

VD_OMNI AC.2013.0228 vom 22. Juli 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-07-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0228

FR: VD_OMNI AC.2013.0228 du 22 juillet 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0228 del 22 luglio 2014

Regeste

CHERIX, ZIEGLER, CHERIX, ZIEGLER, CHERIX, DELADOEY, FREY, FREY, JAQUEROD, LUISIER, LUISIER, MAIRE, MAIRE, MAIRE-MEIER, PAQUIER, PITTIER, RIEBEN, ROD, ROD/Municipalité de Bex, AESCHIMANN | Rejet du recours formé contre la levée des oppositions et l'octroi du permis de construire deux bâtiments de logements et un parking souterrain après démolition de l'habitation existante. Calcul de l'indice d'utilisation du sol. Les cages d'ascenseur devraient être incluses dans les surfaces habitables, dans la mesure où elles desservent des locaux habitables; la pratique contraire de la Municipalité n'est pas conforme au texte clair de l'art. 217 du règlement communal, ni à la jurisprudence. La jurisprudence admet néanmoins que l'on s'écarte du texte clair d'une disposition du règlement communal, lorsque la Municipalité a instauré une pratique constante contraire; la pratique contraire à la réglementation ne saurait cependant se prolonger indéfiniment (consid. 7). Recours au TF admis (1C_436/2014 du 5 janvier 2015).

Erwägungen

E. 1

Les recourants Cherix et consorts ont requis la mise en oeuvre d'une expertise relative à l'accès à la parcelle de la constructrice. La garantie constitutionnelle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999: Cst.; RS 101) comprend le droit de fournir des preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins d'en prendre connaissance et de se déterminer à son propos, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 124 II 132 consid. 2b p. 137 et les arrêts cités). En particulier, le droit de faire administrer des preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Il n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que celles-ci ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2, 136 I 229 consid. 5.3). Comme cela ressort des considérants qui suivent, la Cour de céans, composée d'assesseurs spécialisés, a tenu une audience et a procédé à cette occasion à une vision locale. Elle s'estime suffisamment renseignée pour statuer en connaissance de cause, de sorte qu'il n'apparaît pas nécessaire de procéder à la mesure d'instruction sollicitée. Il n'est dès lors pas donné suite à cette requête.

E. 2

Les recourants Cherix et consorts invoquent un défaut de motivation des décisions attaquées. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst; art. 17 al. 2 de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; RSV 101.01]; art. 33 ss de la loi

cantonale du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Le droit d'être entendu implique notamment pour le juge, respectivement l'autorité, l'obligation de motiver sa décision (cf. art. 42 let. c LPA-VD), afin que l'intéressé puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Aussi, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1, 137 II 266 consid. 3.2, 136 I 229 consid. 5.2, 134 I 83 consid. 4.1). Par ailleurs, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1, 133 I 201 consid. 2.2, 132 V 387 consid. 5.1, 130 II 530 consid. 7.3; cf. art. 98 LPA-VD). b) Les recourants reprochent à la Municipalité de n'avoir donné aucune explication sur les raisons lui permettant de retenir que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et de s'être contentée de renvoyer les parties devant le juge civil concernant l'aggravation de la servitude. Dans les décisions levant les oppositions, la Municipalité a indiqué que le projet soumis à l'enquête publique est conforme aux dispositions légales et réglementaires et que l'utilisation du chemin d'accès privé selon la servitude dont bénéficie la constructrice relève exclusivement du droit privé. Bien que sommaire, cette motivation est néanmoins suffisante. Les recourants ont en effet été en mesure d'attaquer utilement les décisions, puisqu'ils ont pu faire valoir, devant la Cour de céans, les motifs pour lesquels ils estiment que le projet litigieux ne serait pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, notamment s'agissant de l'intégration du bâtiment projeté dans le quartier et des problèmes d'accès. La Municipalité s'est déterminée de manière circonstanciée sur les griefs des recourants. La procédure s'est déroulée de manière complète, les parties ayant bénéficié de deux échanges d'écritures, ainsi que de la possibilité de s'exprimer en audience. Ainsi, à supposer une éventuelle violation du droit d'être entendu des recourants sur ce point, ce vice a été réparé dans le cadre de la procédure de recours. Ce grief est en conséquence rejeté.

