

BGer 1C_353/2014 vom 10. März 2015

Bundesgericht, 2015-03-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_353_2014

FR: TF 1C_353/2014 du 10 mars 2015

IT: TF 1C_353/2014 del 10 marzo 2015

Erwägungen

E. 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. Ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui annule l'autorisation de construire qui avait été délivrée pour une parcelle qui leur a été promise-vendue. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à ce que cette décision soit annulée. Ils ont donc qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF .

Selon un principe général de procédure, les conclusions en constatation de droit ne sont recevables que lorsque des conclusions condamnatoires ou formatrices sont exclues. Sauf situations particulières, les conclusions constatatoires ont donc un caractère subsidiaire (cf. ATF 135 I 119 consid. 4 p. 122; arrêt 2C_199/2010 et 2C_202/2010 du 12 avril 2011 consid. 3.3 non publié in ATF 137 II 383 ; arrêt 1B_129/2013 du 26 juin 2013 consid. 2.2). Cela étant, bien que la conclusion prise devant le Tribunal fédéral soit purement constatatoire, celle-ci peut néanmoins être admise dans le recours en matière de droit public, à condition que les revendications de la partie recourante ressortent clairement des motifs (cf. ATF 133 II 409 consid. 1.4 p. 414 s., en particulier consid. 1.4.1

i.f.). En l'occurrence, on peut comprendre que les recourants requièrent en définitive l'annulation de l'arrêt cantonal et la reprise de l'instruction sur les questions laissées indécises par les premiers juges.

Les autres conditions de recevabilité du recours sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

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

preuves (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 II 101 consid. 3 p. 104 et les arrêts cités).

E. 2.1

Les recourants affirment que les décrochements en façade et toiture ne sont que très rarement exigés par la municipalité. Les constatations de l'arrêt attaqué, selon lesquelles les décrochements sont une des caractéristiques essentielles des constructions villageoises contiguës d'Etoy seraient dénuées de fondement et relèveraient d'une opinion arbitraire. Les recourants s'appuient sur la décision communale du 27 novembre 2012 qui indique que, "de pratique constante, la municipalité n'exige que très rarement des décrochements en référence à l'art. 8.8 du PGA". Ils ne se réfèrent à aucun autre élément du dossier, aucun document officiel ni photographie qui confirmerait leur allégation. La seule teneur de la décision litigieuse, précisément annulée par l'arrêt entrepris, ne saurait suffire à démontrer l'arbitraire dans les constatations des premiers juges, qui ont tenu audience sur place. La cour cantonale relève au demeurant qu'elle entend assurer une intégration conforme aux caractéristiques des constructions villageoises, en dépit de l'environnement bâti existant composé de constructions hétéroclites et comprenant déjà des immeubles d'une volumétrie importante (arrêt attaqué, consid. 2c p. 14). On comprend ainsi que référence est faite aux constructions anciennes du village et non nécessairement à la pratique récente de la commune en matière de délivrance d'autorisations de construire. L'état de fait n'a ainsi pas à être modifié sur ce point.

E. 2.2

Les recourants entendent faire compléter l'état de fait par des indications du plan directeur localisé (PDL). La plupart de ces éléments ressortent toutefois déjà de l'arrêt attaqué: le concept d'aménagement y est décrit et les approches sectorielles sont également mentionnées (arrêt attaqué, consid. 1b p. 7). Les recourants ne précisent pas en quoi certains des aspects du PDL seraient manquants ni en quoi ils seraient déterminants pour l'issue de la cause.

Il en va de même du fait que la parcelle n° 231 est située en face de la parcelle n° 144. Référence est faite, dans l'arrêt attaqué, à un nouveau bâtiment à créer en vis-à-vis de celui de la parcelle n° 231 et dont on comprend qu'il s'agit du bâtiment à construire sur la parcelle litigieuse.

