Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 155/2019

Arrêt du 11 décembre 2019

Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux Chaix, Président,
Fonjallaz et Haag.
Greffier : M. Tinguely.

Participants à la procédure
1. A.A._____ et B.A._____,
2. A.B._____ et B.B._____,
3. C._____,
4. D._____,
tous représentés par Me Cyrille Bugnon, avocat,
recourants,

contre

E._____, représentée par Me Olivier Klunge, avocat,
intimée,
Municipalité de Tolochenaz, rue du Centre 29, case postale 97, 1131 Tolochenaz, représentée par Me Laurent Trivelli, avocat,
Objet
Permis de construire,
recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton
de Vaud, Cour de droit administratif et public,
du 8 février 2019 (AC.2018.0104).

Faits :

A.
La société E._____ est propriétaire de la parcelle n° 86 de la Commune de Tolochenaz (VD). D'une surface de 1776 m 2, le bien-fonds supporte actuellement un bâtiment d'habitation d'une surface de 137 m 2 ainsi que deux dépendances. Bordée au nord-est par la route de la Gare, la parcelle n° 86 est colloquée en zone mixte "habitat/travail A" régie par les art. 27 ss du règlement communal sur le plan général d'affectation (RPGA), approuvé le 30 août 2000 par le département cantonal compétent.

B.
Par demande datée du 26 mai 2016, E._____ a sollicité de la Municipalité de Tolochenaz l'octroi d'un permis de construire portant sur la construction, après démolition des bâtiments existants, de deux bâtiments (A et B) de trois niveaux comportant chacun sept logements et trois locaux d'activités, avec un parking souterrain de vingt-trois places, accessible par une rampe le long de la limite nord-ouest de la parcelle. Le projet prévoyait également en surface cinq places de stationnement pour véhicules motorisés, dix places pour deux-roues motorisés et douze places pour vélos, ainsi qu'une place de jeu bordant la limite nord-ouest de la parcelle. Enfin, un emplacement de 8 m 2 était prévu à 1 mètre de la limite nord-ouest de la parcelle pour accueillir quatre conteneurs à ordures.
Mis à l'enquête publique du 18 juin au 17 juillet 2016, le projet a suscité l'opposition de différents propriétaires de parcelles contiguës à la parcelle n° 86, à savoir A.A._____ et B.A._____ (copropriétaires d'une unité de PPE de la parcelle n° 594), A.B._____ et B.B._____ (copropriétaires d'une unité de PPE de la parcelle n° 594), C._____ (parcelle n° 746) ainsi que D._____ (parcelle n° 154). La Centrale des autorisations CAMAC a délivré sa synthèse le 8 novembre 2016, dont il ressortait que les autorités cantonales compétentes avaient délivré les

autorisations spéciales nécessaires, respectivement préavisé favorablement au projet.
Par décision du 9 février 2018, la Municipalité a levé les oppositions et délivré le permis de construire.

C.
Par arrêt du 8 février 2019, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois a très partiellement admis le recours formé par les opposants contre la décision du 9 février 2018. Celle-ci a été réformée en ce sens que le permis de construire était assorti de la condition selon laquelle la profondeur des balcons du bâtiment A (côté route de la Gare) devait être réduite afin de respecter une distance de 3 mètres depuis la limite de propriété. La décision a été confirmée pour le surplus.

D.
A.A._____ et B.A._____, A.B._____ et B.B._____, C._____ ainsi que D._____ forment un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 8 février 2019. Ils concluent, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la demande de permis de construire est rejetée. Subsidiairement, ils concluent à l'annulation de l'arrêt et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour qu'elle rende une nouvelle décision dans le sens des considérants.
Invitée à se déterminer, la cour cantonale a renoncé à présenter des observations, se référant aux considérants de l'arrêt attaqué. E._____ a pour sa part conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. La Municipalité de Tolochenaz a également conclu au rejet du recours.
Les recourants ainsi que l'intimée E._____ ont par la suite persisté dans leurs conclusions respectives.

E.
Par ordonnance du 8 avril 2019, le Président de la Ire Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif formée par les recourants.

