

VD_OMNI AC.2005.0167 vom 8. März 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0167

FR: VD_OMNI AC.2005.0167 du 8 mars 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0167 del 8 marzo 2006

Regeste

JANIN, JANIN/Municipalité de Belmont- sur-Lausanne, ZANOLARI | Interprétation des dispositions communales traitant des éléments à prendre en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, s'agissant notamment des garages, des ouvrages assimilés aux dépendances proprement dites et des constructions souterraines. En l'espèce, les dépendances sont exclues de ce calcul si elles sont inférieures à 50 m², accolées au bâtiment principal et formant un tout architectural avec lui. Calcul de la fraction enterrée d'une construction (consid. 3). Clause d'homogénéité (consid. 4).

Erwägungen

E. 1

a) Selon l'art. 37 al.1 LJPA, le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. La définition de la qualité pour recourir donnée par l'art. 37 al. 1 LJPA correspond à celle de l'art. 103 lit. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ). La jurisprudence du Tribunal fédéral à propos de l'art. 103 lit. a OJ est ainsi applicable à l'art. 37 al. 1 LJPA, en particulier pour définir l'étendue du cercle des administrés autorisés à contester devant le Tribunal administratif une décision susceptible de recours. Selon cette jurisprudence, le recourant doit être touché par la décision attaquée de façon plus intense que n'importe quel citoyen et se trouver avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct, et digne d'être pris en considération. Le recourant doit éprouver personnellement et directement un préjudice juridique ou de fait. La jurisprudence apprécie la portée de l'intérêt digne de protection dans chaque domaine spécifique du droit administratif (ATF 125 I 7; 123 II 376). Ainsi, en matière d'aménagement du territoire, la qualité pour agir est reconnue au destinataire de la décision, aux tiers concernés, ainsi qu'aux associations et collectivités habilitées à recourir, soit en vertu d'une disposition légale spéciale, soit pour défendre leurs intérêts ou ceux de leurs membres (v. Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, p. 694, n° 1653 et les références citées). Le tiers concerné, en particulier le voisin du fonds qui est l'objet de la décision, se voit reconnaître la qualité pour agir s'il peut faire valoir qu'il est touché plus que quiconque ou que la généralité des administrés (v. Attilio R. Gadola, Zur Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn in Bausachen, in DC 1993 93). Pour ce faire, il doit démontrer l'existence d'une relation étroite - eine spezifische Beziehungsnähe - entre le dommage qu'il subit et l'objet du litige (ATF 124 II 293 consid. 3a; 121 II 171 consid. 2b, 121 II 176 ; 104 Ib 245). Ainsi, selon le Tribunal administratif, un voisin a la qualité pour agir notamment s'il doit tolérer une habitation nouvelle à proximité immédiate de sa propre maison ou s'il est menacé d'immissions telles que le bruit, les odeurs, les inconvénients causés par le trafic, ou encore s'il subit la perte d'un dégagement ou d'une vue sur un site (v. arrêt AC.2003.0227 du 29

décembre 2003 et les arrêts cités). b) Les recourants sont propriétaires de la parcelle n° 69, construite d'une villa. Leur terrain ne touche pas directement à celui de la constructrice, mais n'en est séparé que par la parcelle n° 112 plantée en vignes. En raison de la forte déclivité du terrain, les recourants auront, depuis leurs fenêtres et leur terrasse, une vue directe sur la construction litigieuse. A cela s'ajoute qu'ils sont situés en bordure du chemin de la Mouette, voie publique qui servira d'accès aux occupants de la nouvelle construction envisagée. Il convient dès lors d'admettre qu'ils ont la qualité pour agir.