E. 3

Lors de l'audience du 4 décembre 2013, les recourants Cherix et consorts ont indiqué renoncer à faire valoir leurs griefs relatifs à la hauteur du bâtiment projeté et à l'affectation de la parcelle de la constructrice en zone de prolongement du centre A plutôt qu'en zone d'habitat à moyenne densité, ce dont la Cour de céans a pris acte. Ces moyens n'ont partant pas à être examinés.

E. 4

Les recourants font grief au projet de ne pas disposer d'un accès suffisant compte tenu de l'augmentation du trafic sur un chemin privé étroit. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) a la même teneur. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé 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. 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 (ATF 1C_532/2012 du 25 avril 2013 consid. 3.1, 1C_246/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 4.1; Jomini, Commentaire LAT art. 19 n°19). La voie d'accès est aussi 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a; ATF 1C_532/2012 précité consid. 3.1, 1C_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5; CDPA AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 1a, AC.2013.0178 du 26 novembre 2013 consid. 2a, AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3a). 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 incommodantes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; ATF 1C_328/2012 du 31 janvier 2013 consid. 3.1, 1C_246/2009 précité consid. 4.1; AC.2012.0388 précité consid. 1a, AC.2013.0178 précité consid. 2a, AC.2012.0298 précité consid. 3a; André Jomini, op. cit., art. 19 n° 20). 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.2012.0388 précité consid. 1a, AC.2013.0178 précité consid. 2a; AC.2012.0298 précité consid. 3a.; AC.2012.0083 du 27 novembre 2012 consid. 4a). 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 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 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.2012.0027 du 30 janvier 2013; AC.2009.0182 du 5 novembre 2010; AC.2005.0169 du 15 décembre 2005 et réf.) 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.2012.0027 précité; AC.2009.0182 précité; 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). 2a, AC.2012.0298 précité consid. 3a, AC.2012.0083 du 27 novembre 2012 consid. 4a). Toujours afin d'apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence se réfère en général aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Les spécialistes du trafic considèrent qu'une place de parc génère en moyenne 2,5 à 3 mouvements de véhicules par jour (AC.2012.0388 précité consid. 1a, AC.2012.0300 du 12 juin 2013 consid. 2a, AC.2012.0036 du 20 septembre 2012 consid. 2b). Parmi les routes de desserte, la norme VSS SN 640.045 distingue entre les routes de desserte de quartier, les routes d'accès et les chemins d'accès. Selon le ch. 8 de cette norme, les chemins d'accès desservent de petites zones habitées jusqu'à 30 unités de logement; leur longueur devrait être limitée entre 40 et 80 m environ. Il s'agit de chemins piétonniers, prévus pour être occasionnellement parcourus par des véhicules à moteur et dont la superstructure est dimensionnée en conséquence. Pour les rares cas de croisement ou de dépassement entre véhicules, on peut utiliser les accotements et autres espaces libres. La possibilité de circuler ne doit pas nécessairement être assurée sur toute la longueur du chemin. Dans la règle, il n'y a pas de place de rebroussement. Les croisements se font à vitesse très réduite, et la capacité est limitée à 50 véhicules/heure (tableau 1 norme VSS SN 640.045; AC.2012.0388 précité consid. 1a, AC.2013.0178 précité consid. 2c). Ces normes doivent par ailleurs être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (ATF 1C-532/2012 précité consid. 3.1, 1C_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.1 et les références; AC.2013.0178 précité consid. 2b; Jomini, Commentaire LAT, art. 19 n° 18 ss). b) Selon les recourants, le projet ne dispose pas d'un accès suffisant compte tenu de l'augmentation du trafic qu'il induira sur un chemin privé étroit. Ceux-ci mentionnent des problèmes de circulation existants avec le trafic actuel, les manoeuvres étant difficiles et les croisements étant impossibles, alors que le trafic bidirectionnel est pourtant autorisé. Ils soutiennent que la configuration du chemin ne permettra pas d'absorber le trafic supplémentaire généré par la construction de deux nouveaux bâtiments comportant au total 22 places de stationnement. L'instruction de la cause a permis d'établir que le chemin de la Ruaz dessert actuellement environ onze habitations, représentant une quinzaine de logements. Les deux bâtiments projetés comportent six appartements pour l'un, trois appartements pour l'autre, et 22 places de stationnement sont prévues au total. Actuellement, la parcelle n° 125 supporte déjà trois places de stationnement, de sorte que l'augmentation du nombre de places prévues sera de 19. Le projet induira donc un trafic moyen supplémentaire de 47,5 à 55 mouvements de véhicules par jour d'après les normes précitées. Si l'on retient une circulation journalière sur environ 16 heures, cela représente entre 2,9 et 3,4 mouvements par heure. Cette augmentation interviendra sur un chemin d'accès, apte à desservir une petite zone habitée jusqu'à 30 unités de logements et 50 véhicules par heure. De ce point de vue déjà,