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 en matière 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 voisins du projet litigieux, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation (ATF 140 II 214 consid. 2.1 p. 218; arrêt 1C 206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). Ils ont donc en principe qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité du recours en matière de droit public sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

2.
Les recourants contestent que le projet soit conforme à l'affectation de la zone mixte "habitat/travail A" dans laquelle se situe la parcelle n° 86. Ils invoquent dans ce cadre non seulement un établissement arbitraire des faits, mais également une violation de l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et une interprétation arbitraire des art. 27 ss RPGA, définissant la zone en question.

2.1.

2.1.1. 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. La partie recourante ne peut critiquer les constatations de fait ressortant de la décision attaquée que si celles-ci ont été effectuées en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire (ATF 142 II 355 consid. 6 p. 358), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF; ATF 137 III 226 consid. 4.2 p. 234).

2.1.2. Aux termes de l'art. 22 al. 2 let. a LAT, l'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone. Il incombe au droit cantonal et communal de définir les utilisations permises dans chacune des zones - en particulier au sein du territoire constructible (cf. arrêt 1C 644/2017 du 31 août 2018 consid. 2.1.2 et la référence citée) -, de sorte que l'examen du Tribunal fédéral se limitera à l'application des dispositions topiques du droit

communal. Ainsi, l'art. 27 al. 1 RPGA prévoit que la zone mixte "habitat/travail A", dans laquelle se situe la parcelle n° 86, est destinée à l'artisanat et/ou à l'habitation collective. S'agissant des bâtiments comportant une mixité entre logements et activités, la réglementation relative à la zone précitée accorde, en particulier aux art. 29 et 30 RPGA, des capacités constructives plus généreuses que celles prévalant pour les autres zones d'habitation, notamment s'agissant de la surface bâtie, des hauteurs et de la forme de toiture admises.
Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - même préférable - paraît possible (ATF 141 I 172 consid. 4.3.1 p. 177 et les références citées).

2.2. Il ressort de l'arrêt entrepris que, selon le dossier mis à l'enquête, les deux bâtiments projetés devaient accueillir, au rez-de-chaussée de chacun d'eux, trois locaux d'activités ainsi qu'un appartement, présentant tous une hauteur intérieure de 4.33 mètres. Pour leur part, les premiers et deuxièmes étages des bâtiments comportaient chacun trois appartements, d'une hauteur intérieure de 2.40 mètres (cf. arrêt entrepris, p. 2).

2.3. Les recourants soutiennent que la constructrice intimée entendait en réalité affecter les surfaces du rez-de-chaussée des bâtiments projetés non pas à l'artisanat, mais à des bureaux ou à des locaux administratifs, de sorte que le projet ne pouvait se prévaloir des prescriptions de dimensionnement plus favorables découlant des art. 27 ss RPGA. Ainsi, elle avait coché, dans l'un des formulaires joint à la demande de permis de construire, les affectations "Habitation individuelle et collective" et "Locaux de bureaux/Administratif". A un autre passage de la demande, il était indiqué "bureau" pour l'affectation des locaux du rez-de-chaussée avec la catégorie d'ouvrage "administration". Le dossier d'enquête ne contenait par ailleurs pas certains formulaires pourtant requis pour les locaux artisanaux.

2.3.1. La cour cantonale a estimé que, si les éléments précités étaient certes de nature à créer un doute quant à la volonté réelle de l'intimée d'implanter des activités artisanales, il n'en demeurait pas moins que la hauteur intérieure prévue pour le rez-de-chaussée - 4.33 mètres - était typiquement adaptée pour des locaux destinés à l'artisanat. Pour le surplus, elle a relevé, en référence à la jurisprudence et à la doctrine (cf. ATF 101 Ia 205 consid. 3b p. 206; ALEXANDER RUCH, Commentaire LAT, 2010, n° 76 ad art. 22 LAT), que l'entreprise artisanale se définissait comme la réunion, dans un but économique, de moyens personnels et matériels. A cet égard, il n'était pas pertinent que le projet n'eût pas prévu de portes d'entrée plus larges que celles usuellement employées pour des locaux d'habitation. En effet, la constructrice avait précisé en cours d'instance que les activités visées étaient des activités artisanales légères comme un atelier de design ou de tapissier-décorateur, qui ne nécessitaient pas de larges ouvertures, des portes sectionnelles n'ayant pas été prévues précisément pour cette raison (cf. arrêt entrepris, consid. 5b p. 12 s.).