E. 2

Le premier grief des recourants tient au nombre de logements prévus qui serait trop élevé par rapport au nombre maximum autorisé sur une parcelle par le règlement. Cette question est liée à leur deuxième grief, à savoir le caractère - villa contiguë ou bâtiment unique - du projet. a) Le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire a été approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 4 juillet 1984. Ses dispositions relatives à la zone de villas ont été modifiées en 1996 (art. 8, 11 et 17 RCAT). L'art. 8 RCAT prévoit que cette zone est destinée aux villas ou maisons familiales, celles-ci comptant au plus trois logements superposés et/ou juxtaposés; l'art. 11 RCAT précise que toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 1000 m² au minimum à raison de 3 logements au maximum par parcelle (dans leur ancienne teneur, les art. 8 et 11 RCAT limitaient le nombre de logements à 2). L'art. 17 al. 1 RCAT dispose que la construction de villas contiguës est autorisée à raison de deux bâtiments accolés au maximum, le nombre de logements total étant limité à six; à son alinéa 3 in fine, il indique que "la surface additionnée des parcelles contiguës sera déterminante pour l'application des art. 11 et 12" ; à son alinéa 4, il prescrit que chaque unité devra être décrochée en plan de 1 m au moins par rapport à la voisine. L'art. 12 auquel renvoie l'art. 17 al. 3 in fine traite de l'indice d'occupation du sol (cf. consid. 3 infra). b) Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés assimilés à des villas jumelées ou mitoyennes. Il s'agit de la destination respective des constructions en cause et de leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, de leurs dimensions, de la surface de plancher respective de chaque construction, de la conception architecturale et des matériaux des revêtements extérieurs, de l'apparence extérieure, en particulier de l'impression donnée à un observateur, ainsi que des objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu. Le critère de l'apparence extérieure ne conserve une importance prépondérante que dans les cas où la réglementation communale traite expressément des villas jumelles qui, par définition, doivent être semblables (v. notamment AC.2005.0041 du 8 juillet 2005 consid. 1; AC.2001.0021 du 19 octobre 2001 consid. 2c; AC.1996.0173 du 30 janvier 1997 consid. 2c). En appliquant ces critères, le Tribunal administratif a jugé qu'un projet de quatre villas identiques accolées, bénéficiant chacune de son propre accès, de son garage et de locaux de service indépendants, n'était pas conforme à une réglementation communale n'autorisant la construction que de deux bâtiments accolés; le projet présentait toutes les caractéristiques d'une contiguïté de fait de quatre bâtiments accolés (RDAF 1996 p. 100). En revanche, un projet de trois logements distincts juxtaposés, séparés les uns des autres par des murs sans ouverture depuis le sous-sol jusqu'aux combles, présentait les caractéristiques d'une seule construction, car il comportait des locaux communs au sous-sol (abri PC) et la façade ne

