

VD_OMNI AC.2018.0070 vom 3. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0070

FR: VD_OMNI AC.2018.0070 du 3 décembre 2018

IT: VD_OMNI AC.2018.0070 del 3 dicembre 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité de Chavannes-près-Renens, D. _____ | Projet de la constructrice visant à réaliser, dans une zone de faible densité, deux bâtiments non contigus, de trois logements chacun, et un parking attenant comprenant cinq places couvertes et trois places extérieures. Aux termes du règlement communal, seules sont constructibles les parcelles d'une surface minimale de 500 m², à concurrence d'une seule construction principale par parcelle. Pour la municipalité, cette disposition réglementaire signifie que chaque bâtiment d'habitation nécessite au minimum 500 m² de terrain. Cette interprétation, qui favorise une meilleure occupation du sol, n'est pas critiquable et ne trahit pas la volonté de l'autorité de planification. Par rapport à la situation actuelle, le projet induira un accroissement de trafic qui devrait équivaloir à cinq véhicules, soit dix mouvements par jour, et ceci sur un trajet d'environ 140 mètres; cet accroissement n'est pas significatif au point de condamner le projet dans son ensemble et ne remet pas en cause l'équipement de la parcelle. Le projet consistant à aménager les places de parc au sud-ouest de la parcelle présente l'avantage de conserver intact l'espace central entre les deux bâtiments projetés, puisque celui-ci est préservé de toute circulation de véhicules. Aucune raison d'ordre esthétique ne condamne ce projet. Faute d'assise dans la réglementation, le projet consistant, sur les façades en retrait du décrochement, à ouvrir l'étage de combles par une porte-fenêtre d'une surface de 5,5m², ne pouvait cependant pas être autorisé, ni faire l'objet d'une dérogation. Admission du recours sur ce point uniquement.

Erwägungen

E. 1

a) A qualité pour former recours, aux termes de l'art. 75 de la loi cantonale du 26 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) 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 (let. a); toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). En l'occurrence, la qualité des recourants, propriétaires de parts de la PPE constituée sur la parcelle voisine de celle sur laquelle les constructions litigieuses doivent être réalisées et partant, atteints par la décision attaquée, ne souffre d'aucune discussion. b) Certes, les recourants ne sont pas seuls propriétaires de la parcelle voisine n°*****; celle-ci n'est toutefois pas soumise au régime de la propriété commune dans lequel les propriétaires en main commune doivent nécessairement agir ensemble (principe de l'action commune, art. 653 al. 2 CC; v. ATF 116 Ib 447). La parcelle n°192 est soumise au régime de la propriété par étages. Il ressort de l'art. 712a du Code civil du 10 décembre 1907 (CC; RS 210) que chacun des propriétaires d'étage a les droits et

les charges du propriétaire en raison de sa part, qu'il peut aliéner ou engager et que ses créanciers peuvent saisir. Pour la doctrine, le droit du propriétaire d'étage comporte deux éléments: une part de copropriété qui porte sur l'immeuble tout entier et un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble (v. Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome I, 4^{ème} éd., Berne 2007, n° 1125, p. 388; réf. citée). D'après le Tribunal fédéral, les décisions rendues par les autorités au sujet de l'objet en copropriété affectent chaque copropriétaire dans sa propre situation juridique; ces derniers peuvent donc recourir seuls contre de telles décisions (arrêt 1P.142/1993 du 8 juin 1993, consid. 1b; cf. en outre arrêt AC.2016.0408 du 26 septembre 2017). Il y a dès lors lieu d'entrer en matière.

E. 2

, la construction de deux bâtiments est admise.

