

## **VD\_OMNI AC.2007.0277 vom 16. Dezember 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-12-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2007.0277](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0277)

FR: VD\_OMNI AC.2007.0277 du 16 décembre 2008

IT: VD\_OMNI AC.2007.0277 del 16 dicembre 2008

### **Regeste**

CATELLA, DEMAUREX, DEMAUREX, CHRISTEN c/Municipalité de Lutry, GEORGE, DERIGHETTI GEORGE, Service de l'environnement et de l'énergie | Si l'on tient compte des jardinières prévues sur les balcons - qui, selon la réglementation communale en vigueur, entrent incontestablement dans les surfaces devant être prises en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (CUS) - le CUS est supérieur à celui autorisé. Cela étant, le projet de construction n'aurait pas dû être approuvé. Admission du recours pour ce motif et annulation de la décision attaquée.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

er janvier 2007 [voir notamment ATF 121 II 39 et 116 Ib 450 consid. 2b; AC.2003.0196 du 14 avril 2004]). c) En tant que propriétaires des parcelles voisines de la parcelle 5'722, les recourants sont particulièrement touchés par l'autorisation de construire un bâtiment d'une hauteur et d'un volume qu'ils jugent excessifs et qui induirait une augmentation du trafic sur le chemin desservant leur parcelle. Ils peuvent se prévaloir, sur ces points tout au moins, d'un intérêt personnel qui se distingue nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune et digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée. Ils ont donc qualité pour recourir.

#### **E. 2**

a) Les recourants soutiennent tout d'abord que sans l'autorisation de Susi Christen, propriétaire de la parcelle no 458 via laquelle l'accès à la construction litigieuse doit se faire, le permis de construire aurait dû être refusé. Ils invoquent l'art. 108 al.1 deuxième phrase de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : LATC ; RSV 700.11), aux termes duquel la demande de permis est notamment signée, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire dudit fonds. Ils estiment qu'à défaut de cet accord, le bien fonds des constructeurs ne peut être considéré comme équipé au sens de la loi sur l'aménagement du territoire (art. 104 al. 3 LATC et art. 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : LAT, RS 700), applicable par renvoi de l'article 49 LATC). A leurs yeux, l'exigence d'une telle signature permettant au propriétaire du fonds servant de consentir tant au principe du passage qu'aux modalités de celui-ci, est impérative même si, dans le cas présent, une servitude de passage est déjà inscrite au Registre foncier. La municipalité admet pour sa part que la parcelle en cause est équipée dans la mesure où l'accès au chemin Petit-Bochat via la parcelle no 458 est certes difficile, mais néanmoins suffisant au regard de la LAT; elle relève que de nombreux autres habitants ont accès à leur habitation en passant par ledit chemin, qui n'a jamais été considéré comme insuffisant. Au demeurant, la municipalité soutient qu'est suffisant l'accord donné par Susi Christen lors de la constitution de la servitude de passage