laissait pas apparaître l'image de trois bâtiments accolés; le projet présentait une forme unitaire, surmontée d'une seule toiture avec un seul balcon et une piscine et des espaces extérieurs communs (v. AC.1996.0126 du 7 novembre 1996). c) En l'espèce, il convient en premier lieu de déterminer si les villas dites "contiguës" doivent impérativement être érigées sur deux parcelles différentes, sous peine d'être tenues pour un unique bâtiment. En matière de bâtiments accolés, la jurisprudence distingue le plus souvent les villas dites "mitoyennes" des villas dites "jumelles". Selon les définitions régulièrement adoptées, toutes deux se composent de constructions juxtaposées, séparées par un mur médian de haut en bas (à la différence d'un bâtiment unique). Toutefois, les villas mitoyennes comportent une limite de propriété entre les unités (RDAF 1972 p. 276), alors que les villas jumelles sont construites sur une seule parcelle (v. AC.2003.0195 consid. 2a). En revanche, la jurisprudence n'est guère loquace quant à la notion de villas "contiguës" et n'indique pas, en particulier, si celles-ci doivent être assimilées aux villas mitoyennes ou aux villas jumelles. Ainsi, en l'espèce, seule une disposition claire du règlement communal permettrait de subordonner la qualification de villas contiguës à la présence de deux parcelles distinctes. Or, une telle norme n'y figure pas. En effet, s'il est vrai que l'art. 17 RCAT relatif aux villas contiguës dispose à son alinéa 3 in fine que " la surface additionnée des parcelles contiguës sera déterminante pour l'application des art. 11 et 12 (relatifs respectivement à la superficie minimum et à l'indice d'occupation)" , on ne saurait en déduire d'une manière suffisamment claire que les villas contiguës doivent impérativement être construites sur deux parcelles distinctes. Au contraire, une telle disposition peut aisément être interprétée en ce sens qu'elle précise l'application des art. 11 et 12 dans les cas où, sans que cela ne soit obligatoire, les villas contiguës sont posées sur deux parcelles distinctes. On précisera encore que le fait que l'art. 9 du règlement prévoie un ordre non contigu obligatoire sous réserve de l'art. 17 ne plaide pas davantage en faveur de la thèse des recourants: selon la jurisprudence, les villas jumelles peuvent être admises dans les zones où l'ordre non contigu est obligatoire, lorsque le règlement communal autorise les villas mitoyennes (RDAF 1980 p. 366; AC.2003.0195 du 22 avril 2005). A cela s'ajoute enfin que le règlement n'interdit pas la construction de villas jumelées. Dans ces conditions, il convient de retenir que le règlement admet implicitement, sous le terme de villas contiguës, aussi bien les villas mitoyennes que les villas jumelées, pour autant que la surface de la parcelle soit d'au moins 2'000 m² et qu'elle comporte six logements au maximum (ce qui n'est pas contesté en l'occurrence). Il reste à examiner si les unités projetées en l'espèce, l'une de deux logements et l'autre de trois logements, forment un seul bâtiment ou des villas distinctes. Chaque unité dispose, en propre, d'une entrée, d'un ascenseur, d'un escalier, de caves, d'une chaufferie, d'une buanderie, d'un local pour vélos et poussettes et d'un garage souterrain. Seuls l'accès au parking intérieur et l'abri de protection civile leur sont communs. Les unités sont séparées par un mur de refend sur toute leur hauteur. Leurs façades sont en outre symétriques l'une par rapport à l'autre, à l'exception des garages souterrains, décalés. Enfin, elles se différencient l'une de l'autre par un décrochement d'un mètre en façade et en toiture, conformément à l'article 17 al. 4 du règlement. Sur ce dernier point, on relèvera que, lorsque le règlement communal définit expressément la taille du décrochement, il n'y a en principe pas lieu de poser des exigences supplémentaires au motif que le projet pourrait néanmoins donner à un observateur l'impression d'un seul bâtiment. Par conséquent, compte tenu de l'ensemble des critères définis par la jurisprudence, le projet litigieux doit être qualifié de deux villas contiguës.

