque le recourant dénonce une application arbitraire des dispositions du droit des constructions qui n'ont aucune influence sur sa situation de voisin, telles celles relatives à l'aération ou à l'éclairage des locaux d'habitation dans un bâtiment voisin, ou encore celles qui concernent la distance à la limite du côté opposé au voisin (ATF 1C_110 2009 du 6 juillet 2009; AC.2009.0108 précité; AC.2007.0306 du 18 août 2009 et références citées). b) En l'occurrence, les recourants Smadja, Marxer et Stoffel sont propriétaires, respectivement copropriétaires d'une part de PPE, des parcelles n° 4111 et 4106 adjacentes à la parcelle à construire. Quant aux autres recourants, ils sont copropriétaires de parts de propriété sur un immeuble sis sur la parcelle n° 4102. Cette parcelle est séparée de la parcelle n° 4108 par la parcelle n° 4104. S'agissant en tout cas des recourants Marxer et Stoffel, leur qualité pour recourir peut être admise, dès lors qu'elles habitent sur une parcelle contiguë et sont susceptibles d'être atteintes tant par les constructions elles-mêmes que par les éventuelles nuisances que celles-ci seraient susceptibles de provoquer, notamment le passage devant leur immeuble. Il en va de même des recourants Smadja, dont la parcelle est située en contrebas de la parcelle n° 4108 et en limite de laquelle les places de stationnement sont envisagées. Dès lors que le recours est ouvert pour ces derniers, le tribunal peut se dispenser d'examiner plus avant la qualité pour recourir des autres recourants dont la parcelle est plus éloignée.

E. 2

Les recourants font grief à la municipalité d'avoir autorisé un projet qui utilise les possibilités maximales de construire dans la zone mixte de moyenne densité. Le PGA et son règlement d'application du 26 juin 2006 (RPGA) permettrait des constructions trop importantes pour une bonne intégration dans le quartier. Les recourants reprochent également à la municipalité un défaut de l'examen du projet en opportunité, dès lors que cette autorité a agi à la fois en tant que juge et partie, étant propriétaire de la parcelle sur laquelle est prévu le projet litigieux. a) Le pouvoir d'examen du tribunal est en principe limité au contrôle de la légalité, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 98 LPA-VD) et ne s'étend pas à l'opportunité. Quant au reproche de partialité de la municipalité, les autorités administratives sont tenues de statuer équitablement, soit de manière impartiale (art. 29 al. 1 Cst). Dans le canton de Vaud, la municipalité est l'autorité désignée par la loi pour statuer sur les demandes de permis de construire (art. 108 ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions [LATC ; RSV 700.11]). Elle est aussi responsable de l'administration des biens communaux, en particulier du domaine privé (art. 42 ch. 2 et 44 ch. 1 de la loi du 28 février 1956 sur les communes [LC ; RSV 175.11]). Il arrive ainsi que la municipalité soit amenée à statuer sur des travaux de construction relatifs à des propriétés communales. La loi ne prévoit pas en pareil cas un dessaisissement de l'autorité municipale au profit d'une autre autorité (préfet ou département cantonal par exemple). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs jugé dans une situation