l'augmentation du trafic engendré par le projet litigieux n'apparaît pas excessif. Le Tribunal a encore pu constater que le chemin de la Ruaz est asphalté. Il est large de 3 m et long d'environ 150 m depuis l'intersection avec l'avenue de la Gare jusqu'au virage situé au sud-est de la parcelle n° 120. Sur ce tronçon, le chemin suit un axe rectiligne, de sorte que la visibilité y est bonne. Il ressort par ailleurs des explications données par les recourants que chacun utilise actuellement les espaces et les ouvertures existants sur certaines parcelles pour croiser ou manoeuvrer. Il apparaît ainsi qu'un *modus vivendi* existe déjà entre les usagers qui tolèrent de tels empiètements sur leur fonds, là où c'est possible. A cet égard, le projet litigieux prévoit un dégagement derrière les quatre places de stationnement extérieures dont l'aménagement est prévu à l'ouest de la parcelle n° 125. Cet espace privé nouveau, en bordure immédiate du chemin de la Ruaz, pourra être utilisé pour les croisements, aussi bien par le trafic supplémentaire généré par les constructions litigieuses que par les utilisateurs actuels du chemin, auxquels il profitera aussi et qui n'auront plus à empiéter sur la parcelle n° 126. De ce point de vue, le projet litigieux contribuera à améliorer la situation en facilitant les croisements. Il convient en outre de rappeler que pour les chemins d'accès, il n'est pas exigé que des possibilités de croisement soient garanties sur toute la longueur; il suffit que la sécurité des usagers soit assurée. C'est le cas en l'espèce, puisque le tracé rectiligne du chemin de la Ruaz offre une bonne visibilité, qui 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 à l'entrée du tronçon ou sur un espace libre sur une parcelle, par exemple celle destinée accueillir la construction projetée, afin de le laisser passer. De plus, compte tenu de la largeur du chemin, qui impose de circuler à une vitesse réduite, la sécurité, en particulier celle des piétons, apparaît suffisamment garantie, eu égard aussi à une bonne visibilité. Le chemin de la Ruaz reste donc un accès adapté, du point de vue du droit public, pour desservir les bâtiments projetés et l'augmentation de trafic que ces constructions induiront.

E. 5

Les recourants estiment que ce projet entraînerait une aggravation de la servitude de passage en raison de l'augmentation de trafic, qui serait incompatible avec l'art. 104 al. 3 LATC. a) D'après l'art. 104 al. 3 LATC, 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 celle-ci et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Cette dernière exigence vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir les conflits ultérieurs (cf. arrêts AC.2008.233 du 6 mai 2009, AC.2004.0184 du 1^{er} septembre 2005, AC.2003.0090 du 27 octobre 2003, AC.1999.0061 du 13 juillet 1999 et les références citées). La jurisprudence en déduit qu'en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire. Ainsi, lorsque le contenu d'une servitude de passage n'est pas facilement déterminable ou lorsque le contrat constitutif de la servitude ne peut pas être interprété de manière sûre, le permis de construire doit être refusé jusqu'à ce que le constructeur puisse suffisamment justifier de son droit de passage, au besoin avec l'aide du juge civil compétent (ZBI 1981 p. 464). En d'autres termes, la Municipalité qui accorde un permis de construire ne peut connaître de questions préjudicielles de droit civil que lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis

de construire à la décision de ce dernier (AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 5c; AC.2008.0233 précité et AC.2004.0023 du 6 juillet 2004 consid. 4; voir aussi ATF 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid.5.2). En vertu de l'art. 739 CC, les besoins nouveaux du fonds dominant ne doivent pas entraîner une aggravation de la servitude. Le propriétaire du fonds servant n'est donc pas obligé de tolérer les formes d'exercice de celle-ci qui constitueraient une aggravation de la servitude, cette aggravation devant être "notable", soit faire peser sur le fonds une charge supplémentaire importante. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé qu'un accès déjà utilisé par deux logements et destiné à desservir trois autres logements, impliquant quelques mouvements de voiture supplémentaires par jour résultant d'une utilisation plus intensive du fond bénéficiaire, ne constituait pas une aggravation importante d'un " droit de passage inconditionnel à pied et en voiture " (ATF 122 III 358 précité consid. 2c). Le Tribunal cantonal a pour sa part notamment examiné la question de l'accès à un projet de construction de trois maisons d'habitation de deux appartements chacune, desservies par un chemin privé de 3 m de large environ. L'ensemble des recourants ainsi que la constructrice étaient bénéficiaires d'une servitude de passage " à pied et pour tous véhicules ". Dans ce cas, le tribunal n'a pas considéré que la cinquantaine de mouvements supplémentaires par jour puisse constituer une aggravation de la servitude (AC.2010.0333 précité consid. 5c). b) En l'espèce, la servitude grevant le fonds de certains des recourants est inscrite au registre foncier dans les termes suivants: " passage à pied et pour tous véhicules de 3 m de largeur ". Elle est aménagée et utilisée depuis de nombreuses années pour accéder avec des véhicules aux habitations du quartier, y compris celle sise sur la parcelle de la constructrice. Le projet litigieux ne modifie donc pas la nature de l'usage de cette servitude. La notion de passage à pied et pour tous véhicules est de plus tout à fait claire. Par ailleurs, comme mentionné ci-dessus, le chemin de la Ruaz sert actuellement d'accès pour une quinzaine de logements et il sera destiné à desservir 9 appartements supplémentaires pour lesquels 22 places de stationnement sont prévues, ce qui induira entre 47,5 à 55 mouvements de véhicules supplémentaires par jour. Or, d'une part, la servitude de passage, dans sa teneur telle qu'inscrite au registre foncier, ne prévoit aucune limitation quantitative quant au nombre d'usagers qui l'utilisent pour accéder aux habitations du quartier. D'autre part, pour les motifs exposés ci-dessus (consid. 4), l'augmentation de trafic induite par la construction projetée n'apparaît pas significative au point de considérer que l'accès actuel serait insuffisant, compte tenu d'une aggravation notable de la servitude de passage. Dans ces circonstances, la Municipalité pouvait retenir, à titre préjudiciel, l'existence d'un titre juridique suffisant au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. Ce grief est en conséquence rejeté.

E. 6

Les recourants Ziegler invoquent une violation des règles relatives à la distance à la limite de propriété. Ils considèrent que le bâtiment B comporte une terrasse sur sa façade Sud qui serait couverte par le balcon de l'étage supérieur et dont il faudrait tenir compte pour calculer la distance entre ce bâtiment et la limite de propriété. Il en irait de même des balcons situés aux étages supérieurs. L'autorité intimée conteste l'existence d'une terrasse couverte et considère que la distance à la limite doit être calculée à partir du nu de la façade.

