

VD_OMNI AC.2024.0060 vom 9. Juli 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-07-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0060

FR: VD_OMNI AC.2024.0060 du 9 juillet 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0060 del 9 luglio 2025

Regeste

A. _____/Municipalité de Trélex, B. _____ | Pas de violation de la garantie de propriété du recourant du fait du report des droits à bâtir sur les parcelles à construire (c. 5). Le nombre de places de parc prévu par le projet est conforme au règlement communal qui fixe un minimum au-delà duquel le constructeur peut aller, l'autorité municipale disposant d'une marge d'appréciation importante en la matière (c. 6). Les garages projetés, enterrés au sous-sol, ne peuvent pas être considérés comme étant destinés à l'habitation au regard de leur aménagement (c. 7). Les couverts à voitures projetés respectent la proportion hors sol d'un quart fixée par le règlement communal, de sorte qu'une dérogation au sens de l'art. 84 al. 1 LATC est justifiée (c. 8). La hauteur à la corniche est conforme au règlement communal en vigueur et au nouveau règlement communal qui entrera en vigueur (c. 9).
Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

Les recours sont dirigés contre des décisions d'octroi d'un permis de construire et de levée de l'opposition, lesquelles peuvent faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Interjetés dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, les recours sont intervenus en temps utile. Déposés par une personne disposant manifestement d'un intérêt digne de protection (art. 75 LPA-VD), ils respectent au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 1 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01) comprend le droit pour les intéressés de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 144 I 11 consid. 5.3; 143 V 71 consid. 3.4.1; 137 II 266 consid. 3.2; 137 IV 33 consid. 9.2; 136 I 265 consid. 3.2 et les références). Ce droit suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1; 134 I 140 consid. 5.3; 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude que celles-là ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2;

136 I 229 consid. 5.3; 134 I 140 consid. 5.3; 130 II 425 consid. 2.1 et les références). b) En l'espèce, le dossier de la cause ne relève aucune particularité en lien avec la géologie du sol. Les synthèses CAMAC des 21 décembre 2023 et 11 mars 2024 ne font état d'aucune inquiétude par rapport à la nature du sol. Dans ce cadre, la Direction des ressources et du patrimoine naturels, Division géologie, sols et déchets – Eaux souterraines (DGE/DIRNA/GEODE/HG) n'a pas formulé de remarque à ce sujet. A cela s'ajoute que les explications fournies par l'autorité intimée et la constructrice sont convaincantes. On comprend en effet que ces travaux ont été effectués en amont du projet de construction afin de s'assurer de la stabilité nécessaire à l'installation de parois de protection et qu'ils n'ont révélé aucune difficulté liée à l'exécution de ce projet. Partant, la Cour s'estime suffisamment renseignée sur la base des pièces du dossier pour statuer en toute connaissance de cause. Par appréciation anticipée des preuves, elle considère qu'il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition du recourant, sans qu'il n'en résulte une violation de son droit d'être entendu.

E. 3

Dans un premier grief d'ordre formel, le recourant reproche à l'autorité intimée de ne pas avoir établi les faits pertinents et de ne pas avoir motivé ses décisions sur opposition, se limitant à renvoyer aux observations formulées par le géomètre en charge du projet le 15 décembre 2023, respectivement le 15 avril 2024, sur les questions relatives aux droits à bâtir, à la hauteur des bâtiments et aux garages et couverts à voitures. L'autorité intimée se serait ainsi contentée de se référer à l'avis de la constructrice, sans se prononcer sur les points soulevés dans les oppositions du recourant. a) L'obligation de motiver les décisions administratives est prévue à l'art. 42 let. c LPA-VD, qui dispose que la décision contient " les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie ". Lorsque la contestation porte sur un permis de construire, une règle spécifique figure à l'art. 116 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11): les opposants doivent être avisés de la décision accordant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires, lorsque l'opposition est écartée. Plus généralement, ou subsidiairement, l'obligation de motiver une décision ou un jugement découle également de la garantie du droit d'être entendu, énoncée aux art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 1 Cst-VD. Selon la jurisprudence à ce propos, l'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée. L'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 145 IV 99 consid. 3.1 et les références). Le caractère formel du droit d'être entendu a pour conséquence que sa violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, quel que soit son sort au fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; 135 I 279 consid. 2.6.1 et les références). Cela étant, la jurisprudence admet qu'une violation du droit d'être entendu puisse être considérée comme réparée lorsque l'administré jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (cf. art. 98 LPA-VD; ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 135 I 279 consid. 2.6.1; 133 I 201 consid. 2.2; CDAP PE.2018.0296 du 25 juillet 2019 consid. 2b; AC.2016.0372 du 14 septembre 2018 consid. 3a; GE.2016.0061 du 21 décembre 2016 consid. 3a). La réparation de la violation du droit d'être entendu doit