2.3.2. En sus des éléments relevés ci-dessus par la cour cantonale, il y a également lieu de prendre en considération que les art. 27 ss RPGA ne sont guère explicites quant aux activités susceptibles d'être autorisées dans ces locaux. Si l'art. 27 RPGA mentionne certes que la zone est en partie destinée à l'artisanat, le type d'activités artisanales prévu n'est pas défini plus avant. La notion d'artisanat n'apparaît du reste plus comme telle dans la suite des art. 27 ss RPGA, les art. 29 et 30 RPGA renvoyant pour leur part, s'agissant de la surface bâtie et des hauteurs maximales, à la notion "d'activités", sans plus de précision. Enfin, la dénomination de la zone évoque la notion de travail ("zone mixte habitat/travail") et non précisément celle d'artisanat.
Dans ces circonstances, et compte tenu de la nature des locaux prévus par le projet ainsi que des explications fournies par l'intimée à la cour cantonale, il n'était pas arbitraire de considérer que le projet était compatible avec une activité d'artisanat et partant conforme à l'affectation de la zone régie par les art. 27 ss RPGA; dès lors, il pouvait bénéficier des avantages conférés par les art. 29 et 30 RPGA en termes de surface bâtie, de hauteur et de forme de toiture autorisées.

2.4. Les recourants craignent toutefois encore que le caractère lacunaire des indications fournies dans la demande de permis de construire quant au type d'activité qui sera exercé lui permettra en définitive d'affecter les locaux du rez-de-chaussée à un but différent que celui prévu par les art. 27 ss RPGA. Ils se prévalent à cet égard d'une application arbitraire des art. 104 al. 1 et 108 al. 2 de la loi

vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 1 er septembre 2018 (aLATC), ainsi que des art. 69 et 70a du règlement d'application de cette loi (RLATC; RS/VD 700.11.1).

2.4.1. Les art. 104 al. 1 et 108 al. 2 LATC ont été abrogés par la loi du 17 avril 2018 modifiant la partie aménagement de la LATC (entrée en vigueur le 1er septembre 2018). La LATC modifiée ne contient pas de disposition transitoire relative à l'application du nouveau droit dans les procédures en cours. Selon la jurisprudence, en l'absence de dispositions transitoires, la légalité d'un acte administratif doit être examinée en fonction de l'état de droit prévalant au moment de son prononcé; en conséquence, l'autorité de recours doit vérifier la bonne application du droit en vigueur au moment où l'autorité administrative a pris sa décision (ATF 139 II 243 consid. 11.1 p. 259 et les références citées). En l'occurrence, il y a lieu de se référer au droit en vigueur au moment où la Municipalité a statué, soit la LATC dans son ancienne teneur (cf. également arrêt 1C 213/2018 du 23 janvier 2019 consid. 5.1).
Aux termes de l'art. 108 al. 2 aLATC, le RLATC et les règlements communaux déterminent, pour les divers modes de construction et catégories de travaux, les plans et les pièces à produire avec la demande ainsi que le nombre d'exemplaires requis, la demande n'étant tenue pour régulièrement déposée que lorsque ces exigences sont remplies. L'art. 69 al. 1 RLATC prévoit ainsi que, dans les cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations, de transformations d'immeubles ou de changement de leur destination, la demande doit notamment comporter les plans des sous-sols, rez-de-chaussée, étages et combles avec destination de tous les locaux et l'indication des mesures de prévention contre les incendies (ch. 2) ainsi que le questionnaire général, complètement rempli, ainsi que les questionnaires particuliers, auxquels renvoie le questionnaire général (ch. 6). L'art. 70a al. 1 RLATC prescrit pour sa part que la demande mentionnera la destination de l'ouvrage de manière claire et complète en indiquant la nature de l'utilisation des locaux.
Quant à l'art. 104 al. 1 aLATC, il impose à la municipalité de s'assurer, avant la délivrance du permis de construire, que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration.