analogue – soit à l'égard d'un projet de route cantonale – que les membres du gouvernement cantonal agissaient à la fois à titre d'organe du maître d'œuvre et d'autorité compétente pour l'approbation des plans et que, dans cette seconde fonction, ils ne sont pas récusables au seul motif qu'ils ont déjà pris position, en faveur du projet, devant le parlement et dans la campagne précédant les votations populaires, car cette situation est inhérente à la réglementation légale des compétences (consid. 4 non publié de l'ATF 122 II 81, cité dans l'ATF 125 I 209 p. 218). A fortiori, il n'y a pas de motif de contester à la municipalité la compétence de se prononcer sur un projet de construction concernant une parcelle que la commune a vendue à un tiers (AC.2006.0213 du 13 mars 2008). Il en va de même du cas présent où la municipalité entend accorder un droit de superficie à un tiers. Il n'y a, à priori, aucune raison de penser qu'elle se montrera, dans l'application de la réglementation sur les constructions et l'aménagement du territoire, moins rigoureuse à l'égard de cet acquéreur ou de ce bénéficiaire d'un droit de superficie, qu'envers d'autres propriétaires, ni qu'elle privilégiera les objectifs qu'elle s'est fixée dans la gestion du patrimoine communal au détriment d'une application objective et consciencieuse des normes légales et réglementaires (AC.2007.0244 du 15 janvier 2009; AC.2006.0213 précité). b) Quant à une éventuelle remise en question du PGA et de son règlement d'application, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, dans une contestation relative à une autorisation de construire, il n'est plus possible de remettre en cause le contenu du plan d'affectation ni d'en contrôler, à titre incident ou préjudiciel, la validité (cf. ATF 131 II 103 consid. 2.4.1, p. 110; 125 II 643 consid. 5d, p. 657 et les arrêts cités). Plus précisément, le contrôle incident d'un plan d'affectation en force n'est admis que de manière restrictive, les griefs formulés à l'encontre d'un plan d'affectation en vigueur dans le cadre de la procédure de permis de construire n'étant recevables que dans les trois hypothèses suivantes: les personnes touchées par le plan ne pouvaient pas percevoir clairement, lors de son adoption, les restrictions de propriété qui étaient imposées; elles n'étaient pas en mesure de défendre leurs intérêts au moment de l'adoption du plan; enfin, les circonstances se sont modifiées à un tel point qu'une adaptation du plan est nécessaire (ATF 106 Ia 383; arrêt AC.2009.0001 du 26 février 2010 consid. 2a et arrêts cités, notamment ATF 127 I 103 consid. 6b, traduit in JdT 2002 I 666; 121 II 317 consid. 12 c; RDAF 2009 I 500). Les recourants n'invoquent aucun élément permettant de retenir que l'une ou l'autre de ces conditions serait réalisée. Au vu de ce qui précède, ce grief doit être rejeté.

E. 3

Les recourants font grief au projet de disposer d'un nombre de places de stationnement insuffisant au vu du nombre de logements prévu. Ils se réfèrent à cet égard aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (ci-après "normes VSS") auxquelles renvoie l'art. 40a du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC ; RSV 700.11.1). Dans le cas présent, le projet prévoyant 13 logements pour une surface brute de plancher de 1335 m², le nombre de places de stationnement, calculé selon la norme VSS SN 640 281, serait de 15 (13 + 10%) alors que la municipalité en a autorisé 8. a) La Commune de Lausanne se trouve dans le périmètre du Plan des mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges (ci-après "Plan des mesures OPair"). Ce plan renvoie en particulier aux normes VSS, s'agissant des places de stationnement (cf. notamment AC.2007.0110 du 21 décembre 2007). La municipalité a expliqué que, depuis cette jurisprudence, elle applique son règlement communal à la lumière de ces normes et calcule le besoin de places de stationnement en retenant une place pour 100 m² de surface brute de plancher au lieu de 80 m², tel que mentionné à l'annexe