cependant rester l'exception et n'est admissible que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Si en revanche l'atteinte est importante, il n'est pas possible de remédier à la violation (ATF 126 I 68 consid. 2; 126 V 130 consid. 2b; 124 V 180 consid. 4b et les références). La municipalité qui écarte une opposition à un projet de construction n'est pas une autorité juridictionnelle tranchant une contestation dont elle aurait été saisie à l'instar d'un tribunal. On ne saurait exiger d'une municipalité une motivation correspondant à celle d'une décision d'une autorité de recours (CDAP AC.2023.0351 du 30 novembre 2023 consid. 2; AC.2022.0389 du 22 juin 2023 consid. 2). Au reste, la procédure de recours de droit administratif au Tribunal cantonal (art. 92 ss LPA-VD) permet aux recourants de présenter des griefs à l'encontre du permis de construire même sur des points non traités expressément dans les oppositions ni dans les réponses aux oppositions. Le Tribunal cantonal ayant un libre pouvoir d'examen (conformément à ce qu'exige l'art. 33 al. 3 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]), il peut revoir sans restriction l'application des normes en matière d'aménagement du territoire (au sens large). Même si la réponse à l'opposition est sommairement rédigée, l'opposant peut présenter ses griefs sans réserve à l'autorité cantonale de recours (CDAP AC.2022.0389 précité consid. 2). b) En l'espèce, l'autorité intimée s'est prononcée sur chacun des points soulevés dans les oppositions, de manière brève et claire. Les décisions entreprises mentionnent les dispositions réglementaires sur lesquelles elles se fondent en ce qui concerne les garages et couverts à voitures ainsi que la hauteur des bâtiments. S'agissant du calcul des droits à bâtir des parcelles concernées, elles renvoient au rapport du géomètre en charge du projet qui détaille la manière de calculer la surface des parcelles que l'autorité intimée considère comme correcte. Il apparaît donc que l'autorité intimée a exposé les motifs appuyant ses décisions, ce qui a permis au recourant d'en saisir la portée et de les contester utilement devant la Cour, en exerçant son droit de recours de manière ciblée. A cela s'ajoute que l'autorité intimée s'est clairement déterminée dans le cadre de ses réponses, reprenant chacun des griefs soulevés par le recourant; elle a notamment détaillé les calculs qu'elle retenait pour déterminer la surface à prendre en compte pour le calcul des droits à bâtir des parcelles n os 892 et 893. Dans ces conditions, l'autorité intimée n'a pas violé le droit d'être entendu du recourant. Mal fondé, ce grief est rejeté.

E. 3.3

al. 2 RGATC. Leur surface ne doit donc pas être prise en compte dans le calcul de l'IOS. L'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 84 al. 1 LATC ne prête pas le flanc à la critique et ce grief doit partant être rejeté. 9. Dans un dernier grief au fond, le recourant invoque la violation de l'art. 14.9 RGATC au motif que la hauteur à la corniche ne serait pas respectée par le projet. Il précise que l'élément déterminant pour le calcul de la hauteur à la corniche est le terrain naturel dont le calcul ne serait pas précisé dans le RGATC ni dans le dossier de la cause. a) Selon l'art. 5.1 RGATC, la hauteur des bâtiments est limitée par les cotes fixées par les règles particulières. Les hauteurs maximales se mesurent à l'aplomb de l'arête supérieure de l'acrotère / corniche / chéneau (h) et du faite (H) jusqu'au terrain naturel aux emplacements où la différence d'altitude entre ces parties de la construction et le sol est la plus importante. L'art. 14.9 RGATC, applicable aux hauteurs dans la zone arborisée constructible, fixe une hauteur "h" à 5 m et une hauteur "H" à 9 m. Le RGATC ne prescrit pas que la hauteur devrait être calculée depuis le point le plus bas présenté par le terrain naturel ou aménagé, mais que ce calcul doit être effectué depuis le terrain "naturel" (AC.2020.0058 précité consid. 10a; AC.2010.0313 précité consid. 5a). La hauteur du

bâtiment à la corniche se mesure au droit de la corniche depuis le sol naturel ou aménagé en déblai. L'exigence concernant le point de référence au sol visant le terrain naturel ou aménagé en déblai a pour but spécifique de maintenir l'effet visuel d'une certaine hauteur pour l'observateur. Ainsi, en l'espèce, l'objectif recherché par la réglementation communale consiste à limiter l'effet visuel de la hauteur d'un bâtiment à 9 m au maximum et à 5 m à la corniche (AC.2020.0058 précité consid. 10a; AC.2018.0157 du 21 mars 2019 consid. 10a; AC.2013.0281 du 12 février 2014 consid. 3c/bb et les références). b) En l'espèce, pour la parcelle n° 892, le recourant retient que la hauteur du terrain naturel doit être fixée à 539.40 m et que la corniche se situe à 545.27 m de sorte que la hauteur à la corniche serait de 5.87 m (545.27 – 539.40). Il relève qu'à supposer que la hauteur de 5.33 m reportée par les plans soit correcte, celle-ci dépasserait la limite de 5 m fixée par l'art. 14.9 RGATC. Pour la parcelle n° 893, il retient une hauteur du terrain naturel à 438.07 m. Sans exposer le calcul qui permettrait de déterminer la hauteur à la corniche, il constate que la hauteur de 5.33 m figurant sur les plans dépasserait la limite fixée par le règlement communal. La constructrice explique que la hauteur à la corniche, mesurée à l'extrémité du pan de la toiture en façade sud-est est d'environ 3 m, soit bien en-dessous de la cote de 5 m prescrite par l'art. 14.9 RGATC. Elle ajoute que, d'entente avec l'autorité intimée, les plans indiquent toutefois une hauteur à la corniche de 5.33 m, précisant que cette hauteur est en fait celle de la partie sommitale de la lucarne prévue en toiture, soit au-dessus de la corniche. Pour la parcelle n° 893, elle précise que la hauteur à la corniche, mesurée à l'extrémité du pan de la toiture en façade sud-est est d'environ 2.9 m. Elle relève encore que l'art. 5.3 RGATC prévoit de toute manière la possibilité pour la municipalité d'admettre une hauteur supplémentaire de 0.5 m. Elle en conclut que le projet est conforme au règlement communal. L'autorité intimée explique également que l'aplomb de la corniche à l'angle sud-est de la villa est situé à une hauteur bien inférieure à 5 m et que le projet est donc conforme au règlement communal. La Cour constate, d'une part, que le recourant n'expose pas de quelle manière il obtient une altitude de 539.40 m pour le terrain naturel de la parcelle n° 892, laquelle ne figure au demeurant pas sur les plans, de sorte que cette valeur n'est pas compréhensible et ne peut être retenue. Il en va de même pour l'altitude de 438.07 m pour le terrain naturel de la parcelle n° 893 qui n'est pas expliquée. D'autre part, la hauteur à la corniche de 5.33 m, ainsi que l'altitude à l'aplomb de la corniche calculée à 539.77 m pour la parcelle n° 892 et à 537.67 m pour la parcelle n° 893, indiquées sur les plans, ne doivent pas être prises en considération pour le calcul de la hauteur à la corniche; en effet, la constructrice a exposé de manière claire et convaincante que le point indiqué comme "corniche" correspond en réalité à la partie sommitale de la lucarne prévue en toiture. Au demeurant, il ressort des plans que l'arête supérieure de la corniche est située largement plus bas. Il appert que le calcul figurant au dossier ne correspond pas à la méthode prescrite par l'art. 14.9 RGATC. Néanmoins, sur la parcelle n° 892, le terrain aménagé au pied de la façade sud, correspondant au niveau du rez-de-chaussée de la villa, sera légèrement plus haut que le terrain naturel à l'aplomb de la corniche. Le terrain naturel sert donc de référence pour calculer la hauteur à la corniche. Quant à la parcelle n° 893, le terrain aménagé au pied de la façade sud et le terrain naturel à l'aplomb de la corniche se situent à la même altitude. Sur la base de l'échelle des plans "Façades sud-est & sud-ouest", en mesurant l'aplomb de l'arête supérieure de la corniche jusqu'au terrain naturel, la hauteur à la corniche s'élève à environ 3.2 m pour la parcelle n° 892 et à environ 2.9 m pour la parcelle n° 893. Dans les deux cas, la hauteur à la corniche demeure largement en-dessous de la limite de 5 m posée par l'art. 14.9 RGATC. La Cour a au surplus pu constater, lors de