2.4.2. En l'espèce, la constructrice intimée avait expliqué que l'affectation de "bureaux/administration" avait été indiquée dans la demande de permis de construire faute pour elle de connaître à ce stade la nature exacte des activités artisanales qui prendraient place dans les locaux d'activités. A cet égard, la cour cantonale a considéré qu'il ne pouvait pas être reproché à la constructrice de ne pas avoir été en mesure, au stade du permis de construire, de préciser quelles entreprises occuperaient les locaux, lesquels seraient mis en location, en particulier au vu de la durée de la procédure judiciaire et des délais de construction à prendre en compte ainsi que des nombreux aléas en découlant. Ainsi, il appartiendrait à la constructrice, une fois connue la nature exacte des activités artisanales, d'en informer la Municipalité. Après inspection de la Commission de salubrité, qui ferait l'objet d'un rapport, la Municipalité ne devrait délivrer le permis d'habiter ou d'utiliser qu'après avoir vérifié en particulier que les locaux voués à l'activité artisanale satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements et qu'ils sont conformes aux plans mis à l'enquête et aux conditions fixées par le permis de construire,
conformément à l'art. 128 aLATC. Il lui appartiendrait en outre, le cas échéant, de vérifier que toutes les autorisations cantonales nécessaires soient requises et délivrées selon le type d'activité artisanale retenu.

2.4.3. Dès lors qu'il a pu être établi, au stade de l'octroi du permis de construire, que le projet était compatible avec l'exercice d'activités relevant de l'artisanat, on ne discerne pas dans ce contexte une application arbitraire de l'art. 104 al. 1 aLATC. De surcroît, la Municipalité s'est engagée, dans la présente procédure fédérale (cf. mémoire de réponse du 22 mai 2019, p. 3), à ne délivrer le permis d'habiter ou d'utiliser que dans la mesure décrite par la cour cantonale, garantie que la Cour de céans ne voit pas de raisons de remettre en cause.

2.4.4. Par ailleurs, les recourants ne démontrent pas avoir invoqué lors de la procédure cantonale le grief tiré d'une violation des art. 69 et 70a RLATC. Ils ne soutiennent pas, du reste, que l'autorité précédente aurait commis un déni de justice en ne l'examinant pas. En s'en plaignant pour la première fois devant le Tribunal fédéral, les recourants agissent d'une manière contraire à la bonne foi en procédure qui interdit de saisir les juridictions supérieures d'un éventuel vice qui aurait pu être invoqué dans une phase antérieure du procès (cf. ATF 143 IV 397 consid. 3.4.2 p. 406; ATF 143 V 66 consid. 4.3 p. 69; ATF 135 III 334 consid. 2.2 p. 336). Au demeurant, en l'absence d'une description plus précise, dans la réglementation communale, du type d'activités artisanales qui peut

être exercé dans la zone en question et au regard des incertitudes quant à l'identité des futurs occupants des locaux, il n'apparaît pas d'emblée qu'il serait arbitraire de considérer que la demande de permis répondait de manière suffisante aux exigences découlant des dispositions précitées. Le grief doit dès lors être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

3.
Les recourants invoquent une application arbitraire de la réglementation cantonale et communale en matière de calcul de la surface bâtie maximale autorisée, en particulier au regard du bonus Minergie accordé au projet. Ils se prévalent également d'une violation de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst/VD).

3.1. Aux termes de l'art. 97 al. 4 aLATC, les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol. Selon l'art. 40d al. 2 RLATC, on entend par performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur, un bâtiment certifié selon le standard Minergie ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie.
Sur le plan communal, l'art. 29 RPGA régit la surface bâtie maximale pour les zones mixtes habitat/travail A et B. Il prévoit que, s'agissant des bâtiments destinés aux activités ou à une affectation mixte " (activités + logements) ", la surface bâtie doit correspondre au maximum à un quart ("1/4") de la surface totale de la parcelle.