E. 2.3

Les recourants demandent qu'il soit précisé que la parcelle litigieuse a subi une importante réduction des possibilités de construire en août 2012, lors de l'adoption du plan d'affectation fixant les limites de constructions. Selon l'appréciation de la municipalité, cette nouvelle limite, beaucoup plus restrictive, imposerait de fait l'implantation du bâtiment telle qu'elle est prévue dans les projets mis à l'enquête. Ici non plus, les recourants n'exposent pas en quoi cette indication serait décisive pour le sort de la cause, ce d'autant que l'implantation du bâtiment n'est pas critiquée par la cour cantonale. Au reste, l'arrêt attaqué relève quoi qu'il en soit que les contraintes liées aux espaces de non bâtir et au front d'implantation obligatoire dictaient précisément la forme générale du bâtiment, non remise en cause, en particulier le plus grand des trois pignons secondaires.

E. 2.4

Les recourants se plaignent de ce que l'arrêt ne dirait rien sur la distance comprise entre la limite de construction et le domaine public le plus proche. Cette distance permettrait de

juger de la conformité des balcons prévus en façade sud-est avec la réglementation communale. S'agissant de la même problématique, la commune, relève une erreur dans l'état de fait de l'arrêt quant à la nature de la route du Clos-de-Bière, qui serait une route secondaire cantonale et non une route communale. Ces faits sont toutefois sans incidence sur le sort de la cause, pour les motifs exposés ci-dessous (cf. consid. 7).

E. 3

Les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 1 al. 1 et al. 2 let. a bis LAT.

L'appréciation des premiers juges donnerait lieu à l'élaboration d'un projet qui comporterait moins de surface habitable, réduirait la luminosité de logements des combles et, en interdisant les balcons prévus, empêcherait un accès à l'extérieur pour les logements situés aux étages supérieurs. L'arrêt attaqué nuirait ainsi considérablement à la qualité de l'habitat du projet.

L'art. 1 al. 1 LAT préconise une utilisation mesurée du sol. La Confédération, les cantons et les communes soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée (art. 1 al. 2 let. a bis LAT). Cette disposition prône une meilleure utilisation des réserves existant à l'intérieur du territoire urbanisé déjà largement bâti, tout en maintenant et encourageant une urbanisation de la meilleure qualité possible. Il s'agit notamment de valoriser des terrains laissés en friches industrielles (Message du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire, FF 2010 974 ch. 2.1).

La qualité de l'habitat ne doit pas en l'espèce être définie à l'échelle de la seule construction litigieuse. L'appréciation des premiers juges repose notamment sur des motifs d'esthétique et d'intégration, éléments précisément destinés à préserver la qualité de l'habitat dans le quartier. Ensuite, si l'arrêt cantonal conduit effectivement à l'annulation du permis de construire délivré pour un projet comprenant 19 appartements, il n'empêche pas définitivement la construction d'autant de logements de même standing sur la parcelle en cause. En effet, les recourants ne démontrent pas que l'arrêt attaqué exclurait l'élaboration d'un projet comportant un nombre similaire d'appartements, cas échéant lumineux et avec balcons. La cour cantonale n'a pas dicté de solution architecturale précise et il subsiste de vastes possibilités d'aménagement d'un bâtiment d'habitations collectives assurant une qualité d'habitat suffisante. En réalité, par des affirmations toutes générales, les recourants tentent de vider de leur substance, ou à tout le moins d'ignorer les règles de police des constructions appliquées, au motif qu'elles les priveraient de la possibilité de réaliser le projet de construction qu'ils jugent approprié. Il n'est en réalité pas question d'atteinte à la qualité de l'habitat, mais uniquement à leur libre choix du traitement architectural de leur projet. Le grief est ainsi infondé.

E. 4

Les recourants se plaignent d'arbitraire dans l'application du règlement communal par la cour cantonale et font valoir que l'arrêt attaqué violerait la garantie de la propriété.