l'inspection locale, qu'il y avait une différence d'au moins 1,20 m entre les deux repères placés sur les gabarits, soit le plus haut correspondant à la hauteur maximale admise par le règlement communal et le plus bas mettant en évidence la hauteur des constructions projetées. Enfin, la Cour relève que la hauteur au faîte est également respectée, ce que le recourant ne conteste pas, à raison. L'objectif de limiter l'impact visuel de la hauteur du bâtiment recherché par le règlement communal est donc rempli. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que le projet litigieux respecte l'art. 14.9 RGATC. Il importe de souligner que le règlement d'application du nouveau plan d'affectation communal mis à l'enquête publique du 24 février au 25 mars 2024 prévoit, à son art. 25 al. 1 applicable à toutes les zones, que la hauteur à la corniche ou au faîte est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel occupé par la construction (moyenne des altitudes réelles du terrain naturel existant avant la construction, mesurée à tous les angles). Sur ce point, il est donc moins restrictif que le RGATC en vigueur. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que le projet est également conforme au nouveau règlement qui entrera en vigueur. Partant, le grief est rejeté. 10. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet des recours et à la confirmation des décisions attaquées. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de la cause (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). La constructrice et la municipalité, qui ont procédé par l'intermédiaire de mandataires professionnels et qui ont pris des conclusions tendant au rejet du recours, ont droit à des dépens à la charge du recourant (art. 55, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

E. 3.5

i.f. et 1C_30/2016 consid. 3.1). Cependant, le Tribunal fédéral a jugé qu'un report de droits à bâtir entre des parcelles formellement sises dans des zones distinctes (zones 3 et 3B) était possible dans la mesure où elles pouvaient être assimilées puisque les dispositions qui les régissaient étaient identiques (cf. TF 1C_735/2013 du 13 mai 2014 consid. 2.2). f) aa) En l'espèce, l'ancien propriétaire de la parcelle n° 425 a cédé une surface de 303 m² à la Commune de Trélex, laquelle a conduit à la création des parcelles n os 871 et 872. La surface initiale de 7'049 m² de l'ancienne parcelle n° 425 a par conséquent été réduite à 6'746 m². A la suite des divisions de cette parcelle intervenues en faveur des parcelles n os 855 et 426, la parcelle n° 425 a encore été réduite à une surface de 6'106 m² avant son dernier fractionnement conduisant à la création des parcelles n os 425 (nouvelle), 891, 892 et 893. La surface de 6'106 m² était donc celle à répartir entre les nouvelles parcelles n os 425, 891, 892 et 893, à savoir respectivement 1'525 m², 1'500 m², 1'554 m² et 1'527 m². Dans l'acte notarié du 27 mars 2002, la Commune de Trélex a, conformément à l'art. 3.7 al. 2 RGATC, confirmé que la surface de 303 m² cédée par l'ancien propriétaire de la parcelle n° 425 pourrait être prise en considération pour le calcul du coefficient constructible de cette parcelle. La mention au registre foncier du 15 février 2022 a été reportée dans la mention n° 2022/1926, de telle sorte que la surface de 303 m² cédée devait être répartie proportionnellement entre les parcelles issues du dernier fractionnement de l'ancienne parcelle n° 425 pour le calcul de leur coefficient constructible. Ainsi, ce dernier a été correctement arrêté à 1'631 m² pour la parcelle n° 892 et à 1'603 m² pour la parcelle n° 893, comme reporté dans la mention au registre foncier précitée. Le recourant se méprend donc lorsqu'il soutient que la surface à prendre en compte pour la réalisation du projet litigieux est celle de 1'554 m² pour la parcelle n° 892 et de 1'527 m² pour la parcelle n° 893. Il semble en effet faire une confusion entre la surface des parcelles et le coefficient constructible de celles-ci. Or, il s'agit de deux valeurs qui ne sont pas