E. 3

Les recourants mettent en cause l'équipement de la parcelle destinée à recevoir le projet litigieux. Ils font valoir que l'autorité intimée aurait retenu à tort que l'accès était suffisant, ce qui résulterait, selon eux, d'une constatation inexacte et incomplète des faits et d'un abus de son pouvoir d'appréciation. a) Il ressort de l'art. 22 al. 2 let. b LAT qu'une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. 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 (André Jomini, in : 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 incommodantes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; arrêts 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1A.56/1999 et 1P.166/1999 du 31 mars 2000 consid. 5b et les références citées; arrêts AC.2012.0027 du 30 janvier 2013; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013; AC.2009.0182 du 5 novembre 2010; AC.2008.0138 du 31 juillet 2009 consid. 2a; AC.2007.0216 du 2 décembre 2008 consid. 8a; AC.2006.0317 du 25 octobre 2007 consid. 7a). 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a p. 68; arrêts 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1; 1C_52/2017 du 24 mai 2017 consid. 5.2; 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3). Ainsi, 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 (arrêt 1C_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.2). 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

nouveaux. Les exigences minimales en la matière sont les suivantes: a) bâtiments d'habitation collectifs: - un emplacement par 70 m² de surface de plancher brute habitable, mais au minimum un emplacement par logement, - une place par tranche ou fraction de trois logements à l'usage des visiteurs. b) villas: - deux emplacements au minimum par logement. c) bâtiments non destinés à l'habitation: - selon la norme de l'Union des professionnels suisses de la route en vigueur lors de la demande d'autorisation de construire. Si l'importance de la construction ou son affectation (locaux commerciaux ou d'utilité publique par exemple) le justifie, la Municipalité peut imposer l'aménagement d'une ou plusieurs places de stationnement réservées aux handicapés.» Le projet prévoit de réaliser, côté sud-ouest de la parcelle, un espace comprenant une rampe d'accès, dont la pente sera de 12%, en prolongement de la rue ***** et dont la bordure sud est implantée à 2m en moyenne de la limite de la parcelle n°*****, cinq places de stationnement alignées au droit de la façade sud-ouest du bâtiment A, abritées par un couvert de 79,08m², avec une toiture engazonnée, et trois places de parc extérieures, implantées à 1m de la limite de la parcelle n°*****. Pour les recourants, le projet contreviendrait sur ce point aux art. 77 et 42 RCPA; aux termes de cette dernière disposition: «La moitié des emplacements de stationnement exigibles doit être aménagée dans des garages à l'intérieur des bâtiments ou dans des dépendances, à l'exception des emplacements exigés dans la zone industrielle. Leur accès doit être conçu et aménagé de manière à ne pas créer d'inconvénients ou de danger pour la circulation et le stationnement des véhicules sur la voie publique adjacente. (...)» Comme on l'a vu plus haut au considérant 2, l'art. 77 par. 1 RCPA permet la construction de deux bâtiments principaux, lorsque la surface de la parcelle est de 1'000m² au moins. Contrairement à ce qu'expliquent les recourants, un fractionnement de la parcelle n'est donc pas nécessaire. De même, l'on voit mal en quoi cette dernière disposition et l'art. 42 RCPA prohiberaient la réalisation d'un garage collectif, dès l'instant où celui-ci prend place dans une dépendance. Il importe dès lors de s'assurer que l'aménagement projeté répond bien à la définition d'une dépendance et si celle-ci peut être autorisée. b) A cet égard, on rappelle qu'aux termes de l'art. 39 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1), à défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (al. 1). Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle (al. 2). Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment (al. 3). Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (al. 3). Cette disposition est complétée par les art. 32 et 35 RCPA, dont le contenu est le suivant: « Article 32 - Affectations Les dépendances ne peuvent pas être affectées à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. A l'exception des dépendances souterraines prévues à l'article 35, la surface des dépendances ne dépassant pas 35,00 m² n'est pas comptée dans le calcul de la surface bâtie. Pour plus de 35,00 m², toute la surface est prise en compte. (...) Article 35 - Dépendances souterraines Lorsqu'elles sont exclusivement destinées au stationnement de