à pied, tous véhicules et canalisations grevant la parcelle no 458. b) Il est vrai que la Commission cantonale de recours, interprétant de manière particulièrement rigoureuse l'art. 108 al. 1 LATC, considérait que l'existence d'une servitude de passage en faveur du constructeur, sur l'assiette de laquelle l'accès devait être aménagé, ne pouvait pas remplacer la signature des plans par le propriétaire du fonds grevé, seul le juge civil étant censé pouvoir juger du caractère abusif de l'obstruction systématique du propriétaire du fonds grevé (RDAF 1986 p. 196). L'autorité de céans a toutefois abandonné cette jurisprudence et admet désormais que lorsque le propriétaire grevé par une servitude de passage refuse de signer les plans et la demande d'un permis de construire pour un projet comportant des travaux sur l'assiette d'une servitude, l'autorité administrative peut examiner à titre préjudiciel si le refus du propriétaire grevé est abusif ou non (v. notamment AC.2004.0286 du 9 février 2005 consid.2 et la jurisprudence citée ; v. aussi AC.2001.0236 du 6 août 2003 ; AC.2000.0095 du 4 octobre 2001 ; AC.1998.0097 du 30 septembre 1998, RDAF 1999 I 219). Cette jurisprudence est fondée sur le constat que, compte tenu de la durée d'une procédure civile, l'obligation pour le constructeur d'ouvrir action devant le juge civil en prenant des conclusions tendant à ordonner à l'opposant de signer les plans équivaldrait - à supposer que de telles conditions soient recevables - en réalité à un refus du permis de construire (AC.2006.0085 consid. 1 et 2). Vu ce qui précède, dès lors que les moyens des recourants (qui prétendent que l'équipement est insuffisant au sens de l'article 19 LAT), sont fondés sur le droit public et qu'aucune autorité n'a statué sur cette question (AC.2004.0286 cité consid. 2), il convient d'examiner dans la présente procédure si la servitude de passage inscrite au Registre foncier est suffisante. Le tribunal a aussi précisé que la signature du propriétaire du fonds servant était simplement destinée à permettre à l'autorité administrative de s'assurer que l'autorisation sollicitée n'entrerait pas en conflit avec les droits de propriété existants sur le terrain où prennent place les travaux projetés. Ainsi, il n'y a pas lieu de s'attarder sur l'absence de cette signature lorsqu'il est démontré d'une autre manière que l'accord des propriétaires concernés est acquis au constructeur (AC.1996.0092 consid. 2). Au demeurant, l'enquête publique n'est pas une fin en soi et les défauts dont elle peut être affectée ne jouent un rôle que si le vice invoqué a pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (v. par analogie, RDAF 1978 p. 332, selon lequel le défaut d'enquête publique préalable ne suffit pas à justifier à lui seul l'annulation de la décision municipale, l'exigence d'une enquête a posteriori relevant même d'un formalisme excessif si les travaux sont déjà exécutés depuis plusieurs mois et qu'une enquête n'apparaît pas propre à apporter des éléments nouveaux). Enfin, la jurisprudence ne reconnaît pas aux propriétaires le droit d'intervenir dans le seul intérêt du respect des règles formelles de l'enquête publique (AC.1996.0092 cité consid.3). c) Au vu de la jurisprudence précitée, c'est à juste titre que la municipalité a considéré que l'accord de Susi Christen avait déjà été obtenu lors de la constitution de la servitude de passage à pied, pour tous véhicules et toutes canalisations dûment inscrite au Registre foncier. Quoiqu'il en soit, Susi Christen ne prétend pas que le chemin d'accès litigieux ne respecte pas la teneur de la servitude qui greève sa parcelle no 458, et cela ne ressort pas non plus des pièces du dossier. Enfin, il n'est pas davantage établi que le projet des constructeurs entraînerait une aggravation importante de la servitude existante. d) Vu ce qui précède, il apparaît, d'une part, que l'exigence posée par Susi Christen de signer les plans et la demande de permis s'avère clairement abusive et que, d'autre part, le moyen - implicite - tiré d'un équipement insuffisant au sens de l'article 19 LAT est manifestement mal fondé.