nécessairement identiques. La surface correspond à la taille totale de la parcelle, sans distinction entre les zones constructibles et non constructibles. Le coefficient constructible de la parcelle quant à lui correspond à la surface qui peut effectivement être utilisée pour la construction. Le mécanisme du report des droits à bâtir implique d'ailleurs précisément que la surface constructible puisse être plus grande que la surface dite "classique". En l'occurrence, la surface constructible des parcelles n os 892 et 893 a été augmentée, non pas indûment, mais par le système du report des droits à bâtir admis par la jurisprudence et expressément prévu à l'art. 3.7 al. 2 RGATC. Ce mécanisme a pour but de dédommager le propriétaire cédant en lui permettant de conserver le droit à bâtir de la surface cédée pour une autre de ses parcelles. Il est donc correct que, tel que reporté dans la mention n° 2022/1926, le coefficient constructible des parcelles n os 892 et 893 soit supérieur à leur surface dite "classique". En définitive, au regard de la jurisprudence fédérale, de l'art. 3.7 al. 2 RGATC, de l'acte notarié du 27 mars 2022 et des mentions au registre foncier, le report des droits à bâtir est conforme aux exigences et a été calculé correctement pour les nouvelles parcelles n os 425, 891, 892 et 893. bb) Au surplus, il y a lieu de constater que, sur la base des surfaces constructibles correctement définies à l'issue du report des droits à bâtir, le projet présente un IUS de 0,188 (306.65 m² / 1'631 m²) et un IOS de 0,098 (159.98 m² / 1'631 m²) pour la parcelle n° 892, ainsi qu'un IUS de 0,19 (306.65 m² / 1'603 m²) et un IOS de 0,099 (159.98 m² / 1'603 m²) pour la parcelle n° 893. Ces valeurs sont conformes aux limites fixées par les art. 14.4 et 14.5 RGATC, si bien que l'argument relatif à leur éventuelle violation doit être écarté. On relève en outre qu'il est expressément prévu par la mention n° 2022/1926 que la surface cédée de 303 m², attribuée à la parcelle n° 425 pour ses droits à bâtir et reportée proportionnellement entre les nouvelles parcelles issues du fractionnement, ne peut être utilisée par un autre bien-fonds. Le transfert d'indice répond ainsi aux exigences posées par la jurisprudence. cc) Comme exposé (cf. supra consid. 4d), il ressort expressément de la jurisprudence du Tribunal fédéral que le système du report des droits à bâtir est admis en droit suisse, même sans disposition légale expresse. En l'occurrence, l'application de ce système est renforcée par sa consécration à l'art. 3.7 al. 2 RGATC. Le recourant ne peut donc rien tirer de l'argument selon lequel le droit cantonal devrait prévoir une délégation de compétence à la commune pour instaurer ce mécanisme dans son règlement communal. L'autorité intimée, qui a fait une application correcte de son règlement communal, n'a donc pas lésé les droits des propriétaires voisins. dd) Enfin, selon le plan d'affectation communal en vigueur, l'ancienne parcelle n° 425 était colloquée en zone arborisée constructible, de sorte que toutes les parcelles issues de son fractionnement le sont également, y compris les surfaces cédées à la commune. Au demeurant, il est à relever que, selon le nouveau plan d'affectation communal mis à l'enquête du 24 février au 25 mars 2024, les parcelles n os 871, 872, 425, 891, 892, 893, et 893 sont toutes colloquées en zone d'habitation de très faible densité, soit en zone à bâtir également. Dans ces conditions et conformément à la jurisprudence fédérale, le report des droits à bâtir entre parcelles d'une même zone est respecté. ee) Partant, le grief du recourant est rejeté.

E. 4

Sur le fond, le recourant soutient que la surface constructible des parcelles n os 425, 891, 892 et 893 serait indûment augmentée, celle-ci ne pouvant être supérieure à la surface de la parcelle n° 425 avant la cession en faveur du domaine public et son dernier fractionnement. Selon lui, les surfaces déterminantes pour le calcul des droits à bâtir ne pourraient être que celles résultant du fractionnement de la parcelle n° 425, soit 1'554 m² pour la parcelle

n° 892 et 1'527 m² pour la parcelle n° 893. Il en déduit que le projet ne respecterait pas l'IUS et l'IOS réglementaires et violerait donc les art. 14.4 et 14.5 RGATC, en lien avec les art. 3.2 et 3.3 RGATC. Il reproche encore à la commune de Trélex d'avoir obtenu des terrains en faveur du domaine public en échange d'une augmentation substantielle des droits à bâtir sur les parcelles amputées, avec pour effet de léser les droits des propriétaires voisins. Dans sa réplique, il ajoute que l'art. 3.7 al. 2 RGATC ne reposerait pas sur une base légale suffisante pour permettre le report des droits à bâtir à la suite d'une cession de terrain en faveur du domaine public. Selon lui, le droit cantonal, en l'occurrence la LATC, devrait réserver le droit des communes de prévoir le mécanisme de report des droits à bâtir en cas de cession au domaine public communal dans leur règlement sur les constructions. Il soutient en outre que les surfaces cédées au domaine public ne feraient plus partie de la zone à bâtir, de sorte qu'elles ne pourraient être reportées dans le calcul des droits à bâtir des nouvelles parcelles issues du dernier fractionnement. a) A teneur de l'art. 3.2 al. 1 RGATC, l'IUS représente le rapport entre la surface maximum de plancher déterminante (SPd) de la construction et la superficie du terrain. Selon l'art. 3.3 al. 1 RGATC, l'IOS représente le rapport entre la surface bâtie déterminante (SBd) – soit la surface de la projection au sol du bâtiment – et la superficie du terrain. Dans la zone arborisée constructible, l'IUS est de 0,20 au maximum et l'IOS de 0,1 au maximum (art. 14.4 et 14.5 RGATC). b) Selon l'art. 3.7 al. 2 RGATC, en cas de vente ou cession de terrain au profit d'une réalisation d'utilité publique ou d'intérêt général, la municipalité peut admettre que la surface vendue ou cédée puisse être prise en compte pour le calcul de la surface minimum et de la capacité constructive d'une parcelle. La municipalité peut aussi accorder une capacité constructive supérieure à celle fixée par la réglementation (bonus) lorsque le propriétaire prend à sa charge une réalisation d'utilité publique. c) D'une manière générale, les différents indices (d'utilisation, d'occupation, de volume bâti – également dits de densité –, d'espaces libres et d'espaces verts) définissent dans quelle proportion un terrain peut être bâti ou doit rester libre de construction. Ces indices ont essentiellement pour but de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle et de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic (cf. Piermarco Zen-Ruffinen / Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, nos 865 et 867). Le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'utilisation du sol (CUS) ont en outre des fonctions importantes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, puisque la limitation de la densité des constructions influe inévitablement sur la trame et la forme urbaine d'un quartier donné; ces coefficients permettent aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (cf. Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, 1988, p. 151-152; CDAP AC.2019.0174 du 10 janvier 2020 consid.3a; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd). Les réglementations concernant les COS et CUS sont complémentaires en poursuivant des objectifs distincts. Le COS est en quelque sorte une norme de qualité du milieu bâti en déterminant indirectement la proportion de surface de verdure qui doit être maintenue sur une parcelle construite et le CUS fixe la densité, soit la surface de plancher admissible en fonction de la surface de la parcelle (CDAP AC.2016.0432 du 9 mars 2018; AC.2004.0213 du 22 juin 2006). Il ressort de ce qui précède que les indices d'utilisation du sol ont notamment pour but de concrétiser les principes d'aménagement du territoire – en particulier le maintien d'une certaine harmonie entre les constructions et l'espace non bâti (cf. art. 1 et 3 LAT). Ils ne sont toutefois pas les seuls outils à disposition de l'autorité pour atteindre ces objectifs. Les

