

VD_OMNI AC.1992.0047 vom 20. April 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-04-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1992.0047

FR: VD_OMNI AC.1992.0047 du 20 avril 1993

IT: VD_OMNI AC.1992.0047 del 20 aprile 1993

Regeste

GETAZ c/Pully | Modification de la jurisprudence relative aux disp réglementaires autorisant un demi-niveau supplémentaire dans les terrains en pente; COS et balcons; CUS; dépendances; distances

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 20.04.1993 AC.1992.0047

GETAZ c/Pully | Modification de la jurisprudence relative aux disp réglementaires autorisant un demi-niveau supplémentaire dans les terrains en pente; COS et balcons; CUS; dépendances; distances

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 20 avril 1993 sur le recours interjeté par Daniel GETAZ et consorts, dont le conseil est Me Edmond de Braun, avocat à Lausanne, contre la décision de la Municipalité de Pully du 22 janvier 1992 levant leurs oppositions et autorisant la construction d'un bâtiment d'habitation collective sur la parcelle no 489 du cadastre de la commune, propriété de Bernard Nicod.

***** Statuant dans sa séance du 10 juillet 1992, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-A. Wyss, juge A. Chauvy, assesseur G. Dufour, assesseur Greffier : M. J.-C. Perroud, sbt constate en fait : _____

A. Le 15 septembre 1989, la Municipalité de Pully a octroyé à Bernard Nicod l'autorisation de démolir deux villas familiales, l'une érigée sur la parcelle no 488 et l'autre sur la parcelle 490 du cadastre communal, d'abattre un certain nombre d'arbres et de construire deux bâtiments d'habitation collective avec garages souterrains, places de stationnement extérieures et terrains de jeux pour enfants sur les parcelles nos 488, 489 et 490. Une fois ces autorisations entrées en force, les trois biens-fonds susmentionnés ont fait l'objet d'un remaniement parcellaire pour n'en former plus que deux, soit la parcelle no 488 et la parcelle no 489. Les deux villas ont alors été démolies, la plupart des arbres abattus, et un premier bâtiment a été érigé sur la nouvelle parcelle no 488, sise en bordure du chemin de Pallin. Quant au second bâtiment, devant prendre place sur la nouvelle parcelle no 489, située en amont du bien-fonds no 488, sa construction n'a pas pu être commencée avant l'échéance du délai entraînant la péremption du permis de construire. Les lieux font partie de la zone de moyenne densité au sens du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : RC), adopté par le Conseil communal le 19 octobre 1983 et approuvé par le Conseil d'Etat le 9 décembre 1983. La parcelle no 489 comporte une mention, inscrite en vertu des art. 83 et 85 LATC, qui a pour effet de réduire de 2166 mètres carrés (surface cadastrale) à 2085 mètres carrés l'aire de référence pour déterminer sa surface constructible. B.

Le 29 septembre 1991, agissant pour le compte de Bernard Nicod (propriétaire de la parcelle no 489), les architectes Yves-M. Braunschweig et Jean-Pierre Lavizzari ont requis de la municipalité l'autorisation de