3.2. Il ressort de l'arrêt entrepris que la surface totale de la parcelle était de 1776 m 2, dont 17 m 2en nature forestière, de sorte que la surface constructible était de 1759 m 2. Compte tenu du taux d'occupation au sol applicable selon l'art. 29 RPGA aux bâtiments mixtes (activités et logements), soit un quart, la surface bâtie pouvait ainsi s'élever à 439.75 m 2 (1/4 x 1759 m 2). Or, la demande de permis de construire faisait état d'une surface totale de 461.70 m 2, dépassant la surface admissible de près de 22 m 2, soit de 5%.
Néanmoins, la cour cantonale a estimé que le projet pouvait bénéficier du bonus conféré par l'art. 97 al. 4 aLATC, dès lors que l'intimée avait produit, en cours d'instance, deux certificats Minergie provisoires pour les bâtiments A et B, datés du 13 juin 2018, de sorte que l'art. 29 RPGA était respecté. La CDAP s'est à cet égard référée à sa jurisprudence selon laquelle la production de tels certificats provisoires était suffisante (cf. arrêt AC.2013.0457 du 30 avril 2014 consid. 2c).

3.3. Les recourants reviennent sur cette appréciation en soutenant que, pour qu'il soit admis que la vérification de la conformité du projet au regard de l'art. 97 al. 4 aLATC n'intervienne qu'après l'achèvement de la construction, la jurisprudence cantonale exige, outre la production de certificats provisoires, le fait que le permis de construire soit assorti d'une condition résolutoire à ce propos (cf. arrêt AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 4b). En outre, dès lors que la cour cantonale n'avait pas examiné le grief développé sur ce point, elle aurait violé leur droit d'être entendus.
Pour autant, les recourants ne contestent pas que le projet répondrait aux critères requis pour se voir octroyer le label Minergie. Certes, le permis de construire n'est assorti d'aucune condition résolutoire. Sur ce point, il n'y a toutefois pas lieu de douter des garanties apportées par la Municipalité dans son mémoire de réponse (cf. consid. 2.4.3 supra) quant à l'examen de conformité qui sera opéré avant de délivrer le permis d'habiter, dont on comprend qu'il portera également sur l'exigence d'une certification Minergie définitive. Dans ces circonstances, il apparaît, au vu de la jurisprudence précitée - dont le caractère arbitraire n'est pas démontré - que les conditions d'application de l'art. 97 al. 4 aLATC sont réunies (cf. arrêt 1C 382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.1), le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu étant pour le surplus dépourvu d'objet.

4.
Les recourants invoquent, en ce qui concerne le parking souterrain projeté et sa rampe d'accès, une violation des prescriptions en matière de distances aux limites.

4.1.

4.1.1. A teneur de l'art. 84 al. 1 aLATC, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, de même que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. Cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (art. 84 al. 2 aLATC).
Au plan communal, l'art. 57 al. 1 RPGA dispose que la distance entre un bâtiment et la limite de la

propriété est mesurée dès le mur de la façade, sans tenir compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables. Quant à l'art. 62 al. 1 RPGA, qui a trait au calcul de la surface bâtie, il prescrit que celle-ci est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, sans tenir compte notamment des garages enterrés.

4.1.2. L'art. 39 RLATC prévoit qu'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, il est entendu 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 pouvant 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 toutefois être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (al. 4).

4.2. En l'espèce, il n'est pas contesté que le parking souterrain et sa rampe d'accès ne respectent pas la distance à la limite nord-ouest de la parcelle - fixée à 4 mètres en vertu de l'art. 28 RPGA - et sont ainsi partiellement implantés dans les espaces dits réglementaires (cf. arrêt entrepris, consid. 8c p. 21).