règles sur les distances, sur les dimensions (longueur, largeur, hauteur) et sur l'ordre des constructions (contigu ou non contigu) remplissent en effet des fonctions similaires. Elles peuvent du reste s'appliquer en combinaison avec les indices d'utilisation du sol (cf. TF 1C_332/2007 du 13 mars 2008 consid. 4.2). Les règles de densité prises isolément ont des conséquences variables selon la surface de la parcelle, qui peut être très petite ou très grande. La surface maximale du bâtiment à construire dépend ainsi du facteur tout fortuit de la taille de la parcelle (ATF 101 Ia 289 consid. 3a). Les objectifs de l'aménagement du territoire doivent donc s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle (cf. TF 1C_478/2015 du 8 avril 2016 consid. 3.4.3 et 1C_389/2013 du 25 mars 2014 consid. 4.1). C'est pour cette raison que l'on admet que le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol puisse être transféré à certaines conditions sur une parcelle contiguë sise dans la même zone (cf. TF 1C_389/2013 précité consid. 4; 1C_332/2007 précité consid. 4.3; 1P.459/2004 du 9 février 2005 consid. 4.2.3). d) Selon la jurisprudence, le transfert des possibilités de bâtir est admis en droit suisse, même sans disposition légale expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul (ATF 109 Ia 188 consid. 3 ; TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1; 1C_389/2013 précité consid. 4.1). Le transfert d'indice d'utilisation d'une parcelle à l'autre implique l'interdiction d'utiliser ultérieurement, pour le calcul de la surface constructible, la portion de terrain ainsi mise à contribution (TF 1P.577/2000 du 1^{er} décembre 2000 consid. 2b). Il en a été déduit que ceci implique pratiquement que la surface soit grevée d'une servitude de non-bâtir au profit de la collectivité (ATF 109 Ia 188 consid. 3; 101 Ia 289 consid. 3a; TF 1C_430/2015 du précité consid. 5.1). Le Tribunal fédéral a toutefois admis que la mention au registre foncier du transfert de surface de plancher habitable - au lieu de l'inscription d'une servitude de non-bâtir - constituait un instrument admissible au regard de l'art. 962 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210) et suffisant (1C_252/2014 du 4 novembre 2014 consid. 2.2). Il s'en déduit que l'instrument utilisé (servitude, mention, etc.) importe moins que la garantie qu'il procure quant au respect de la capacité constructive pour le futur. Ainsi, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant (ATF 101 Ia 289 consid. 3a; TF 1C_430/2015 précité consid. 5.1). e) Bien que ni la jurisprudence fédérale, ni la jurisprudence cantonale ne le mentionnent systématiquement, le transfert de droits à bâtir doit également avoir lieu entre parcelles d'une même zone. Le Tribunal fédéral a en effet toujours répondu négativement à la question de savoir si un report d'indice était possible entre deux parcelles soumises à un régime juridique différent (transfert interzone) (cf. ATF 109 Ia 188 consid. 3; TF 1C_82/2020 du 21 octobre 2020 consid. 3.5; 1C_30/2016 du 21 juin 2016 consid. 3.1). A défaut, il serait possible d'édifier, dans les secteurs en limite de zones, des constructions avec des indices d'utilisation différenciés. Ce procédé reviendrait en outre à ignorer les limites de zones instituées par un plan d'aménagement et à modifier, par une décision administrative, la répartition des zones constructibles décidées par le législateur communal (cf. ATF 109 Ia 188 consid. 3; v. ég. ATF 110 Ia 91 consid. 2d). Une exception à cette règle n'est admissible que sur la base d'une disposition légale expresse (cf. ATF 109 Ia 188 consid. 3; arrêts précités TF

1C_82/2020 précité consid.