a) A teneur de l'art. 7 du règlement du plan d'extension communal et de la police des constructions de la Commune de Bex, approuvé par le Conseil d'Etat le 9 octobre 1985 (RPE), la distance entre la façade non contiguë d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de 6 m minimum dans la zone de prolongement du centre A. Selon l'art. 207 RPE, la distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est mesurée au nu de

la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes sur terre-plein, perrons, balcons et autres éléments semblables. Selon la jurisprudence, la question de savoir si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règle. 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 n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC.2010.0359 du 28 novembre 2011 consid. 3b, AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 consid. 4b et les références). En application de ces principes, le critère pour déterminer si un élément de construction doit 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 doit 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.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 4a, AC.2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 4d, AC.2010.0359 du 28 novembre 2011 consid. 3b, AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 consid. 4b et les références). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons, soit 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.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 4a, AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 9, AC.2009.0253 du 3 août 2010 consid. 4b/aa et les références). Le Tribunal de céans a par ailleurs admis que des balcons présentant une profondeur de 2.75 m tout en ayant une partie en renforcement 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.2007.0154 du 9 septembre 2008 consid. 5d). b) En l'occurrence, la terrasse située au rez-de-chaussée du bâtiment B projeté, en façade Sud, a une longueur de quelque 7.5 m et une largeur de 2.6 m dans sa portion la plus profonde, dont une partie constitue cependant un renforcement à l'intérieur de la limite d'implantation du bâtiment. Pour toute la longueur de la terrasse, la partie faisant saillie par rapport à la façade n'excède en revanche pas 1.50 m. Cette terrasse est simplement abritée par un balcon de mêmes dimensions au 1^{er} étage. A cela s'ajoute que la partie en saillie par rapport à la façade n'est pas fermée latéralement ni reliée au balcon supérieur par exemple par des piliers, et il n'est pas prévu non plus qu'elle soit entourée d'une barrière. Du point de vue de son aspect, la terrasse située sur la façade Sud du bâtiment B projeté n'apparaît donc en aucun cas comme un élément constituant un volume supplémentaire de ce bâtiment, de sorte qu'elle n'a pas à respecter la distance à la limite de l'art. 7 RPE. Quant aux balcons, dont la saillie n'excède pas 1.50 m, ils n'ont pas non plus à être pris en considération dans le calcul de la distance à la limite de propriété, eu égard à la teneur de l'art. 207 RPE qui les exclut expressément. Ce grief doit donc être écarté.

E. 7

Les recourants Ziegler contestent le respect de l'indice d'utilisation du sol. Ils estiment que les surfaces des bâtiments projetés, calculées sur la base des dimensions extérieures des façades, dépassent la surface réglementaire d'utilisation du sol. Ils ajoutent que l'utilisation du sol est en réalité encore plus importante, puisque les terrasses et balcons devraient être

prises en compte dans ce calcul. L'autorité intimée conteste le calcul des recourants et se réfère à celui de la constructrice figurant au dossier de la demande de permis de construire.

a) Conformément à l'art. 10 RPE, l'indice d'utilisation de la parcelle est limité à 0,5 au maximum. L'art. 217 RPE précise cette notion comme suit: "L'indice d'utilisation de la parcelle est le rapport entre la surface habitable brute des planchers et la surface de la parcelle. La surface habitable brute des planchers d'un bâtiment s'obtient en additionnant la surface des différents étages, calculée sur la base des dimensions extérieures des façades du bâtiment. N'entrent pas en ligne de compte dans le calcul: les surfaces des balcons, garages incorporés aux bâtiments, sous-sols et les parties du rez-de-chaussée qui ne sont destinées ni à l'habitation, ni à des fins commerciales. L'art. 225, alinéa 2, est réservé." La réglementation communale ne prévoit en revanche pas d'indice ou coefficient d'occupation au sol de la parcelle pour ce secteur.

b) A cet égard, les recourants multiplient la longueur des bâtiments par leur largeur et le nombre de niveaux, sans retrancher les surfaces susmentionnées ni celles correspondant aux renforcements des balcons à l'intérieur des limites d'implantation des constructions, dont ils voudraient au contraire voir les surfaces prises en compte dans leur intégralité. Or, conformément à l'art. 217 RPE et à la jurisprudence, les balcons sont exclus du calcul du coefficient d'utilisation du sol (CUS), quelles que soient leur forme ou leurs dimensions, sous réserve de dispositions réglementaires particulières qui font défaut en l'espèce (AC.2009.0253 du 3 août 2010). Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter de l'appréciation de l'autorité intimée sur ce point qui doit être confirmée.