4.3. En ce qui concerne le parking souterrain, les recourants soutiennent que, faute de disposition expresse dans le règlement communal permettant de ne pas prendre en considération les constructions souterraines dans le calcul de la distance aux limites, le parking en cause doit respecter les prescriptions en la matière. Or, tel ne serait pas le cas en l'espèce, de sorte que la construction ne pourrait pas être autorisée.
La cour cantonale a certes relevé qu'aucune disposition communale ne prévoyait expressément que les constructions souterraines n'étaient pas prises en considération dans le calcul des distances aux limites. On comprend néanmoins qu'aux yeux de la cour cantonale, l'absence de disposition communale topique n'empêchait pas la Municipalité d'interpréter son règlement en usant de la large autonomie dont elle bénéficiait dans l'application du droit des constructions (art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; RS/VD 101.01]; voir également l'art. 2 al. 2 aLATC; ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118 s.; arrêt 1C 639/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1.2). Ainsi, la Municipalité pouvait tenir compte de l'art. 62 al. 2 (recte: al. 1) RPGA qui excluait les garages enterrés du calcul de la surface bâtie. Elle pouvait également se référer à l'art. 57 al. 1 RPGA, qui régissait les distances aux limites et qui ne paraissait viser que les bâtiments non enterrés, dès lors qu'elle se référait expressément au "mur de la façade" à partir duquel étaient mesurées les distances et dont on pouvait raisonnablement retenir qu'il s'agissait des surfaces visibles (cf. arrêt entrepris, consid. 8c/aa p. 21).
Dans la mesure où la Municipalité se fonde sur des dispositions du règlement communal et allègue suivre une pratique constante en la matière, son appréciation - que l'instance de recours ne pouvait revoir qu'avec retenue (cf. ATF 145 I 52 consid. 3.6 p. 59; arrêt 1C 643/2018 du 30 septembre 2019 consid. 3.3) - ne saurait être taxée d'arbitraire, à tout le moins dans son résultat. On ne peut pas non plus considérer que cette appréciation est contraire au droit cantonal supérieur, l'art. 84 al. 1 aLATC prévoyant justement la possibilité pour la Municipalité de déroger aux prescriptions en matière de limites pour les constructions souterraines.

4.4. S'agissant en particulier de la rampe d'accès, les recourants soutiennent que celle-ci implique une modification conséquente du terrain par déblai et qu'elle n'est dès lors pas susceptible, au regard de l'art. 84 al. 2 aLATC, de bénéficier de la réglementation dérogatoire en matière de distances aux limites. Ils se prévalent à cet égard de la jurisprudence cantonale (cf. en particulier arrêts AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 4a et AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 7a), selon laquelle le critère décisif dans ce contexte est la modification de la configuration des lieux (ou de la topographie) entraînée par la construction de l'ouvrage souterrain, tels que notamment l'abaissement du terrain, l'aménagement de déblais et l'édification de murs de soutènement.
On constate toutefois qu'en l'espèce, contrairement aux exigences qui ressortent de la jurisprudence dont les recourants se prévalent, l'arrêt entrepris ne mentionne pas d'éléments de fait propres à établir que les mouvements de terre causés par la construction en cause rendraient particulièrement visible à un oeil extérieur l'ouvrage souterrain créé (cf. arrêt AC.2014.0166 précité consid. 4a), ni que la construction aurait un impact visuel important dans l'environnement construit (cf. arrêt précité AC.2015.0111 précité consid. 7a). En particulier, un tel impact induit directement par la rampe

d'accès n'a rien d'évident dès lors qu'il est prévu d'aménager dans le même secteur une place de jeux pour enfants ainsi que l'accès piétons au bâtiment B (cf. arrêt entrepris, consid. 8c/aa p. 21), de même que deux arbres et un emplacement pour conteneurs à ordures (cf. plan de situation du 2 mai 2016, n° 6). Quoi qu'il en soit, les recourants n'invoquent pas un établissement inexact des faits à cet égard.
Pour le surplus, les recourants ne contestent pas l'appréciation de la cour cantonale selon laquelle la rampe d'accès litigieuse consiste en une installation privée de raccordement à une voie publique susceptible d'être construite dans les espaces réglementaires. S'agissant plus particulièrement des murs de soutènement de la rampe d'accès, il n'est pas arbitraire de considérer ceux-ci comme des ouvrages de peu d'importance en application de l'art. 39 al. 3 RLATC. Sur ce point, les recourants ne rendent pas vraisemblable que les nuisances et inconvénients qu'ils pourraient subir (bruit, gaz d'échappement), allégués sans autres développements, puissent être constitutifs d'un préjudice au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC, cette notion ne devant pas, selon la jurisprudence cantonale constante (cf. arrêt AC.2018.0321 du 6 mai 2019 consid. 3a/cc), être comprise au pied de la lettre, mais être interprétée en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients insupportables sans sacrifices excessifs (cf. également arrêt 1C 346/2017 du 28 septembre 2017 consid. 4.2).
Dans ce contexte, et au vu des éléments qui précèdent, il n'y a pas matière à examiner encore si l'autorisation des rampes d'accès à des parkings souterrains, dans les espaces réglementaires, résulterait effectivement d'une pratique constante de la Municipalité, comme l'a retenu la cour cantonale.
Le grief doit dès lors être rejeté.