1 RPGA. Conformément à l'art. 61 RPGA, le nombre des places admissibles est ainsi déterminé sur la base des besoins en places de stationnement multiplié par un pourcentage de places admissibles. Ce pourcentage est de 50 à 100%. Appliqué au cas d'espèce, le besoin en places est ainsi de 15 (13 + 10%), nombre qu'il convient de multiplier par un pourcentage de 50 à 100%. La fourchette ainsi obtenue oscille entre un nombre de places minimal de 7,5, arrondi à 8, et un nombre maximal de 15. Sur cette base, la municipalité a considéré que le nombre minimal de 8 places était suffisant en l'espèce. b) Cette appréciation peut être confirmée. Dans une affaire récente opposant d'ailleurs deux des recourants à un projet voisin du présent projet, le tribunal a récemment confirmé la pratique précitée de la municipalité quant à l'application de l'art. 61 RPGA et sur laquelle il n'y a dès lors pas lieu de revenir (AC.2009.0082 du 20 août 2010). Se fondant sur le caractère contraignant du plan des mesures OPair, les recourants entendent faire prévaloir les normes VSS, qui exigent un minimum de 15 places dans le cas présent. Le plan des mesures OPair, qui renvoie aux normes VSS, vise à améliorer la qualité de l'air en proposant des mesures d'assainissement. On voit dès lors mal comment soutenir qu'une réglementation communale qui aboutirait à des valeurs plus restrictives en termes de places de stationnement serait contraire à ce plan. A cela s'ajoute que les normes VSS prévoient elles-mêmes une certaine souplesse en fonction des situations particulières. En effet, la lettre C.9.2 de la norme VSS 640 281 permet de retenir des valeurs indicatives inférieures pour des cas spéciaux tels que les logements pour personnes âgées et les foyers d'étudiants. La lettre C.9.4 tient quant à elle compte de conditions locales particulières et prévoit qu'il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (par exemple habitat sans voiture). Le Tribunal fédéral a rappelé que ces normes n'étaient pas des règles de droit et n'avaient pas un caractère absolument contraignant et que, d'une manière générale, l'appréciation d'intérêts publics supérieurs parfois contradictoires peut conduire à une offre en cases de stationnement plus élevée ou plus faible que celle obtenue en appliquant la norme (ATF 1C_477/2009 du 17 juin 2009). b) En l'espèce, la constructrice, à laquelle la municipalité entend accorder un droit de superficie, est une coopérative d'habitation. A la lumière de ses statuts, elle a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation autogérés tout en soustrayant durablement les logements à la spéculation. A cette fin, elle achète, construit, rénove, ou prend des immeubles en régie, et les remet sous forme de bail associatif à des collectifs d'habitants (art. 2). Elle loue ses immeubles à ces collectifs d'habitants (art. 3) et ne revend en principe pas ses immeubles (art. 4). Les membres de la coopérative s'engagent à poursuivre les objectifs de développement durable lors de leur adhésion, en signant une "charte écologique". En audience, les représentants de la coopérative ont confirmé que la coopérative demeurerait titulaire du droit de superficie. Elle a également expliqué, à la lumière des expériences faites dans d'autres immeubles notamment à Genève, que la philosophie d'habitation poursuivie impliquait une réduction du besoin de véhicules automobiles auxquels ses membres renonçaient en tout cas en partie. On a ainsi affaire à une coopérative qui gère durablement ses immeubles et qui prône un habitat, à tout le moins en partie, sans voiture. Au vu de la nature particulière de l'habitation envisagée, ainsi que de la situation de la parcelle n° 4108 en ville à proximité des transports publics, la municipalité pouvait dès lors considérer, tant à la lumière de son règlement, qu'à celle des normes VSS, qu'un nombre de 8 places de stationnement pour 13 logements était suffisant. A cela s'ajoute qu'un tel nombre réduit apparaît judicieux au regard du problème de desserte routière dans le quartier (voir considérant 4 ci-après). Ce grief est en conséquence

infondé.

E. 4

Les recourants considèrent que la parcelle ne serait pas suffisamment équipée au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. En particulier l'accès pour les véhicules utilitaires serait insuffisant. Ils ont produit, à l'appui de ce grief, un rapport d'expertise tendant à démontrer les difficultés de desserte sur le chemin de Bochardon qui ne sauraient être aggravées. A la lumière de ce rapport, les recourants proposent un autre accès par la servitude de passage n° 331'900 qui permet un accès sur le chemin du Village et dont la parcelle n° 4108 serait également bénéficiaire. a) L'art. 19 LAT exige l'aménagement de voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. 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 (Jomini, Commentaire LAT art. 19 n°19). 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 (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; ATF 1A.56/1999 et 1P.166/1999 du 31 mars 2000 consid. 5b p. 16 et les références citées; AC.2008.0138 du 31 juillet 2009 consid. 2a p. 12/13; AC.2007.0216 du 2 décembre 2008 consid. 8a p. 13; AC.2006.0317 du 25 octobre 2007 consid. 7a p. 10). Enfin, pour déterminer si un accès est suffisant, l'autorité peut aussi se référer à la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR), qui règle les aspects concernant la sécurité des piétons (AC.2008.0073 du 31 octobre 2008 consid. 3a p. 8/9; AC.1998.0005 du 30 avril 1999 consid. 7 p. 23/24; Jomini, Commentaire LAT, art. 19 n° 24; Message relatif au projet de loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre in : FF 1983 ch. IV p. 4). Les principes de la LCPR doivent ainsi être pris en considération pour déterminer si les mesures de sécurité suffisantes sont prises ou prévues à l'endroit des cheminements piétonniers régulièrement utilisés par les enfants pour se rendre à l'école ou le long de ceux qui relient les commerces, services publics et habitations aux arrêts de transports publics (AC.2009.0086 précité ; AC.2008.0334 du 12 novembre 2009 ; AC.2008.0073 du 31 octobre 2008 consid. 3b p. 9; AC.1998.0005 du 30 avril 1999 consid. 7b p. 23, ainsi que Jomini, Commentaire LAT, art. 19 n° 25, voir aussi DEP 1995 p. 609). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (AC.2009.0086