E. 5

Dans un autre grief au fond, le recourant se plaint d'une violation de la garantie de la propriété au motif que la restriction à son droit de propriété ne reposerait sur aucune base légale, considérant que l'art. 3.7 al. 2 RGATC ne constituerait pas une base légale suffisante. a) La garantie de la propriété est consacré à l'art. 26 Cst. La notion constitutionnelle de "propriété [privée]" est plus large que celle de "propriété [privée]" au sens civil de l'art. 641 al. 1 CC. Depuis la reconnaissance de cette garantie en tant que droit constitutionnel non écrit, le Tribunal fédéral place sous sa protection l'ensemble des droits patrimoniaux de droit privé, ainsi que les droits acquis du droit public (Jacques Dubey, in Martenet/Dubey [éd.], Constitution fédérale, Commentaire romand, Bâle 2021, n. 44 ad art. 26 Cst. et les références). Parmi les droits patrimoniaux susceptibles d'être acquis conformément aux règles de droit privé et qui bénéficient de la garantie constitutionnelle de la propriété privée figurent le droit de propriété mobilière et immobilière au sens civil, les droits réels, les droits réels limités, tous les droits patrimoniaux liés à la propriété intellectuelle ou immatérielle, tous les droits personnels de nature patrimoniale ainsi que la possession, si elle est protégée par le droit civil. Pour entrer dans le domaine de protection matériel de la garantie de la propriété, le droit privé visé doit avoir une valeur patrimoniale, en ce sens que l'exercice de la faculté juridiquement protégée doit être source de revenu. Quant à la garantie de la propriété en lien avec les droits acquis du droit public, le Tribunal fédéral considère qu'elle doit être invoquée lorsqu'il en va du droit d'utiliser une chose (p. ex. en cas de concession de l'usage exclusif d'un bien du domaine public [kiosque sur une place]) (Jacques Dubey, in Martenet/Dubey, op. cit., n. 45, 46 et 49 ad art. 26 Cst. et les références). La garantie de la propriété comporte essentiellement pour son destinataire l'obligation de s'abstenir. Plus précisément, cela signifie que ledit destinataire doit renoncer à toute mesure qui entrerait en conflit avec l'une des facultés conférées à son titulaire par un droit patrimonial visé. Ainsi, s'agissant du propriétaire civil d'une chose (p. ex. un bien-fonds), les facultés d'user (p. ex. occuper soi-même), de jouir (p. ex. percevoir des loyers) et de disposer matériellement (p. ex. construire, modifier ou détruire) ou juridiquement de cette chose (p. ex. donner en bail ou grever d'un gage) (Jacques Dubey, in Martenet/Dubey, op. cit., n. 54 ad art. 26 Cst.). b) En l'espèce, si ce n'est soutenir que l'art. 3.7 al. 2 RGATC ne constituerait pas une base légale suffisante pour restreindre la garantie de sa propriété, le recourant n'expose pas dans quelle mesure cette dernière serait concrètement violée par le report des droits à bâtir en faveur des parcelles n os 892 et 893. Or, le recourant ne se prévaut pas d'un droit patrimonial de droit privé dont l'exercice serait entravé par le report des droits à bâtir en faveur de ces parcelles, ni d'un droit acquis du droit public qu'il serait empêché d'utiliser. Il n'est au surplus aucunement privé d'user, de jouir ou de disposer de son bien-fonds en raison de l'augmentation des droits à bâtir des parcelles précitées. Dans ces conditions, le recourant n'est pas touché par cette augmentation dans l'exercice de sa propriété, si bien que la Cour ne peut retenir que l'on se trouve dans le champ de protection de la garantie de la propriété. Partant, mal fondé, le grief du recourant est rejeté.

E. 6

Le recourant estime que le nombre de places de parc prévu par le projet est excessif et qu'il violerait ainsi l'art. 8.4 RGATC. Il ajoute que les dimensions des villas projetées, pouvant abriter au maximum une famille de deux adultes et de deux enfants, justifieraient

l'aménagement de deux places de parc uniquement, rendant ainsi le couvert à voitures inutile. a) L'art. 8.4 al. 1 RGATC dispose que toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases est calculé sur la base des normes de l'Association suisse des professionnels de la route (ci-après: les normes VSS), soit dans la règle, pour une maison individuelle, au minimum deux cases par maison. La norme VSS 40 281, intitulée " Stationnement, Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme " est applicable en l'espèce. Elle prévoit que l'offre en cases de stationnement à mettre à disposition pour les affectations au logement correspond, dans le cas normal, pour les habitants, à une case de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher (SBP) ou par appartement et, pour les visiteurs, à 10% du nombre de cases de stationnement pour les habitants (ch. 9.1), ces valeurs étant indicatives. Il est précisé que le nombre de cases de stationnement établi avec ces valeurs indicatives correspond en règle générale à l'offre nécessaire, indépendamment du type de localisation. Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, qu'interviendra l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (ch. 9.3). Il peut en outre être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives précitées afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (p. ex. habitat sans voiture) (ch. 9.4). b) En l'espèce, le projet prévoit la création, pour chacune des villas, d'un garage souterrain pouvant accueillir deux véhicules ainsi qu'un couvert à voitures semi-enterré comprenant deux places de parc, soit un total de quatre places de parc par villa, respectivement de huit places de parc par parcelle. Conformément à l'art. 8.4 RGATC, qui renvoie aux normes VSS, chaque villa nécessite au minimum deux places de parc (une place habitants et une place visiteurs). Dans la mesure où le règlement communal pose une exigence minimale, on admet qu'un constructeur aille au-delà de cette limite inférieure (CDAP AC.2018.0212 du 2 mai 2019 consid. 4a; AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 5b; AC.2012.0072 du 14 mars 2013 consid. 6). L'autorité municipale jouit à cet égard d'une marge d'appréciation importante (RDAF 1999 I 119), mais ce pouvoir d'appréciation peut être contrôlé par le tribunal sous l'angle de l'abus ou de l'excès (cf. AC.2008.0317 du 18 septembre 2009 consid. 5b). S'agissant, comme en l'espèce, de fixer le nombre de places de parc en relation avec une construction, l'autorité doit tenir compte de l'importance et de la destination de ladite construction. En l'occurrence, l'autorité intimée a jugé qu'elle pouvait s'écarter des valeurs indicatives résultant du renvoi à la norme VSS 40 281 et qu'une augmentation du nombre de places à quatre par villa se justifiait au regard de l'absence de places de parc publiques dans le quartier, visant ainsi à limiter le parcage sauvage. Ce raisonnement n'est pas critiquable, ce d'autant plus que la Cour a pu constater, lors de l'inspection locale, l'absence de places de parc publiques dans le quartier. Selon son texte clair, l'art. 8.4 RGATC prévoit un nombre minimum de stationnement pour véhicules, mais pas de nombre maximum. La municipalité reste libre de s'écarter lorsqu'elle l'estime nécessaire des normes VSS qui n'ont pas force de loi, même si la réglementation communale y renvoie (ATF 132 III 285 consid. 1.3 ; TF 1C_90/2011 du 20 juillet 2011 consid. 4.2 et 1C_477/2009 du 17 juin 2009 consid. 5.3; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 5b; cf. ch. 9.4 de la norme VSS 40 281). Enfin, la Cour a déjà relevé que l'intérêt public évident à éviter tout parcage sauvage, source de conflits, sur le domaine public ou sur les propriétés avoisinantes permettait à une municipalité d'interpréter son règlement en ce sens qu'il ne prévoyait qu'un minimum qui pouvait être dépassé vu l'absence de possibilité de stationnement sur le domaine public à proximité (AC.2008.0317 précité consid. 5c, confirmé par le Tribunal fédéral, 1C_477/2009