### **E. 3**

a) Les recourants allèguent ensuite qu'une étude géologique aurait dû être réalisée avant l'octroi du permis de construire dès lors que le projet prendra place sur un terrain en pente, présentant un danger spécial, défini comme instable par la synthèse CAMAC du 4 octobre 2007, répertorié de longue date en zone de glissement et qui présente de très importants mouvements de terre. Pour eux, renoncer à une telle exigence dans ces conditions revient à « violer l'esprit même de l'obligation de soumettre à l'enquête publique un projet complet ». La municipalité a subordonné l'octroi du permis de construire au respect des conditions impératives fixées par les services compétents de l'Etat dans la lettre de la CAMAC du 4 octobre 2007, et notamment celles exprimées par l'ECA. Elle a exigé que les conclusions de l'étude géologique et géotechnique lui soient communiquées avant le début des travaux (cf. les conditions spéciales du permis de construire). b) L'art. 89 al. 1 LATC interdit toute construction sur un terrain qui ne présente pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation et les glissements de terrain, avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement indépendamment des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. Ainsi, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées à l'art. 89 LATC ne soient prises par les propriétaires ou les constructeurs (AC.1995.0157 du 24 décembre 1997). Les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage. Selon la jurisprudence, ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est en effet contraire au principe de proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (v. dans ce sens les arrêts AC.1998.0005 du 30 avril 1999 ainsi que AC.1995.0157 du 24 décembre 1997 consid. 1c ; AC 2004.0223 du 19 janvier 2006 consid. 2 a et b et AC.2005.0260 du 18 décembre 2006 cités dans RDAF 2007 I p. 129 no 43 lettre q). c) En l'espèce, toutes les conditions impératives figurant dans la lettre de la CAMAC du 4 octobre 2007 devront être respectées. Ainsi, les exigences fixées par la municipalité dans les conditions spéciales de l'autorisation de construire telles que rapportées ci-dessus sont suffisantes pour que le tribunal puisse considérer que les conditions requises par l'art. 89 LATC sont remplies. Le grief fondé sur la violation de cette disposition doit donc être écarté.

### **E. 4**

a) Les recourants s'en prennent également au volume du projet litigieux. L'art. 3 RPQ prévoit un CUS de 0,25, ce qui représente une SBPU de 270,5 m<sup>2</sup>. Les constructeurs sollicitent toutefois un bonus de 5% en application de l'art. 54 al. 4 RCAT (ce qui porterait

la SPBU autorisée à 293,5 m<sup>2</sup>), qui prévoit aussi que l'application de ce bonus est subordonnée à la preuve que le projet est spécialement conçu avec la volonté de réaliser des économies d'énergie. Les recourants prétendent que les constructeurs ne sauraient se prévaloir d'un tel bonus faute d'avoir établi que leur projet atteignait des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur. C'est pourquoi ils soutiennent que la SBPU doit rester limitée à 270,5 m<sup>2</sup>. A leurs yeux, cette limite est dépassée en l'espèce, quelle que soit la version du règlement communal applicable (art. 17 et 19 tels qu'ils se présentaient au moment de l'adoption du règlement du plan de quartier le 15 août 1979, cas échéant, lors de sa modification le 23 juillet 1998 - qui renvoyait à la norme ORL- EPF no 514420 du 11 octobre 1996 - ou d'après le règlement communal actuel). Les dispositions du RCAT sont applicables à titre subsidiaire et en tant qu'elles ne sont pas contraires au RPQ (art. 24 RPQ). La municipalité a appliqué l'actuel règlement communal, en vigueur depuis le 12 juillet 2005, à l'exclusion de celui en vigueur au moment de l'adoption, cas échéant de la modification, du RPQ. Il est vrai que selon les dispositions finales de l'actuel règlement communal, comme selon celles du RPQ, rien ne s'oppose à un tel renvoi dynamique. En effet, le ou les anciens règlements communaux ont été abrogés avec l'entrée en vigueur de l'actuelle réglementation dont les dispositions finales ne prévoient aucune disposition transitoire. En outre, le RPQ ne renvoie pas expressément à de la réglementation plus ancienne. Il convient donc de renoncer à appliquer au cas présent la réglementation communale plus ancienne en vigueur au moment de l'adoption, cas échéant, de la modification du PQ. b) Selon l'art. 54 al. 4 RCAT, la municipalité peut accorder un bonus au CUS de 5% au maximum pour des projets spécialement conçus avec la volonté de rechercher des économies d'énergie, bénéficiant notamment du « label Minergie » ou utilisant des énergies renouvelables. Dans ce cas, et pour justifier l'octroi d'un bonus, la demande de permis de construire doit être accompagnée d'un document décrivant les caractéristiques du concept de chauffage et l'économie appréciable d'énergie qui en résulte. En l'occurrence, le rapport relatif au calcul de la demande d'énergie et de chauffage SIA 380/1 établi le 15 février 2007 par ETB atteste que l'exigence globale pour obtenir le label « Minergie standard » est respectée, de sorte la critique des recourants est infondée à cet égard. c) Les recourants soutiennent encore que les locaux habitables et chauffés situés à l'étage inférieur (soit le local de bricolage et le local de jeu qui « disposent d'un plafond à 2m40 ») doivent être inclus dans le calcul du CUS. Ces locaux, qui constituent, selon eux, une surface habitable, devraient en outre disposer d'ouvertures permettant un ensoleillement suffisant, ce qui aurait pour corollaire d'imposer une diminution du reste des volumes construits afin de respecter le CUS imposé. A cet égard, la dénomination utilisée dans les plans ne leur paraît d'ailleurs pas déterminante. La municipalité indique, dans la décision attaquée, que les locaux intitulés « local de jeu » et « bricolage-dépôt de mobilier de jardin » au sous-sol ne pourront pas être destinés à l'habitation parce qu'ils ne disposent pas d'une hauteur et d'un éclairage naturel suffisants. Eu égard au respect du CUS, ils ne pourront pas non plus être affectés à l'exercice d'une activité professionnelle. En outre, elle s'engage à faire effectuer des contrôles périodiques par ses services techniques et de police et précise que cette condition spéciale devra être communiquée aux acquéreurs éventuels de l'immeuble et figurer sur le permis d'habiter. L'art. 16 al.1 RCAT applicable par renvoi de l'art. 24 RPQ dispose que la SBPU se compose de la somme des surfaces de tous les niveaux utilisés ou utilisables pour l'habitation ou pour l'exercice d'une activité professionnelle dans leur périmètre extérieur, y compris les murs et les parois dans leur section horizontale. Selon l'al. 2 de cette