véhicules à moteur, les dépendances souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance aux limites de propriétés si les conditions suivantes sont réunies: - la moitié de leur volume au minimum est située en-dessous du terrain naturel moyen, - elles n'ont qu'une seule façade visible une fois le terrain aménagé, - elles s'intègrent dans le terrain en n'occasionnant aucune modification inesthétique de la topographie naturelle. La toiture des dépendances souterraines doit être recouverte d'une couche de terre végétale de 35 cm d'épaisseur au minimum. Des exceptions à cette dernière règle peuvent être admises, notamment lorsque la toiture constitue une terrasse accessible ou lorsqu'elle comprend des places de stationnement pour véhicules à moteur exigibles en vertu de l'article 41. En cas d'anticipation aux limites de constructions, les dispositions de l'article 11 sont applicables par analogie.» Selon la jurisprudence constante, la condition de l'absence de préjudice pour les voisins ne doit pas être prise au pied de la lettre, mais doit être interprétée en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (arrêts AC.2014.0286 du 10 décembre 2015 consid. 5c; AC.2010.0123 du 14 octobre 2010; AC.2009.0292 du 24 juin 2010; AC.2009.0116 du 15 février 2010; AC.2005.0276 du 23 novembre 2006; AC.2001.0255 du 21 mars 2002). Selon la jurisprudence, pour appliquer les notions "d'inconvénients appréciables" ou "d'inconvénients supportables sans sacrifices excessifs", l'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence en comparant, d'une part, l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RATC, et d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage assimilé aux dépendances et qui répond aux exigences légales et réglementaires. La notion de "gêne supportable" doit donc s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter (arrêt 1B.411/1999 du 10 novembre 1999 consid. 3c/bb, publié in RDAF 2000 I p. 257, 259). Cette notion doit être considérée dans le cadre d'une pesée des intérêts contradictoires en présence, à savoir l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue et l'intérêt des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (arrêt 1P.411/1999 du 10 novembre 1999; arrêt AC.2014.0286 précité; AC.2003.0075 du 21 novembre 2003; AC.2001.0255 précité). La jurisprudence a mentionné un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement, les nuisances sonores et la perte d'intimité qui en résulte pour les propriétaires voisins (voir notamment arrêts AC.2014.0286 précité; AC.2012.0238 du 28 mars 2013, consid. 2c, AC.2011.0082 du 27 juillet 2012; AC.2011.0109 du 20 juillet 2012 et AC.2010.0346 du 14 mars 2012). En tous les cas, les inconvénients doivent respecter le droit fédéral de la protection de l'environnement en ce qui concerne la protection contre les nuisances, en particulier les valeurs limites fixées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (voir arrêt AC.1996.0087 du 7 avril 1997 consid. 5). L'autorité doit ainsi apprécier si le projet est conçu de manière conforme au principe de prévention, selon lequel les atteintes qui pourraient devenir nuisibles ou incommodantes sont réduites à titre préventif et assez tôt (cf. art. 11 al. 1 et 2 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement [LPE; RS 814.01]); l'application de ce principe permet d'imposer au constructeur des aménagements de protection contre le bruit; par exemple, pour un parking souterrain d'une trentaine de places, l'autorité peut exiger le recouvrement du plafond du parking depuis l'entrée de la rampe par un matériau phono-absorbant (voir arrêt AC.2007.0110 du 21