précité consid. 5.4; cf. aussi AC.2018.0123 du 3 décembre 2018 consid. 4b; AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 8b). A cela s'ajoute que le quartier dans lequel s'insèrent les parcelles n° 892 et 893 n'est pas desservi par les transports publics et qu'il se trouve à 1 km de la gare de Trélex. Partant, l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant quatre places de parc par villa et le grief du recourant est rejeté.

E. 7

Le recourant considère que la surface bâtie des garages projetés au sous-sol des villas serait trop importante en comparaison de la surface dévolue à l'habitation, si bien qu'il y aurait lieu de craindre que cet espace soit en réalité affecté à l'habitation, citant comme exemples une salle de jeux, un carnotzet, un fitness, un sauna ou encore un jacuzzi. a) La notion de locaux habitables a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante, en lien notamment avec les réglementations communales limitant le nombre de niveaux habitables d'une construction (cf. CDAP AC.2020.0355 du 17 janvier 2022 consid. 3a/bb; AC.2014.0331 du 1^{er} juillet 2016 consid. 6d). Pour être considéré comme "habitable", un niveau de construction doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. A cet égard, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif: il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré (accessibilité, etc.) permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Il sied en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Ce point n'est toutefois pas non plus déterminant à lui seul, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors que, concrètement, il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (cf. CDAP AC.2020.0355 précité consid. 3a/bb; AC.2019.0080 du 22 novembre 2019 consid. 3d; AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 4aa/cc; AC.2017.0214 du 19 juin 2018 consid. 3b; AC.2017.0090 du 21 décembre 2017 consid. 1b; AC.2009.0039 du 24 août 2009, confirmé par TF 1C_642/2012 du

E. 12

août 2013 consid. 4). En d'autres termes, le fait qu'un local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire (chambre d'amis, bureau, local audio-vidéo etc.) ne soit pas conforme aux règles de salubrité au sens des art. 27 ss RLATC ne le rend pas pour autant inhabitable (cf. CDAP AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 2c; AC.2019.0080 précité consid. 3d; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 9, cité in: RDAF 2009 I 1, n° 39). En ce qui concerne les espaces situés en sous-sol, ont notamment été admis par la jurisprudence au titre de locaux non habitables: une entrée, un local technique, un réduit, un WC, une cave et une buanderie (CDAP AC.2007.0290 du 26 février 2008); des locaux de fitness (CDAP AC.2006.0082 du 20 février 2007); des garages, un hall, une cave, un réduit, une buanderie, un local-citernes, ainsi qu'un ascenseur et une cage d'escaliers (CDAP AC.2006.0044 du 30 octobre 2006); un local de lingerie, une cave et une buanderie (CDAP AC.2002.0052 du 11 novembre 2002); un carnotzet (CDAP AC.1994.0235 du 16 juin 1995); un bar privé bénéficiant d'une ouverture de 2.8 m de large, en forme d'arche, permettant d'avoir un accès direct sur le jardin (CDAP AC.1992.0329 du 13 juillet 1993); un atelier destiné à une activité artistique, en l'occurrence la peinture (CDAP AC.2008.0161 du 24 avril 2009); une buanderie, un sauna, un local douche, deux locaux techniques et un dégagement avec un escalier menant au rez-de-chaussée (CDAP