5.
Faisant valoir une constatation des faits et une appréciation des preuves arbitraires ainsi que des violations des art. 19 et 22 al. 2 let. b LAT, les recourants se plaignent d'un accès insuffisant à la voie publique.

5.1. 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 aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités; arrêts 1C 225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 et les références citées; 1C 430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1). 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; arrêts
1C 56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1; 1C 52/2017 du 24 mai 2017 consid. 5.2; 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3 publié in RDAT 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. arrêts 1C 56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1; 1C 157/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.1 et les références citées).

5.2. Les recourants soutiennent que l'accès prévu à la parcelle n° 86 est dangereux et porte gravement atteinte à la sécurité des usagers, notamment des piétons. Ils contestent l'appréciation de la cour cantonale à cet égard et lui font en particulier grief de ne pas avoir tenu compte de la présence d'une haie, située sur la parcelle n° 154, le long de la route de la Gare, qui était implantée à 50 à 60 centimètres du bord de la chaussée. Ainsi, selon les recourants, les usagers du parking n'ont, avant de s'engager sur la route de la Gare, aucune visibilité sur leur gauche et sont contraints d'avancer leur véhicule jusqu'à 50 centimètres sur la chaussée.
Ce faisant, les recourants se bornent essentiellement à présenter leur propre appréciation de la situation, dans une démarche appellatoire et partant irrecevable. Il suffit dès lors de relever que, lors de l'inspection locale qui s'est tenue à l'occasion de l'audience du 27 août 2018, la cour cantonale avait constaté que la route de la Gare, sur laquelle débouchait la voie d'accès de la parcelle n° 86,

était rectiligne, plate et dégagée, comportait deux voies de circulation et ne présentait ainsi aucun danger particulier. Certes, l'arrêt de bus situé sur la voie opposée, légèrement à droite de l'accès envisagé, pouvait entraîner des dépassements débordant sur la voie immédiatement contiguë à la parcelle n° 86. La visibilité y était toutefois excellente, les usagers s'engageant sur la route de la Gare devant simplement faire preuve de l'attention et de la prudence usuelles pour tout accès sur le domaine public. Il en allait de même du carrefour - avec priorité de droite - avec le chemin du Saux situé immédiatement à gauche de l'accès envisagé. Sur ce point, il y avait également lieu de relever que, dans la mesure où le chemin du Saux débouchait sur la voie opposée à la parcelle n° 86, les véhicules provenant de cet axe routier
seraient immédiatement visibles aux usagers sortant de la parcelle n° 86. Enfin, la route de la Gare paraissait tout à fait à même d'absorber l'augmentation de trafic liée au projet litigieux consistant en quatorze appartements et six locaux d'activités artisanales légères. Il s'ensuivait que les conditions de visibilité pour permettre une sortie sécurisée sur la voie publique étaient assurées (cf. arrêt entrepris, consid. 10b p. 26).
Par ses constatations détaillées, relevées après avoir elle-même observé les circonstances locales, la cour cantonale paraît avoir tenu compte des éléments pertinents au moment de juger de la suffisance de l'accès à la parcelle n° 86 au regard des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT. En particulier, la vision des plans versés au dossier et des photographies produites par les recourants lors de la procédure cantonale, ne permet pas de contredire les développements de la cour cantonale. Dès lors, le seul fait que la haie ne soit pas mentionnée ne suffit pas encore à conclure à une appréciation arbitraire.
Il s'ensuit que le grief doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

6.
Se plaignant d'arbitraire, les recourants invoquent enfin une violation de l'art. 77 al. 1 aLATC, disposition cantonale prévoyant un effet anticipé négatif des plans d'affectation. Ils font à cet égard grief à la cour cantonale d'avoir refusé d'ordonner la production du projet de RPGA, en violation de leur droit d'être entendus.