E. 4.1

Le Tribunal fédéral applique le droit fédéral d'office (art. 106 al. 1 LTF). En revanche, il ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal et communal que sous l'angle de l'arbitraire. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe

juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 138 I 305 consid. 4.4 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379).

E. 4.2

La garantie de la propriété ancrée à l' art. 26 al. 1 Cst. n'est pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l' art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Les art. 25 et 38 Cst./VD sont de teneur équivalente à celle des art. 26 et 36 Cst.

Le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral, dans le contrôle de la base légale d'un acte limitant les possibilités d'utilisation d'un immeuble, dépend de la gravité des restrictions du droit de propriété du recourant. Si la restriction est grave, le Tribunal fédéral examine librement la légalité de la mesure de protection (ATF 126 I 219 consid. 2c p.222 et les arrêts cités). Si la restriction n'est pas grave, il se borne à examiner si la juridiction cantonale a interprété de manière arbitraire la norme invoquée comme base légale (cf. ATF 130 I 360 consid. 1.2 p. 362; 126 I 213 consid. 3a p. 218, 219 consid. 2c p. 221 et les arrêts cités). Une restriction grave au droit de propriété a également pour conséquence qu'elle doit être prévue par une loi au sens formel (ATF 135 I 233 consid. 2.1 p. 241).

L'atteinte au droit de propriété est tenue pour particulièrement grave lorsque la propriété foncière est enlevée de force ou lorsque des interdictions ou des prescriptions positives rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation du sol actuelle ou future conforme à sa destination (ATF 135 III 633 consid. 4.3. p. 637; 131 I 333 consid. 4.2 p. 340). La jurisprudence considère que les mesures de conservation ou de protection du patrimoine bâti constituent une limitation traditionnelle du droit de propriété; en règle générale, elles ne portent pas d'atteinte très grave à celui-ci (cf. ATF 126 I 219 consid. 2c p. 221; 118 Ia 384 consid. 4a p. 387; 112 Ib 263 consid. 4 p. 266 s. et les arrêts cités).

E. 4.3

En l'espèce, la restriction portée au droit de propriété des recourants consiste en la limitation des possibilités de construire s'agissant de la forme de la toiture et des ouvertures pouvant y être créées, ainsi que de l'avancement des balcons. En d'autres termes, le projet tel qu'il a été proposé devrait comprendre des décrochements en élévation (la cour cantonale a expressément relevé que la commune pouvait sans arbitraire se dispenser d'exiger la création de décrochements supplémentaires en façade sud-est [arrêt attaqué consid. 2b p. 13]) et il ne pourrait pas comporter des pignons secondaires générant de telles ouvertures dans la toiture principale ni des balcons situés à moins de 4,50 m du sol empiétant sur la limite des constructions. Ces contraintes sont minimales par rapport à l'ampleur du projet. Elles n'affectent pas de manière considérable le total des surfaces habitables. Les constructeurs conservent par ailleurs une importante marge de manoeuvre dans le choix de la typologie et des volumes de la construction. Dans ces circonstances, l'atteinte au droit de

propriété ne saurait être considérée comme grave. Il s'ensuit que le Tribunal fédéral limitera son examen à l'arbitraire, à l'instar de son pouvoir d'examen des griefs de mauvaise application des droits cantonal et communal.

E. 5

La cour cantonale a considéré qu'il s'imposait d'ajouter des décrochements en élévation dans la géométrie de la construction.

E. 5.1

L'art. 8.8 RPGA prévoit ce qui suit:

Par leur forme, leur volume, l'architecture de leurs façades (proportion des percements notamment), leurs couleurs et les matériaux utilisés, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à l'ensemble de façon à former un tout homogène.

La Municipalité peut exiger que les bâtiments de plus de 15m de longueur soient décrochés en plan et en élévation. L'importance de ces décrochements est fixée dans chaque cas.