AC.2012.0184 du 28 mars 2013); deux salles de jeux, une salle de bains et un hall (CDAP AC.2017.0214 précité, locaux situés au rez-de chaussée). b) En l'espèce, les garages projetés seront enterrés au sous-sol des villas et ne comporteront aucune fenêtre, de sorte qu'ils ne bénéficieront pas de l'éclairage minimal requis par l'art. 28 RLATC. La hauteur de ces garages sera en outre inférieure aux 2,40 m exigés par l'art. 27 RLATC. Pour le surplus, les garages ne répondront pas aux exigences de salubrité minimales fixées par les art. 27 ss RLATC, de sorte qu'ils ne pourront être affectés à l'habitation. Compte tenu de l'aménagement du reste du sous-sol non habitable comprenant une chaufferie, une douche, une buanderie, une cave et un réduit, de la nécessité de disposer de quatre places de parc comme exposé ci-dessus et du fait que les garages seront entièrement enterrés, il apparaît peu plausible que ces derniers soient finalement utilisés à des fins d'habitation. En tout état de cause, la jurisprudence a admis qu'une salle de jeux, un carnotzet, une salle de sport et un sauna ne constituaient pas des locaux habitables. Le grief du recourant, mal fondé, est rejeté. 8. Le recourant se plaint d'une violation des art. 3.3 al. 2 RGATC et 84 al. 2 LATC. Il soutient qu'il ressortirait des plans mis à l'enquête que les couverts à voitures projetés seraient réalisés au-dessus du terrain naturel, pour une part qui dépasserait la limite d'un quart du volume compris sous le niveau du terrain naturel fixée par l'art. 3.3 al. 2 RGATC. Il ajoute que la réalisation de ce couvert, impliquant la construction d'une dalle en béton d'une épaisseur de 0.55 m et d'une longueur de 4.75 m en prolongement du toit du garage souterrain, conduirait à une modification sensible de la configuration des lieux au sens de l'art. 84 al. 2 LATC. Dans sa réplique, le recourant remet en cause les plans en ce sens qu'il ne serait pas expliqué de quelle manière la hauteur du terrain naturel a été déterminée. a) L'art. 84 LATC délègue aux communes une compétence limitée pour la réglementation des constructions souterraines; cette norme fixe les limites dans lesquelles un 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, ainsi que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1). Une telle réglementation n'est en effet 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 (al. 2). En l'occurrence, l'art. 3.3 al. 2 RGATC dispose que les constructions entièrement et partiellement enterrées ne sont pas comprises dans la surface bâtie pour autant que le volume hors terre n'excède pas un quart du volume compris sous le niveau du terrain naturel. La jurisprudence a précisé que la construction souterraine dont l'impact visuel est important modifie de manière sensible la configuration des lieux et ne peut bénéficier de la dérogation prévue par l'art. 84 al. 1 LATC. Est décisive la modification de la configuration (ou de la topographie) entraînée par la construction de l'ouvrage souterrain, soit notamment le haussement ou l'abaissement du terrain, l'aménagement de remblais ou de déblais, ainsi que l'édification de murs de soutènement, lorsque ces mouvements de terre ou ces murs rendent particulièrement visible à un œil extérieur l'ouvrage souterrain créé. Ainsi, le critère déterminant pour apprécier si la configuration des lieux n'est pas sensiblement modifiée au sens de l'art. 84 al. 2 LATC dépend aussi de l'impact visuel de la construction souterraine dans l'environnement construit, et non pas seulement de savoir si la construction se trouve en grande partie sous le niveau du terrain naturel (CDAP AC.2020.0058 du 24 juin 2021 consid. 6a; AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 9a/bb; AC.2018.0414 du 16 juillet 2019 consid. 7a/cc). b) Tout d'abord, il est à relever qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause la valeur probante des plans établis par E._____ SA, lesquels ont été mis à l'enquête publique et n'ont appelé aucune remarque, notamment dans le cadre de la synthèse

CAMAC. Au surplus, le recourant n'expose pas les raisons pour lesquelles ceux-ci seraient erronés, ni les calculs qui permettraient de douter de l'exactitude des valeurs reportées par ces plans. Selon les plans établissant les zones "hors terrain naturel" et celles "sous terrain naturel" produits par la constructrice les 3 mai et 8 octobre 2024, les couverts à voitures projetés sur les parcelles n os 892 et 893 seraient enterrés à 77% sur la première, respectivement à 82% sur la seconde, de sorte que l'on peut admettre que les parties non enterrées respectent la proportion d'un quart (25%) imposée par l'art. 3.3 al. 2 RGATC. Le recourant n'expose du reste pas le calcul dont il découlerait que le projet ne respecterait pas la limite fixée par cette disposition réglementaire. En outre, on constate à la lecture des plans mis à l'enquête qu'à l'ouest et à l'est de chacune des parcelles, les terrains seront aménagés à hauteur des couverts à voitures, de sorte que leur visibilité sera significativement réduite depuis ces angles. Seule la façade sud sera visible. De manière générale, ces couverts s'intègrent dans la forte pente du terrain et s'en trouvent ainsi largement dissimulés. On relève à cet égard une utilisation judicieuse du terrain en pente qui se prête à la construction de garages et de couverts à voitures enterrés, respectivement semi-enterrés. L'impact visuel des couverts est encore réduit par leur toiture végétalisée, laquelle s'inscrit dans le prolongement des terrasses situées au niveau du rez-de-chaussée des villas. Selon ces plans également, les travaux à entreprendre n'impliqueront pas une modification significative de la topographie du terrain. En effet, les couverts à voitures doivent être réalisés sur des parcelles en forte pente en direction du sud. Leur construction implique un remblai de moins de 2 m par rapport au terrain naturel et qui sera à hauteur des couverts. Les mouvements de terre seront ainsi limités et raisonnables. Enfin, le projet n'entraîne pas d'inconvénients excessifs pour le voisinage, en particulier pour le recourant dont la parcelle n° 383 est située en amont des parcelles à construire. Les couverts seront aménagés dans un terrain présentant une forte déclivité, au bas de ces parcelles, de sorte que le recourant n'aura pas une vue plongeante sur ceux-ci, leur visibilité étant en tout état de cause, comme déjà exposé, réduite par leur toiture végétalisée. A cela s'ajoute que la construction de quatre villas, dont deux sur la parcelle attenante à celle du recourant, induira peu de mouvements de véhicules. Ainsi, il y a lieu de retenir que les couverts à voitures projetés respectent la proportion hors sol d'un quart fixée par l'art.

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