précité ; AC.2008.0233 du 6 mai 2009 ; AC.2002.0013 du 10 décembre 2002). Pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence se réfère en général aux normes VSS. Les spécialistes du trafic considèrent généralement qu'une place de parc génère en moyenne 2,5 à 3 mouvements de véhicules par jour (AC.2009.0086 et AC.2008.0334 précités). b) En l'occurrence, le projet prévoit 8 places de stationnement, ce qui correspond à 20 à 24 mouvements par jour. Le rapport d'expertise produit par les recourants retient en revanche un nombre approximatif de 3,3 mouvements par véhicule par jour, ce qui correspondrait à 26,4 mouvements par jour. Comme l'a démontré le rapport d'expertise et comme il a pu être constaté en audience, l'accès sur le chemin de Bochardon est relativement étroit, la chaussée ayant une largeur variable entre 2,90 m et 4,20 m, et nécessite d'empiéter sur des parcelles privées en cas de croisement entre véhicules. Le tribunal a déjà eu l'occasion de juger, dans de tels cas d'empiètement, même relevant du domaine privé, que l'accès au 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 connaissent la configuration du site et les endroits nécessitant une attention plus soutenue (AC.2002.0213 précité). Le tribunal a également considéré que, dès lors qu'un *modus vivendi* s'est instauré entre les usagers selon lequel un empiètement sur des fonds privés au-delà de la 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 donc 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 (AC.2005.0169 du 15 décembre 2005 et réf.). En l'espèce, la servitude de passage dessert déjà quelques six immeubles longeant le côté ouest du chemin de Bochardon. Les difficultés de circulation auxquelles font mention les recourants concernent ainsi un nombre conséquent d'habitants, sans toutefois que l'accès litigieux ait été mis en cause. Dans ces circonstances, on ne saurait considérer que l'accès à la parcelle litigieuse est insuffisant sans dangers excessifs au sens de la jurisprudence précitée. Reste uniquement à déterminer si l'accroissement prévu par le projet serait de nature à surcharger de manière excessive cette desserte. A cet égard, le rapport d'expertise produit par les recourants effectue des projections à partir d'un nombre de 15 places de stationnement, déterminé sur la base des normes VSS précitées (640 281), pour conclure que la faible marge de réserve de capacité du chemin de Bochardon permettrait d'absorber l'équivalent d'un projet réduit au moins de moitié, en termes de nombre de logements. Or, comme il a été retenu plus haut, le nombre de 8 places de stationnement doit être considéré comme suffisant en l'espèce, de sorte que l'on se trouve ainsi dans une situation équivalant à une réduction approximative de 50% du trafic induit par le projet, tel que postulé par le rapport d'expertise. Même en retenant un mouvement journalier de 3,3 par véhicule, tel que préconisé par ce rapport, le trafic induit serait de l'ordre de 26,4 mouvements par jour, soit un mouvement horaire moyen de 1,65 (si l'on se réfère au rapport d'expertise qui détermine cette moyenne sur une période de 16 heures). La desserte comporte les particularités suivantes: il s'agit d'un chemin sans issue, destiné pour l'essentiel, sinon exclusivement, à des riverains connaissant le chemin et les endroits où une attention accrue s'impose. La parcelle n° 4108 constitue la dernière parcelle accessible par ce chemin, de sorte que l'accroissement du trafic qui est ici faible ne pourra

être ultérieurement augmenté par d'autres constructions. Au vu de ces éléments, le tribunal, composé d'assesseurs spécialisés, ne voit pas de raison de s'écarter de l'appréciation faite par la municipalité consistant à admettre un accès suffisant à la parcelle. c) Quant aux difficultés d'accès pour les véhicules utilitaires et des services des secours évoqués par les recourants, l'expert mandaté par les recourants a reconnu en audience que la circulation de tels véhicules ne serait pas aisée mais restait possible. La municipalité a quant à elle produit un courriel du 13 mai 2009 de l'inspecteur communal de la police du feu confirmant que l'accès des véhicules lourds de sauvetage, " à savoir, le passage de 2.90 m entre le bâtiment 17881a (parcelle 4106) et le bâtiment 13447 (parcelle 4110) " était toléré. Il n'y a pas lieu de remettre en question cette appréciation. Au vu de ce qui précède, l'accès par une autre servitude de passage au nord de la parcelle n° 4108 n'apparaît pas opportune, dès lors que cette desserte est plus étroite (2,40 m) et paraît dans cette mesure difficile pour permettre un accès aux véhicules de premier secours notamment. d) Enfin, les recourantes habitant la parcelle voisine n° 4106 et les autres propriétaires de la PPE concernée ont aménagé une place de stationnement sur l'assiette de la servitude sise sur le chemin de Bochardon. Il ressort des documents produits par la municipalité que cette place n'a pas fait l'objet d'une autorisation. L'existence d'une telle place, érigée de fait, n'apparaît dès lors pas de nature à remettre en question l'assiette même de la servitude qui n'est pas contestée et qui assure un accès suffisant de la parcelle au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. Au vu de ce qui précède, le grief de l'accès insuffisant de la parcelle doit être rejeté.