disposition, seules les surfaces suivantes ne sont pas prises en compte : a) Galetas, greniers, locaux de jeux, de bricolage, de rangement ou de dépôts divers, sauf s'ils bénéficient d'un éclairage naturel supérieur à 5 % de leur surface, celle-ci étant calculée à partir d'une hauteur de 1,50 m. entre plancher et plafond ou chevrons. b) Surcombles et galeries pour autant que ces espaces ne constituent pas un logement séparé de celui qui est aménagé au niveau du plancher des combles. c) Les parties des combles dont la hauteur entre le plancher et les plafonds ou les chevrons est inférieure à 1,50 m. d) « Balcons-baignoires » ouverts et loggias. e) Balcons, quelle que soit leur forme, ouverts ou fermés, couverts ou non, dont la largeur n'excède pas 1,50 m. Pour les éléments plus larges, seule la largeur excédant 1,50 m. est prise en compte. f) Terrasses couvertes et ouvertes formant la toiture de niveaux décalés en plan. g) Escaliers ou rampes extérieurs qui ne constituent pas l'accès principal aux logements. h) Portiques et sas d'entrée. i) Garages pour véhicules à moteur non destinés à l'exercice d'activités professionnelles, locaux vélos-poussettes. j) Caves, buanderie, abris de protection civile, locaux techniques divers (chauffage, ventilation, citerne, etc.). k) Couloirs, escaliers souterrains reliant un garage au bâtiment d'habitation, même s'ils constituent l'accès principal à l'immeuble. l) Locaux souterrains affectés à des dépôts de matériel ou de marchandises dans lesquels aucune personne ne travaille de façon sédentaire. m) Jardins d'hiver dont la surface n'excède pas 12 m<sup>2</sup>. Pour les ouvrages plus grands, seule la surface excédentaire est prise en compte. (...) ». Les constructeurs ont versé au dossier de mise à l'enquête un calcul du CUS établi par le Bureau d'architecture Bernard Reichert et Partners SA, à Lutry (ci-après : Bernard Reichert et Partners SA), qui montre quelles sont les surfaces qui ont été prises en compte et celles qui ont été exclues. Ce calcul retient en résumé ce qui suit : CUS étage m<sup>2</sup> 111.50 CUS rez m<sup>2</sup> 180.50 CUS sous-sol 0.00 Total m<sup>2</sup> 292.00 Cette surface est inférieure aux 293,5 m<sup>2</sup> autorisés pour le bâtiment tel que projeté (y compris le bonus prévu par l'article 54 al. 4 RCAT ; cf. ch. 4 lettre a) ci-dessus). Toutefois, comme le relèvent les recourants, cette surface ne tient pas compte des jardinières prévues sur les balcons, alors que d'après l'art. 16 al. 1<sup>er</sup> in fine en relation avec l'art. 16 al. 2 let. e, a contrario, RCAT, celles-ci entrent incontestablement dans les surfaces devant être prises en compte pour le calcul du CUS (v. aussi AC.2007.0154 consid. 5 et la jurisprudence citée). Vérifié par l'un des assesseurs spécialisés de la section du tribunal, le CUS s'élève en réalité à 292,9 m<sup>2</sup> (au lieu de 292 m<sup>2</sup> tels que retenus par Bernard Reichert et Partners SA) auxquels il y a lieu d'ajouter la surface des jardinières de 7 m<sup>2</sup> (7,85 m x 0,9 m), soit un total de 299,9 m<sup>2</sup>, ce qui est dérogatoire (à concurrence de 6,4 m<sup>2</sup>). Sur ce point, le projet de construction n'aurait donc pas dû être approuvé par l'autorité intimée. Partant, le recours doit être admis à cet égard. Enfin, aucun élément du sous-sol – qui comprend un couloir (31,35 m<sup>2</sup>), deux caves (3,81 m<sup>2</sup> et 18,92 m<sup>2</sup>), des locaux techniques (12,90 m<sup>2</sup>, 3,52 m<sup>2</sup> et 0,85 m<sup>2</sup>), un local de bricolage et dépôt de mobilier de jardin (35,95 m<sup>2</sup>), deux garages (35,40 m<sup>2</sup> et 56,09 m<sup>2</sup>), et un local de jeu (35,15 m<sup>2</sup>) - n'a été pris en compte pour le calcul du CUS, ce qui est conforme à l'art. 16 al. 2 let. i, j, k, et l RCAT.