E. 3

Le troisième grief des recourants tient à l'indice d'occupation du sol. D'une part selon eux, les garages devraient être comptés dans la surface bâtie, car ils ne répondraient pas à la définition de dépendances souterraines, le trois quarts de leur volume n'étant pas enterré. En effet, un des garages au moins dépassait de 3 cm l'altitude moyenne requise pour respecter la proportion du trois quarts. Les calculs du volume des garages devraient en outre tenir compte des "constructions" situées de part et d'autre des garages, de la zone d'ouverture prévue entre ceux-ci, qui permet l'accès au parking intérieur, et du muret bordant leur sommet. De plus, les calculs devraient partir du niveau de la dalle de sol et non pas du radier. D'autre part, il faudrait intégrer dans la détermination de la surface bâtie tant le couvert à voitures que le mur de soutènement. a) Les communes peuvent préciser dans leur règlement les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour calculer le coefficient d'occupation du sol. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction tels que les perrons, seuils et balcons, ou les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et les garages enterrés (v. par exemple l'art. 72 du règlement communal de Coppet). Il est aussi possible que le règlement communal exclue du calcul de la surface bâtie les dépendances, avec ou sans limitation de leur surface, cette limitation pouvant être fixée par un chiffre absolu ou par leur importance relative par rapport à la construction principale (v. par exemple l'art. 74 al. 2 du RPA de Montreux cité dans l'arrêt AC.2002.0229 du 12 mai 2003; cette disposition exclut du calcul de la surface bâtie les dépendances hors terre dont la surface totale ne dépasse pas 1/5 de celle du bâtiment principal). Il est encore envisageable qu'un règlement communal procède inversement en définissant spécialement ce qui doit être inclus dans la surface bâtie (v. par exemple l'art. 53 du règlement communal de Lausanne qui prévoit que la surface bâtie doit être mesurée par projection sur le plan horizontal de tous les éléments construits fermés, ce qui exclut la prise en compte des éléments qui sont simplement couverts sans être clos, comme par exemple les escaliers extérieurs non fermés, v. AC.1998.0043 du 30 septembre 1998) (cf. pour l'ensemble de ce considérant, AC.2005.0054 du 16 décembre 2005). En revanche, lorsque le règlement communal ne contient aucune règle précisant ce qui doit être inclus dans la surface bâtie pour l'application du coefficient d'occupation du sol, ce sont les règles subsidiaires développées par la jurisprudence cantonale qui doivent s'appliquer. La jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction a par exemple précisé que les dépendances (RDAF 1969 p. 288), notamment les garages pour deux voitures ou les garages enterrés attenants au bâtiment d'habitation principal (RDAF 1983 p. 167), doivent compter dans les surfaces bâties. Les ouvrages assimilés aux dépendances proprement dites (art. 39 al. 3 RATC) tout en constituant de simples aménagements extérieurs, telles des places de parc, n'entrent en principe pas en considération dans l'indice d'occupation du sol (v. AC.1999.0018 du 19 juillet 1999 consid. 4c/aa; AC.1999.189 du 3 février 1993 consid. 3). Cela étant, les critères jurisprudentiels, développés pour dégager le sens de dispositions réglementaires communales nécessitant une interprétation, ne sauraient supplanter les règles claires édictées par le législateur communal (AC.1998.0043 du 30 septembre 1998). b) En l'espèce, l'art. 12 RCAT prévoit dans la zone de villas que l'indice d'occupation de la parcelle est de 1/7 au maximum calculé conformément aux alinéas 1, 3 et 4 de l'article 51. Selon les alinéas 1 et 3 précités de l'art. 51 (l'alinéa 4 était ici sans pertinence), l'indice d'occupation de la parcelle est le rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle; il se calcule sur le niveau présentant les plus grandes dimensions en plan (al. 1). Dans le calcul de l'indice d'occupation n'entrent pas en considération " les seuils, les perrons, les balcons, les piscines privées non couvertes, les

dépendances et terrasses couvertes d'une surface inférieure à 50 m², accolées au bâtiment principal et formant un tout architectural avec lui "; n'entrent pas davantage en considération les dépendances souterraines au sens de l'art. 52 (al. 3). Selon l'art. 52, sont considérées comme souterraines les dépendances dont les $\frac{3}{4}$ au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est entièrement apparente une fois le terrain aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 50 cm d'épaisseur. L'art. 12 du règlement communal concrétise notamment l'art. 84 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Selon l'art. 84 LATC, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération, notamment, dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (al. 1); 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'inconvénients pour le voisinage (al. 2). Il sied de relever que l'art. 51 al. 3 RCAT souffre d'une imprécision en ce sens qu'il n'est pas aisé de discerner si la restriction " d'une surface inférieure à 50 m², accolées au bâtiment principal et formant un tout architectural avec lui " s'applique aux " dépendances et terrasses couvertes " ou aux " terrasses couvertes " uniquement. A teneur de la décision attaquée toutefois (ch. 4), la Municipalité précise que " l'art. 51 RCAT exclut les aménagements extérieurs d'accès [...] ainsi que les dépendances accolées au bâtiment principal et formant un tout architectural avec lui d'une surface inférieure à 50 m² "; il apparaît ainsi que la Municipalité considère que la restriction précitée concerne tant les dépendances que les terrasses couvertes. Cette interprétation est renforcée par l'absence de répétition de l'article " les " entre les termes " dépendances " et " terrasses couvertes ". Par ailleurs, la notion de dépendance accolée ne s'inscrit pas nécessairement en porte-à-faux avec l'art. 39 RATC. En effet, s'il est vrai que l'art. 39 RATC vise les dépendances dites " distinctes ", le seul fait qu'une bâtisse soit contiguë à la construction principale ne l'empêche pas d'être considérée comme une dépendance; ainsi, la jurisprudence a qualifié de dépendance un garage accolé au bâtiment principal, mais distinct et ne possédant pas de communication interne avec celui-ci (AC.1999.0018 consid. 4b/bb, AC.1996.0072 consid. 2b; RDAF 1978 p. 207). Enfin, seule une disposition claire du règlement communal peut déroger à la jurisprudence selon laquelle les dépendances au sens de l'art. 39 RATC doivent entrer dans le calcul de la surface bâtie; or, en l'espèce, le règlement communal n'exclut pas de manière suffisamment claire les dépendances non accolées de ce calcul. Dans ces conditions, il convient d'interpréter l'art. 51 al. 3 RCAT en ce sens que les dépendances ne sont exclues de l'indice d'occupation du sol qu'à la condition qu'elles soient d'une surface inférieure à 50 m², accolées au bâtiment principal et formant un tout architectural avec lui.