c) A la lecture des plans du 7 septembre 2012 relatifs au calcul de la surface brute de plancher, il apparaît que les surfaces correspondant aux cages d'ascenseurs des bâtiments A et B n'ont pas été comptabilisées dans la surface brute de plancher. Les cages d'escalier ont par contre été prises en compte dans le calcul de cette surface, dans la mesure conforme à la jurisprudence du Tribunal de céans (AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 consid. 5 b et la référence). Interpellée à ce sujet, la Municipalité a précisé qu'elle avait pour pratique constante de ne pas comptabiliser dans la surface brute de plancher les cages d'ascenseur qui constituent des surfaces vides à l'intérieur du bâtiment. Elle estime que l'art. 217 RPE comporte une définition propre de l'indice d'utilisation qui exclut de se référer à des normes générales telles que la norme ORL-EPF ou la norme SIA. La constructrice estime que les ascenseurs ne menant pas directement aux appartements, ils ne desserviraient pas exclusivement des surfaces utiles et ne comptent ainsi pas dans l'indice d'utilisation du sol. Les recourants contestent le respect de l'art. 217 RPE.

aa) L'art. 217 RPE constitue une réglementation relativement usuelle, dont le texte clair exclut un certain nombre d'éléments de construction du calcul de la surface brute des planchers. Les cages d'ascenseur ne figurent pas dans cette énumération. Il se justifie dès lors de se référer à la jurisprudence, voire aux normes généralement applicables en la matière, afin de déterminer dans quelle mesure il convient de les prendre en considération dans ce calcul, ce qui semble d'ailleurs avoir été fait en l'occurrence, s'agissant des escaliers. La Norme de l'Institut " für Orts-, Regional-, und Landesplanung " (ORL), de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich, éd. 1966 (ci-après la "Norme ORL") exclut de l'indice d'utilisation du sol les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail et exclut les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles. La Norme SIA 421, SN 504 421, de 2006 (ci-après la "Norme SIA") inclut dans l'indice d'utilisation du sol les surfaces dites de dégagement, soit la partie de la surface nette qui assure exclusivement l'accès aux surfaces utiles, par exemple les escaliers et gaines d'ascenseurs. Conformément à la jurisprudence du Tribunal de céans (AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 consid. 5;

AC.2009.0039 du 24 avril 2009), lorsqu'un couloir d'accès à différents locaux dessert aussi bien des surfaces non habitables (local technique, buanderie, cave) que des surfaces habitables, il se justifie d'inclure le couloir d'accès dans la surface brute de plancher, non pas dans sa totalité mais proportionnellement à la surface du sous-sol considérée comme habitable. Au vu de cette jurisprudence, les cages d'ascenseur devraient être incluses dans les surfaces habitables, dans la mesure où elles desservent des locaux habitables. La pratique contraire de la Municipalité n'apparaît en conséquence pas conforme au texte clair de l'art. 217 RPE, ni à la jurisprudence. bb) La Municipalité a toutefois indiqué suivre une pratique constante consistant à exclure du calcul du CUS les cages d'ascenseurs. Quoique contestée par les recourants, le Tribunal ne voit pas de raisons de mettre en doute les affirmations de l'autorité intimée. Se pose donc la question du droit à l'égalité dans l'illégalité. Le principe de la légalité de l'activité administrative (art. 5 al. 1 Cst) prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement (art. 8 al. 1 Cst). En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été fausement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas (ATF 126 V 390 consid. 6a p. 393 et les réf. cit.). Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévéra dans l'inobservation de la loi (ATF 136 I 65 consid. 5.6 p. 78; 134 V 34 consid.

E. 9

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Succombant, les recourants supportent l'émolument de justice ainsi que les dépens en faveur de la Municipalité et de la constructrice, qui ont procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD). Dans la mesure où les recourants Cherix et consorts sont plus nombreux que les recourants Ziegler et consort, il se justifie de répartir l'émolument de justice et les dépens en tenant compte de ce facteur (art. 50 LPA-VD).

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