## **E. 5**

a) Selon l'article 6 RPQ, la hauteur du faîte, mesurée au niveau du terrain naturel (moyenne des cotes aux angles extrêmes du bâtiment projeté) ne peut excéder 8,50 mètres. A ce sujet, les recourants invoquent que la hauteur du faîte atteindra 8,58 m, soit

## **E. 8**

a) Invoquant l'art. 4 RPQ qui renvoie à l'art. 142 de l'ancien RCAT, en vigueur au moment de l'adoption du plan de quartier (renvoi statique), les recourants estiment qu'il faut respecter une distance de six mètres pour la façade secondaire et une autre de dix mètres pour la façade principale dès lors qu'on a affaire à un bâtiment d'une hauteur de plus de 5 mètres, selon le projet. La municipalité estime toutefois qu'il y a lieu de ramener la distance aux limites de manière uniforme à six mètres, ce en application de la réglementation communale actuelle (art. 138 RCAT ; renvoi dynamique). b) A défaut de règles transitoires ou de règles claires, trancher cette question revient à interpréter les normes applicables au cas présent. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre. Il n'y a lieu de déroger au sens littéral d'un texte clair par voie d'interprétation que lorsque des raisons objectives permettent de penser que ce texte ne restitue pas le sens véritable de la disposition en cause. De tels motifs peuvent découler des travaux préparatoires, du but et du sens de la disposition, ainsi que de la systématique de la loi. Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires, du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (ATF 130 V 484 consid. 5.2 et les arrêts cités). c) En l'espèce, un examen de la systématique et de la lettre du RPQ ainsi que du RCAT démontre que c'est à ce dernier qu'il est fait renvoi, l'ancien règlement communal ayant été abrogé le 12 juillet 2005. En tout état de cause, le RCAT ne contient aucune disposition transitoire et ne renvoie pas à des dispositions plus anciennes (cf. supra paragraphe 4 a). Dans ce contexte, le contenu de l'art. 4 RPQ, qui est le seul à se référer à une réglementation plus ancienne, paraît insolite. On peut donc admettre, nonobstant la lettre de l'art. 4 RPQ, que la mention de l'ancien art. 142 RCAT doit être comprise et considérée comme un renvoi à l'actuel art. 138 RCAT. Au reste, une telle interprétation sert également l'intérêt de la sécurité du droit, dès lors qu'on ne saurait se référer à un texte abrogé qui n'est plus accessible pour l'administré. Au surplus, on relèvera qu'une distance de 10 mètres paraîtrait singulière alors que dans les zones attenantes au périmètre du PQ (soit une zone de faible densité du PQ Collonges-Montaneyres côté est et, côté nord-est, une zone de moyenne densité) les distances minima aux limites de propriété sont fixées à 6 mètres conformément à l'art. 138 RCAT.