c) Les deux garages souterrains, séparés par une ouverture permettant l'accès au parking intérieur, sont prévus à l'aval du bâtiment, à hauteur du sous-sol, le long de sa façade sud-ouest à laquelle ils sont accolés. Leur toit, plat, est recouvert d'une couche de terre de 50 cm, retenue par un muret et une barrière. L'ouverture précitée est couverte dans sa partie extérieure d'une marquise et, pour le surplus, d'un toit plat faisant le lien entre les deux garages. Conformément aux art. 51 al. 3 et 52 du règlement, les garages ne peuvent être exclus de la détermination de la surface bâtie qu'à la condition, notamment, que le trois quarts de leur volume soit situé " en dessous du niveau du terrain naturel ". Selon les calculs de la municipalité présentés à l'audience, tel est bien le cas. Les arguments des recourants tendant à les remettre en cause doivent être écartés, pour les motifs suivants. Certes, la municipalité reconnaît que l'un des garages serait 3 cm trop en surface au regard d'une observation stricte de l'art. 52 du règlement. Cette différence de 3 cm provient du fait que la

pente du terrain est plus basse au nord-ouest du terrain qu'au sud-est. Un tel écart est toutefois minime au regard de l'ensemble du projet - d'autant qu'une surface aussi variable que celle d'une masse de terre autorise une telle marge d'imprécision - et ne saurait à lui seul le remettre en cause. Puis, il n'y a pas lieu de tenir compte dans le calcul du volume des garages des murets ou barrières retenant la couche de terre recouvrant leur toit. D'une part, ladite couche est imposée par l'art. 52 du règlement qui la conçoit comme un élément étranger au garage proprement dit; la présence d'un muret ou d'une barrière n'y change rien dès lors qu'une telle masse doit nécessairement être retenue par un moyen de ce type. D'autre part, il est établi que cette couche de terre n'est pas destinée à servir de terrasse pour les logements sis à sa hauteur. A l'inverse, il est justifié de tenir compte du radier enterré dans le calcul du volume du garage, car il est un élément constitutif du garage, tout comme, d'ailleurs, la dalle de toiture supportant la couche de terre. Enfin, il importe peu que la zone d'ouverture située entre les garages ou les murs situés de part et d'autre de ceux-ci soient intégrés ou non dans le volume des garages pour déterminer s'ils sont enterrés au trois quarts, dès lors que le calcul y relatif se fonde exclusivement sur l'altitude moyenne du terrain naturel comparée à celle des garages. Dans ces circonstances, le tribunal constate que les deux garages constituent bien, de par leurs dimensions et leur emplacement, des dépendances souterraines telles que les prévoit le règlement, dont la surface ne doit pas être incluse dans le calcul de la surface bâtie. En outre, ils respectent les conditions fixées par l'art. 84 LATC. Le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et il n'en résulte pas d'inconvénients pour le voisinage, spécifiquement pour les recourants, par leur situation en aval du bâtiment et par leur aspect esthétique, le toit étant recouvert de terre, de gazon et de buissons, qui permettra d'en assurer l'intégration. d) Il reste à examiner si les murs situés de part et d'autre des garages, l'ouverture sise entre ceux-ci, le mur de soutènement et le couvert à voitures doivent ou non compter dans la surface bâtie. Les murs situés de part et d'autre des garages doivent être exclus de la surface bâtie; ils constituent en effet des murs de soutènement, soit des ouvrages assimilés aux dépendances par l'art. 39 al. 3 RATC, développent une surface de moins de 50 m² et sont de surcroît accolés au bâtiment. L'ouverture entre les garages ne compte pas davantage dans la surface bâtie, dès lors qu'elle est enterrée au trois quarts à l'instar de ceux-ci. Il en va de même du mur de soutènement sis en amont du bâtiment, lequel est pratiquement enseveli dans sa totalité. En revanche, rien ne permet de soustraire le couvert à voitures du calcul de l'indice d'occupation du sol. Il constitue bien une dépendance au sens de l'art. 39 RATC, et d'une surface de moins de 50 m², mais il n'est pas accolé au bâtiment principal. Il convient ainsi de tenir compte de sa surface au regard de l'indice d'occupation du sol. Le couvert atteignant 30 m², la surface bâtie passe ainsi de 312,73 m² à 342,73 m². Elle est dès lors supérieure de 29.73 m² au septième admis par le règlement (soit 313 m²). Le recours est ainsi bien fondé sur ce point.