décembre 2007 consid. 10b/bb). c) En l'espèce, le couvert projeté a une surface d'environ 100m². Il ressort cependant des plans de façades produits que la moitié de son volume se situera au-dessous du terrain naturel. En outre, ses façades sud, nord et est seront dissimulées par le remblayage, de sorte que seul le côté ouest sera visible. Les conditions de l'art. 35 par. 1 RCPA sont ainsi réunies. Ce couvert répond à la définition d'une dépendance, ne compte pas dans la surface bâtie et peut être aménagé dans les espaces règlementaires. Le pavillon commun projeté, dont la surface est de 24m², et qui n'a aucun lien avec les places de parc, est également une dépendance, vu l'art. 32 RCPA. Le tribunal constate que le couvert contesté, qui n'abrite que cinq places, auxquelles s'ajoutent trois places extérieures, n'entraînera pas une aggravation notable des conditions d'accès au bien-fonds des recourants. En outre, le trafic généré par les habitants de six logements ne provoquera pas de nuisances de bruit (bruit des moteurs, bruit des pneus sur le revêtement) contraires au droit fédéral. Ces inconvénients doivent être tolérés dans une zone de faible densité. A cela s'ajoute que le projet d'aménagement ne devrait générer aucune atteinte nuisible, ni des inconvénients excessifs pour les recourants, ceci d'autant moins que la constructrice a prévu de poser un revêtement phono-absorbant sur le sol de la voie d'accès aux places de parc. Les recourants critiquent en outre l'implantation des places de parc. Ils font valoir, par comparaison avec les constructions réalisées sur la parcelle n°*****, que celles-ci auraient dû être regroupées non pas au sud-ouest mais bien au centre de la parcelle, entre les deux bâtiments d'habitation projetés, ceci afin de préserver les intérêts légitimes du voisinage. Cet argument n'emporte pas la conviction du Tribunal. Le projet consistant à aménager les places de parc au sud-ouest présente l'avantage de conserver intact l'espace central entre les deux bâtiments projetés, puisque celui-ci est préservé de toute circulation de véhicules. Sur le plan esthétique, le projet est plus satisfaisant qu'un regroupement au centre, puisque les huit places prévues seront aménagées en déblai par rapport au terrain naturel et cinq d'entre elles seront couvertes par la dalle servant de terrasse adjacente au bâtiment B projeté. La rampe d'accès prévue s'inscrit dans le prolongement de la rue *****, ce qui limite d'autant plus les mouvements de véhicule et par conséquent, l'impact en résultant sur le trafic. A l'inverse, le regroupement des places au centre de la parcelle pourrait contraindre la constructrice à renoncer à des places de parc couvertes ou enterrées pour privilégier des places en plein air, et à aménager une voie d'accès débouchant en angle droit sur cette dévestiture, contraignant ainsi ses usagers à effectuer des mouvements générateurs de conflit avec les autres usagers. Au final, les nuisances qui résultent du projet pour les recourants devraient par conséquent être limitées. La pesée des intérêts en présence ne conduit en tout cas pas à préférer la solution préconisée par ceux-ci au détriment du projet, lequel apparaît ainsi comme étant conforme à l'exigence particulière de l'art. 39 al. 4 RLATC.

E. 5

Les recourants critiquent le projet sous l'angle de l'esthétique et font valoir que les bâtiments projetés ne s'intégreront pas dans le quartier. a) On rappelle qu'aux termes de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). A

maintes reprises, il a été jugé qu'il incombait au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; celles-ci disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118-119, 363 consid. 3b p. 367). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345). Le Tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales. L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêts AC.2012.0345 du 12 novembre 2013; AC.2012.0107 du 10 avril 2013; AC.2012.0114 du 26 février 2013 consid. 3a). En somme, un projet de construction peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions, mais il faut alors que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (v. ainsi arrêt AC.2011.0271 du 12 septembre 2012). b) Le projet va prendre place à l'intérieur d'une commune à vocation toujours plus urbaine, au sein d'un quartier bâti pour l'essentiel de pavillons, dont certains remontent à la première moitié du 20^{ème} siècle. Cet ensemble apparaît comme un îlot entouré de grands bâtiments d'habitation ou fonctionnels plus modernes. Il ne bénéficie toutefois d'aucune mesure particulière de protection. Trois bâtiments de gabarit similaire ont du reste été récemment érigés sur la parcelle voisine n°*****. Rien n'indique que les deux bâtiments projetés ne s'intégreront pas dans cet ensemble. Aucune raison d'ordre esthétique ne condamne ainsi ce projet et il n'apparaît pas que la municipalité ait abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation requise. Le grief des recourants doit en conséquence être écarté.