6.1. Intitulé "Plans et règlements en voie d'élaboration", l'art. 77 al. 1 aLATC prévoit que le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Un refus fondé sur l'art. 77 aLATC doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière (arrêt 1C 380/2018 du 8 avril 2019 consid. 2.2; cf. également ATF 144 II 41 consid. 5.4 p. 48).
Quant à l'art. 79 aLATC, il s'applique à partir du moment où les plans et règlements envisagés sont soumis à l'enquête publique; dès cet instant, la municipalité refuse toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet.

6.2. Lors de l'audience du 27 août 2018, les recourants avaient allégué que la réglementation communale était en cours de révision et que la volonté de la Municipalité serait dans ce cadre de concentrer les activités artisanales et industrielles au nord du chemin des Chambrettes, le sud étant dévolu à l'habitat. La Municipalité avait alors expliqué que le projet de révision avait certes passé l'examen préalable par le Service du développement territorial (SDT), mais n'avait toutefois pas encore été mis à l'enquête publique, de sorte qu'il était susceptible d'être modifié (cf. arrêt entrepris, p. 4 s.). Par la suite, dans ses déterminations sur le compte-rendu d'audience, la Municipalité avait encore exposé que le projet de révision du RPGA prévoyait alors, pour la parcelle n° 86, une zone d'habitation de moyenne densité et d'activités artisanales et tertiaires, à laquelle le projet de construction litigieux apparaissait conforme (cf. arrêt entrepris, consid. 11b p. 27).
Cela étant, indépendamment de la question de savoir si l'art. 77 al. 1 aLATC revêt, comme l'a retenu la cour cantonale, un caractère strictement potestatif - ce que contestent les recourants -, il y a lieu de tenir compte qu'au regard de la jurisprudence cantonale (cf. arrêts AC.2016.0423 du 22 août 2017 consid. 2a; AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 2b), la Municipalité dispose d'un pouvoir d'appréciation qui lui permet notamment de délivrer le permis de construire alors même que le projet serait contraire à la réglementation future envisagée. Certes, il aurait été préférable, dans la perspective d'un contrôle de l'appréciation opérée par la Municipalité, que la cour cantonale ordonne la production des plans soumis à l'examen du SDT. Néanmoins, il apparaît que la procédure de révision du plan d'affectation se trouve encore à un stade relativement précoce, le plan n'ayant pas été mis à l'enquête publique et étant dès lors susceptible de subir des modifications. Dans cette mesure, on ne voit pas que le refus d'ordonner la production des plans litigieux procéderait d'une

appréciation anticipée des preuves empreinte d'arbitraire et partant effectuée en violation du droit d'être entendus des recourants (cf. ATF 140 I 285 consid.
6.3.1 p. 299 et les références citées). De surcroît, en l'absence de mise à l'enquête publique entraînant un effet anticipé négatif obligatoire au sens de l'art. 79 aLATC, il n'apparaît pas non plus que, sous cet angle, la solution consacrée par l'arrêt attaqué soit arbitraire dans son résultat. Le grief doit dès lors être rejeté.

7.
Il s'ensuit que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants, débiteurs solidaires (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ces derniers, solidairement entre eux, verseront en outre des dépens à la constructrice intimée, qui a obtenu gain de cause avec l'assistance de son avocat (art. 68 al. 1 et 4 LTF). La Municipalité, qui a agi dans le cadre de ses attributions officielles, n'a en revanche pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 4000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.
Une indemnité de 3000 fr. est allouée à l'intimée, à la charge solidaire des recourants.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et de la Municipalité de Tolochenaz ainsi qu'au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 11 décembre 2019
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Chaix

Le Greffier : Tinguely