E. 4

Le quatrième argument des recourants porte sur la clause d'homogénéité, au motif que la surface construite serait trop importante par rapport au terrain et par rapport aux autres villas déjà construites dans le quartier. Cet argument mérite d'être examiné dans l'hypothèse où la constructrice renoncerait au couvert, de sorte que la surface bâtie demeurerait à 312.73 m². a) Le Tribunal administratif a rappelé (v. AC.2001.0021 du 19 octobre 2001) que les communes disposent d'un pouvoir d'appréciation étendu dans l'application de leur règlement de police des constructions. La jurisprudence fédérale a précisé sur ce point qu'une commune est autonome dans les domaines que le droit cantonal ne règle pas de

manière exhaustive et dans lesquels il lui laisse une liberté de décision relativement importante. Lorsqu'une telle autonomie existe, une commune peut prétendre à ce que l'autorité cantonale ou de recours reste dans les limites de son pouvoir de contrôle et applique correctement les normes de droit communal, cantonal ou fédéral régissant la matière dans laquelle elle se prétend autonome (ATF 124 I 223; 120 Ia 203 consid. 2a; 119 Ia 214 consid. 3a; 118 Ia 453 consid. 3b; 115 Ia 44 consid. 3; 114 Ia 82 consid. 2). Il a ajouté qu'en droit vaudois les communes bénéficient d'une autonomie protégée par le droit constitutionnel dans le domaine de l'établissement des plans d'affectation et dans l'application des règlements de police des constructions (ATF 108 Ia 74 consid. 2a et 98 Ia 427 consid. 4a). Dans le cas présent, la municipalité est notamment chargée de prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal (art. 41 RCAT). b) Les recourants estiment qu'une différence de 0.27 m² entre la surface construite et la proportion d'un septième admise est insuffisante au vu de la configuration de la parcelle, qui comporte une bande longue et étroite la reliant au chemin de la Mouette. Il est vrai que la forme de la parcelle n'est pas compacte, mais elle n'est quand même pas suffisamment tourmentée ou insolite pour imposer une application plus sévère de l'indice d'occupation du sol. A cela s'ajoute que le tribunal a pu constater, s'agissant du volume, que la hauteur au faite de la construction prévue serait à peu près la même que celle de la villa déjà construite sur la parcelle contiguë au nord ouest. En outre, la villa sise sur la parcelle 111 paraît tout aussi large. Par ailleurs, il est inévitable que deux villas contiguës déploient un volume plus imposant qu'un bâtiment unique. Enfin, le style des constructions aux alentours est très disparate et il n'y a aucune unité ou harmonie qui pourrait être rompue. Les griefs formulés par les recourants qui tiennent à l'utilisation du sol, ainsi qu'au volume, en particulier à la largeur de la construction, doivent ainsi être écartés.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis. Les moyens des recourants ayant néanmoins été rejetés dans une large mesure, il convient de mettre à leur charge un émolument judiciaire réduit, l'autre partie étant supportée par les constructeurs. Toutes les parties étant représentées par un mandataire, il sied de compenser les dépens.

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