La Municipalité peut interdire toute construction qui, par son implantation, son volume ou ses caractéristiques architecturales, serait de nature à compromettre l'ensemble architectural existant.

La cour cantonale a constaté que l'alinéa 1 était impératif de sorte que la commune ne pouvait autoriser la construction d'un bâtiment s'intégrant mal à son environnement. Les décrochements en plan et en élévation prévus par l'alinéa 2 - bien que cette disposition ne soit pas impérative - constitueraient précisément un type de volumétrie caractéristique à sauvegarder qui répondrait aux exigences de l'alinéa premier. En l'occurrence, en l'absence de décrochements en hauteur, la construction ne remplirait pas les critères d'intégration imposés par l'alinéa premier.

E. 5.2

La cour cantonale a ainsi considéré que l'alinéa 2 constituait une sorte d'indice de ce qu'est une construction bien intégrée au sens de l'alinéa premier. A la lecture de l'alinéa 2, qui permet à la commune d'imposer des décrochements pour une façade de 15 m de long, il apparaît en effet qu'une telle rupture est d'autant plus opportune pour un bâtiment d'une longueur, comme en l'espèce, de plus de 45 m. Force est d'admettre, avec la cour cantonale, que l'absence de décrochements en hauteur rend la façade sud-est particulièrement lourde. La cour cantonale s'est par ailleurs inspirée des objectifs de l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) pour le village d'Etoy. Ici encore, si cet inventaire ne présente pas de caractère impératif dans une procédure d'autorisation de construire, il n'est pas arbitraire de s'y référer pour juger de l'esthétique ou de l'intégration d'un projet de construction.

Dans leur argumentation, les recourants se méprennent en réalité sur la disposition appliquée par la cour cantonale, à savoir l'art. 8.8 al. 1 RPGA. Ils ne discutent en effet pas l'éventuel caractère arbitraire de la constatation que la règle générale d'intégration des constructions imposait la création de décrochements en hauteur. Ils dirigent leur argumentation contre l'interprétation de l'art. 8.8 al. 2 RPGA. Or, ainsi qu'on l'a vu, à aucun moment la cour cantonale n'a affirmé que cette disposition était impérative ni qu'elle justifiait à elle seule d'imposer des décrochements dans le cas d'espèce. En bref, la cour cantonale ne s'écarte pas du texte de l'art. 8.8 al. 1 RPGA, mais l'applique avec la même

cognition que la commune. Et les recourants ne démontrent pas que cette application du droit communal serait insoutenable.

Les recourants tentent par ailleurs de tirer argument des limites de construction imposées par le plan communal d'affectation fixant les limites des constructions. Ils considèrent que les limites, rectilignes, démontreraient qu'aucun décrochement n'est nécessaire. Or, il faut d'une part constater que ce plan n'a pas pour fonction de fixer l'implantation précise des bâtiments, excepté pour les fronts d'implantation obligatoire qu'il désigne - ce qui n'est le cas que pour une partie de la parcelle litigieuse. D'autre part, cet instrument ne dit rien sur les hauteurs du bâtiment pouvant y être érigé, lesquelles sont pourtant seules remises en cause par la cour cantonale: si celle-ci a déploré l'absence de décrochements en plan, elle n'a jugé inacceptable que l'absence de décrochements en élévation, estimant sur ce point sans arbitraire que la solution proposée ne suffisait pas à créer une véritable rupture dans la longueur du bâtiment.