E. 5

Les recourants font encore grief au projet de ne pas respecter la distance réglementaire aux limites de propriété, s'agissant des balcons. L'art. 114 RPGA prévoit que la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 6,00 mètres au minimum. La municipalité considère quant à elle que la jurisprudence autorise les saillies des balcons dans les espaces réglementaires jusqu'à 1,50 m et que le projet est partant réglementaire. Le projet litigieux comporte deux bâtiments, A et B. Il est prévu d'ériger ces immeubles en façade ouest en retrait de la distance aux limites. Selon les plans mis à l'enquête, le bâtiment A comporte des balcons à chaque étage, sur toute la longueur de la façade ouest et d'une profondeur de 2,30 m. Un prolongement des murs des façades de 1,40 m ferme en partie latéralement ces balcons. Ce prolongement peut ainsi donner l'impression d'une saillie limitée à 0,90 m, dont 0,50 m empiètent sur la distance aux limites. Quant au bâtiment B, il comporte également en façade ouest, un balcon à chaque étage longeant toute la façade, d'une profondeur de 2,70 m sur lequel est prévu un escalier. A nouveau, un prolongement des murs de façade de 1 m ferme en partie latéralement les balcons. Ce prolongement peut également donner l'impression d'une saillie limitée à 1,70 m, dont 1,50 empiètent sur la distance aux limites.

a) Selon la jurisprudence constante, la prise en compte d'un élément de construction dans le calcul de la distance aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règles. La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel ; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine les écrase; elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. En application de ces principes, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites) tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie : si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur

extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (AC.2008.0149 du 12 août 2009 et références; AC.2003.0256 du 7 septembre 2004). Ainsi, sauf disposition communale contraire, un élément de construction peut être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment. En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1,50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (AC.2009.0253 du 3 août 2010 et références ; AC.2008.0149 précité ; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008). Il a été admis que des balcons présentant une profondeur de 2,50 m tout en ayant une partie enfoncée dans le bâtiment, de sorte que la partie faisant saillie par rapport au plan extérieur des façades ne débordait pas de plus de 1,50 m du périmètre d'implantation, restaient conformes à cette exigence (AC.2007.0240 précité ; AC.2007.0154 du 9 septembre 2008). b) Dans le cas présent, les balcons du bâtiment A ont une profondeur de 2,30 m et ceux du bâtiment B une profondeur de 2,70 m. Le prolongement des murs de façade fermant en partie latéralement les balcons ne permet pas de considérer qu'il s'agit ici d'une partie de balcon enfoncée dans le bâtiment, permettant ainsi de considérer que seule une partie réduite du balcon fait saillie. Il convient au contraire de considérer que ces balcons font saillie sur la totalité de leur profondeur qui dépasse la limite communément admise de 1,50 m. Compte tenu de leurs dimensions, ils forment un volume supplémentaire par rapport aux bâtiments principaux. A cela s'ajoute que les balcons du bâtiment B incluent une cage d'escaliers et forment ainsi en partie une coursive permettant l'accès aux logements. Ces balcons doivent dès lors être considérés comme un élément indispensable du bâtiment (AC.2009.0108 du 15 janvier 2010). Les balcons des deux bâtiments doivent en conséquence respecter la distance aux limites de l'art. 114 RPGA. Dès lors qu'ils empiètent sur cette distance aux limites, ils ne sont pas conformes à la réglementation communale et à la jurisprudence précitée.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis en tant qu'il concerne les dimensions des balcons, les autres griefs étant rejetés. Ceci entraîne l'annulation de la décision attaquée. Compte tenu du fait que la commune est propriétaire de la parcelle, il se justifie de répartir les frais de justice entre elle et la constructrice en tant que parties qui succombent (art. 49 et 51 LPA-VD). Assistés par un mandataire professionnel, les recourants ont droit à des dépens, également répartis entre la constructrice et la commune (art. 55 LPA-VD).