E. 6

Les recourants s'en prennent par ailleurs au décrochement prévu sur les façades sud-est du bâtiment B et sud-ouest du bâtiment A. En substance, ils font valoir que ce décrochement aurait pour effet de porter la corniche à 1,50m environ au-dessus de la limite supérieure réglementaire autorisée. En outre, ils se plaignent de ce que l'autorité intimée a autorisé, à l'étage des combles, au niveau de ces décrochements, des fenêtres dont la dimension n'est pas réglementaire. a) Les règles visées figurent à l'art. 73 RCPA, aux termes duquel le nombre de niveaux est limité à trois (rez-étage-combles), et à l'art. 74 RCPA, qui prescrit que la hauteur des façades, mesurée sur la corniche dès le niveau moyen du terrain naturel (article 20), n'excède pas 8,00 m. A teneur de l'art. 20 RCPA, le niveau moyen du terrain naturel est calculé à partir des cotes d'altitude mesurées à chaque angle du bâtiment. L'art. 78 RCPA prescrit que les toitures à deux pans minimums sont obligatoires (par. 1). Leur pente sera comprise entre 46% et 84% (25° - 40°; par. 2). Les lucarnes sont définies par les règles des articles 25, 26 et 27 (par. 3). L'art. 25 RCPA précise à cet égard qu'à l'exclusion des toitures existantes, les lucarnes sont inscrites soit dans le gabarit du toit (lucarnes négatives) soit en saillie sur celui-ci (lucarnes positives; par. 1). Le choix de l'une de ces

possibilités exclut l'autre sur un même pan de toit (par. 2). En complément aux lucarnes définies ci-dessus, les fenêtres de toitures inscrites dans la pente du toit sont autorisées aux emplacements où elles sont objectivement nécessaires. Leurs dimensions ne peuvent excéder 1,00 x 1,60 m. Elles seront de forme rectangulaire et posées dans le sens de la hauteur (par. 3). b) Il ressort des plans et coupes versés au dossier que le projet s'écarte de ces règles. Sur les façades en retrait du décrochement, il prévoit en effet d'ouvrir l'étage de combles par une porte-fenêtre d'une surface de 5,5m². C'est en supprimant pratiquement le mur d'embouchature que cette ouverture en forme de baie vitrée sera réalisée. En outre, le retrait du pan de toiture a pour effet de rompre la corniche et porter celle-ci à cet endroit à une hauteur de 9,3m par rapport au terrain naturel. Dans ses explications, l'autorité intimée paraît assimiler cet aménagement architectural à la réalisation d'une lucarne négative au sens de l'art. 25 RCPA, voire à un balcon-baignoire. Cela est douteux, dans la mesure où, à la différence de ces deux ouvertures, l'ouverture projetée ne s'inscrit pas dans le gabarit de la toiture et est en retrait de celle-ci. Certes, cette solution architecturale n'a pas pour effet d'accroître la surface habitable; elle a même comme conséquence, comme le relève l'autorité intimée, de réduire le gabarit des bâtiments projetés. Faute d'assise dans la réglementation, cette solution ne pouvait cependant pas être autorisée, ni faire l'objet d'une dérogation au sens des art. 85 LATC et 97 RCPA, dont les conditions ne sont pas réalisées. Sur ce point, les griefs des recourants apparaissent comme étant bien fondés.

E. 7

Il suit de ce qui précède que le recours sera admis partiellement et la décision attaquée, annulée. Le sort du recours commande de statuer sans frais (art. 40 al. 1 et 51 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Pour le même motif, des dépens réduits, mis à la charge de la constructrice, seront alloués aux recourants (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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