Pour le reste, les recourants affirment de manière péremptoire qu'il n'existerait aucun intérêt public à imposer des décrochements dans la construction. Ils n'exposent toutefois pas en quoi il serait dénué d'intérêt public de veiller à l'esthétique du bâtiment, de surcroît d'un volume important et situé en bordure d'une route d'accès au village, donc particulièrement visible. Enfin, vu les dispositions du règlement communal précitées, on ne saurait dire, comme le font de façon purement appellatoire les recourants, que la cour cantonale aurait gravement empiété sur le pouvoir d'appréciation de l'autorité communale. Les premiers juges ont en effet circonscrit les possibilités offertes par l'art. 8.8 al. 1 RPG. Examinée à la lumière des autres dispositions réglementaires - en particulier de l'art. 8.8 al. 2 RPGA - cette disposition ne confère pas un blanc-seing à l'autorité communale en matière d'esthétisme et d'intégration des constructions. Les premiers juges n'ont ainsi pas fait preuve d'arbitraire en considérant que le projet, dans les dimensions présentées, devait comporter des décrochements en élévation.

E. 6

La cour cantonale a jugé que les deux pignons secondaires de la façade sud-est, situés en son centre et en sa partie ouest, ne pouvaient être autorisés, compte tenu des art. 8.9 et 8.10 RPGA.

E. 6.1

L'art. 8.9 RPGA prévoit qu'en général, les toitures sont à deux pans; pour des raisons d'unité, d'esthétique ou d'intégration, la municipalité peut imposer l'orientation des faîtes, le type de toiture (nombre de pans) et les dimensions des avants-toits, qui sont au minimum de 60 cm, sauf sur les façades pignons. L'art. 8.10 RPGA prescrit que les combles prennent jour autant que possible sur les façades pignon; de petites fenêtres rampantes (type tabatière) ou des lucarnes peuvent être aménagées sur le pan des toitures à certaines conditions; la largeur maximum des lucarnes est de 150 cm, respectivement 100 cm lorsqu'elles sont entièrement vitrées, et la largeur totale additionnée des lucarnes ne peut excéder le tiers de la longueur du chéneau du pan de toit correspondant.

La cour cantonale a constaté qu'il était admissible de faire exception aux toitures à deux pans (ce qui s'imposait en l'espèce pour le pignon est, au vu des limites d'implantation et du front d'implantation obligatoire). Elle a toutefois considéré que les deux autres pignons étaient uniquement destinés à éclairer les combles du bâtiment et devaient dès lors respecter l'art. 8.10 RPGA. Tel n'était pas le cas en l'espèce: les espaces ouverts des pignons

secondaires représentaient près de la moitié de la longueur du toit et excédaient dès lors largement les proportions d'ouverture autorisées par l'art. 8.10 RPGA.

E. 6.2

Les recourants critiquent cette appréciation, ils relèvent l'absence de base légale pour interdire la réalisation des deux pignons secondaires. Ceux-ci n'auraient par ailleurs pas pour but de contourner la réglementation en matière d'ouvertures en toiture, mais de rompre la continuité de la façade sud-est pour réduire l'impact visuel de la construction. Ils contestent également l'intérêt public à une telle mesure, ce d'autant que les opposants à la construction n'ont aucune vue sur la façade en question.

La cour cantonale a fondé son raisonnement sur les art. 8.9 et 8.10 RPGA relatifs à la forme des toitures et aux ouvertures pouvant y être créées, soit une base légale suffisante. Il n'est pas d'emblée manifeste que les pignons secondaires (en particulier ceux en légère saillie du second projet) sont uniquement destinés à éclairer les combles du bâtiment: il était sans doute également possible de considérer que ces pignons répondent aussi à d'autres besoins (maximisation de l'espace habitable et rupture visuelle dans la toiture). Cela étant, la cour cantonale s'est notamment appuyée sur les règles d'esthétique des toitures de l'art. 8.9 RPGA, de sorte qu'elle pouvait sans arbitraire exclure, pour des motifs d'esthétique, que les pignons répondaient de manière satisfaisante à la nécessité de créer une rupture dans la toiture. Dans ces circonstances, c'est sans arbitraire également qu'elle a fait application des règles relatives aux ouvertures en toiture pour déterminer si les pignons secondaires étaient acceptables.