## **E. 9**

a) A l'appui de son pourvoi, Susi Christen fait enfin valoir l'impact négatif du projet sur la vue et l'environnement bâti. Pour sa part, la municipalité ne se prononce pas sur le non respect du droit de vue. Disposant de son large pouvoir d'apprécier la volumétrie, l'esthétique et l'intégration du projet au quartier, elle estime que celui-ci n'est pas problématique. b) Selon la jurisprudence de l'autorité de céans (AC.2004.0194 consid. 1 et 2), la vue est une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale du droit communal. En d'autres termes, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant, soit la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, soit la hauteur des bâtiments (AC.1997.0021 du 2 avril 1998, AC 2003.0245 du 30 avril 2004). Or, un éventuel droit de vue n'est pas protégé par les normes de droit public applicables au cas présent et l'existence d'une éventuelle servitude, au demeurant non alléguée, est une question de droit privé qui n'a pas à être examinée dans la présente procédure (v. supra,

paragraphe 2b, a contrario). Ce grief est par conséquent mal fondé. c) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (voir notamment ATF 115 Ia 370 consid. 3; 115 Ia 363 consid. 2 c; 115 Ia 114 consid. 3d; ATF 101 Ia 213 consid. 6a, RDAF 1987, 155; voir aussi Droit vaudois de la construction, note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit néanmoins prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345 consid. 4 b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 223 consid. 6). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF M. c/ Ormont-Dessus, du 1er novembre 1989; ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; ATF 101 Ia 213; AC.1993.0125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen du problème, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC.1993.0034 du 29 décembre 1993). En effet, l'autorité de recours ne revoit que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, dans la mesure où il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des circonstances locales (art. 36 let. a LJPA; AC.1992.0101, du 7 avril 1993). L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (AC.1993.0240 du 19 avril 1994; AC.1993.0257 du 10 mai 1994; AC.1995.0268 du 1 mars 1996; AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1998.0166 du 20 avril 2001). Conformément à l'art. 86 al. 3 LATC, la commune a adopté un art. 24 RCAT, qui dispose que sont interdites toutes constructions de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque. En l'espèce, la municipalité relève, dans la décision attaquée, que quand bien même le projet exploite au maximum les possibilités de bâtir offertes sur la parcelle no 5'722 (hauteur, CUS, distances aux limites), sa conception et ses qualités architecturales lui permettent néanmoins de s'intégrer sans dommage au caractère du quartier. Elle ajoute qu'en tout état de cause, plusieurs bâtiments du secteur présentent un impact similaire, voire supérieur, à celui de la villa projetée. La pertinence de ces appréciations a pu être constatée lors de l'inspection locale et on peut admettre que le bâtiment projeté s'intègre dans le tissu existant formé par les constructions voisines. Les conditions d'une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou 24 RCAT ne sont donc pas réunies et le grief des recourants doit être rejeté sur ce point.

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. S'agissant des frais et dépens, il se justifie - compte tenu du fait que quand bien même le recours est admis et la décision attaquée est annulée, seul un motif invoqué par les recourants est admis (non respect du CUS autorisé) - de répartir les frais de la présente procédure entre les recourants et les constructeurs. Les recourants verseront en outre des dépens réduits aux constructeurs, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel. En revanche, la commune n'a pas droit à des dépens (art. 55 al. 1 et 3 LJPA).

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