S'agissant de l'absence d'intérêt des voisins à critiquer une partie de la construction qu'ils ne peuvent pas voir, le grief est insuffisamment motivé. Les recourants n'exposent pas le droit déterminant les moyens pouvant être soulevés par les opposants en procédure cantonale, ou examinés d'office par le Tribunal cantonal.

E. 7

Les premiers juges ont également estimé que les balcons n'étaient pas réglementaires. Le projet prévoit en effet que les balcons empiètent sur la limite de construction définie par le plan d'affectation communal fixant la limite des constructions.

La cour cantonale a considéré que ce plan communal poursuivait le même but que les limites de constructions prévues par la loi cantonale du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01), à savoir préserver l'espace nécessaire à la construction et à l'élargissement des routes, assurer la sécurité du trafic et éviter l'implantation de bâtiments représentant un obstacle pour la circulation routière en bordure de la voie publique. Se référant à sa propre jurisprudence, elle a ainsi jugé que les dérogations aux distances entre bâtiments ou aux limites de propriété n'étaient pas applicables, même par analogie, à un empiètement sur une limite de construction. Elle s'est ainsi tournée vers les règles d'empiètement sur le domaine public. L'art. 50 RPGA prévoit que des anticipations sur le domaine public des parties saillantes de bâtiments (avant-toits, corniches, balcons, marquises, etc.) peuvent être autorisées à titre précaire, à condition que leur hauteur soit maintenue à 4,50 m au dessus du niveau de la chaussée. Raisonnant par analogie, la cour cantonale a ainsi considéré que la réglementation communale ne permettait pas l'anticipation de balcons à moins de 4,50 m de hauteur sur une limite de constructions.

L'arrêt attaqué mentionne la teneur des art. 36 et 37 LRou, qui fixent les distances minimums à respecter entre les bâtiments ou annexes de bâtiments, respectivement les dépendances de peu d'importance ou constructions souterraines, et les routes, en fonction de leur catégorie. Ces dispositions n'ont toutefois pas été appliquées, dès lors qu'elles ne valent qu'à défaut de plan fixant la limite des constructions. La question de la classe de la route du Clos-de-Bière soulevée par la commune est par conséquent sans importance.

Le raisonnement de la cour cantonale s'inspire des règles relatives à l'empiètement sur le domaine public au motif qu'elles suivraient le même but que celles du plan d'affectation fixant les limites des constructions. Or, dans le cas d'espèce, le plan fixe, pour une partie de la parcelle, un front d'implantation obligatoire nettement plus proche de la route que la limite de construction sur laquelle empiètent les balcons litigieux. Il apparaît ainsi délicat de justifier la raison d'être de cette limite par des contraintes de sécurité du trafic ou de préservation d'un espace nécessaire à un éventuel élargissement de la route. En revanche, comme le relèvent les recourants, le plan directeur localisé précise expressément que "l'implantation des constructions est en retrait de la chaussée" et que "les espaces de prolongement de l'habitat (cours, jardins) assurent la transition avec le domaine public". Du point de vue de leurs usagers, les balcons peuvent certes avoir la même fonction que des cours ou jardins. Leur impact visuel - et, partant, un éventuel rôle de transition vers le domaine public - est toutefois différent de celui d'une cour ou d'un jardin.

Il n'est quoi qu'il en soit pas nécessaire de trancher la question de savoir si la solution retenue dans l'arrêt attaqué est arbitraire. En effet compte tenu du sort des autres griefs soulevés par les recourants, il n'apparaît pas que la seule confirmation que les balcons pourraient être réalisés tels que prévus suffirait à justifier un renvoi pour éventuelle nouvelle décision - cas échéant réformant légèrement le permis de construire en fonction des aspects jugés non conformes au droit.

E. 8

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté. Les recourants, qui succombent, s'acquitteront des frais de justice (art. 66 al. 1 LTF) et verseront des dépens aux intimés, qui ont obtenu gain de cause avec l'aide d'un avocat (art. 68 al. 1 LTF).

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