construire sur cette parcelle un immeuble locatif avec garage souterrain et de réaliser divers aménagements extérieurs, dont six places de parc. Selon les plans annexés à la demande, ce bâtiment, qui serait, semble-t-il, identique à celui projeté en 1989 et à celui déjà érigé sur la parcelle no 488 (voir plan de situation du 8 mars 1989 relatif au précédent projet et plan de situation du 9 septembre 1991 afférent au projet actuel), abriterait quinze logements, répartis sur cinq niveaux, à savoir rez inférieur, rez supérieur, premier étage, deuxième étage et combles. Il serait pourvu, en façade sud, de balcons assez importants, compris partiellement dans le gabarit de la construction. Le parking souterrain, attenant au rez inférieur, s'implanterait dans le secteur nord-ouest de la parcelle, presque jusqu'à ses limites. Trois places de parc extérieures seraient aménagées sur la dalle de ce parking; trois autres places s'implanteraient à l'est de la parcelle, à proximité du chemin des Plateires, à partir duquel l'accès serait réalisé. Ouverte du 10 octobre au 6 novembre 1991, l'enquête publique a suscité plusieurs oppositions, émanant de propriétaires voisins, parmi lesquels Daniel Gétaz, Sylvia Büchli, Colette Laplanche et Catherine Ding. Les autorités cantonales intéressées ont délivré les autorisations spéciales nécessaires, assortissant certaines d'entre elles de conditions impératives (cf. lettre de la CAMAC du 22 novembre 1991 à la Municipalité de Pully), ensuite de quoi la municipalité a octroyé le permis de construire en date du 16 janvier 1992. Par lettres du 22 janvier 1992, la municipalité a informé les intéressés qu'elle avait décidé de lever leurs oppositions. C. Par acte de recours du 5 février 1992, complété par un mémoire déposé le 11 février 1992, les opposants susmentionnés, agissant par l'intermédiaire de l'avocat Edmond de Braun, ont déféré la décision municipale au Tribunal administratif. Pour l'essentiel, les recourants soutiennent que la surface bâtie aurait été sous-évaluée (non-respect du coefficient d'occupation du sol, ci-après : COS), que la distance jusqu'aux limites ne serait pas respectée et que l'art. 25 RC, qui autorise à certaines conditions la création d'un niveau partiellement habitable en-dessous du rez-de-chaussée, aurait été appliqué de manière incorrecte. Ils mettent également en doute le fait que les cotes d'altitude du terrain naturel correspondent à la réalité. Ils s'étonnent enfin de ce que trois arbres, faisant l'objet d'une demande d'abattage, aient d'ores et déjà été enlevés. La municipalité et le constructeur ont déposé leurs déterminations le 4 mars 1992, concluant au rejet du recours. Leur argumentation sera reprise ci-après dans la mesure utile. Interpellé par le conseil du constructeur au sujet de la détermination des cotes du terrain naturel, l'ingénieur-géomètre Olivier Renaud a répondu par une lettre du 23 avril 1992 qui a été versée au dossier et dans laquelle il a précisé que le terrain naturel a été déterminé sur la base d'un piquetage effectué en décembre 1988 en vue de l'établissement des plans relatifs aux constructions autorisées le 15 septembre 1989 et que ces données ont été reportées sur le plan de situation afférent au projet litigieux, dont l'implantation est identique au précédent projet. M. Renaud a ajouté qu'il n'a toutefois pas été possible, en décembre 1988, de déterminer la cote du terrain naturel à l'endroit correspondant à l'angle nord-est du bâtiment litigieux (point 2 du plan de situation du 9 septembre 1991 = point 2 du plan de situation du 8 mars 1989), du fait qu'à cette époque et à cet endroit le terrain avait déjà subi des modifications en raison des travaux de démolition d'une villa. Selon l'ingénieur-géomètre, cette lacune a été comblée par interpolation, en utilisant les données fournies par des relevés topographiques effectués sur la parcelle litigieuse en 1986 et 1987, dans le cadre de l'étude de projets antérieurs. D. Le Tribunal administratif a tenu audience le 10 juillet 1992 à Pully, en présence des parties et intéressés. A cette occasion, le représentant de la commune a notamment produit le permis de construire délivré le 15 septembre 1989, tout en précisant

que les arbres dont les recourants regrettent la disparition ont été enlevés lors de la construction du bâtiment sis sur la parcelle 488, conformément à ce qu'autorisait le permis précité. Sur la base de cette explication, le conseil des recourants a déclaré qu'il retirait le grief soulevé sur ce point. Après discussions, il s'est également déclaré satisfait des explications fournies par M. Renaud au sujet de la détermination du terrain naturel, dans sa lettre du 23 avril 1992. Le tribunal a procédé à une inspection locale. Me de Braun a plaidé pour les recourants; Me Wurzbürger pour le constructeur. M. François Dousse s'est exprimé au nom de la municipalité. Leurs arguments seront repris ci-dessous en tant que besoin.

E. Postérieurement à l'audience, le tribunal s'est encore procuré auprès de la municipalité un exemplaire du plan de Pully, à l'échelle 1:5'000 (publication du Syndicat d'initiative de Pully, 1990). Considérant en droit : _____ 1.

Le tribunal prend acte en premier lieu de ce que les recourants ne critiquent plus la disparition de trois arbres sur la parcelle no 489, ni ne contestent la détermination des cotes du terrain naturel aux quatre angles de l'ouvrage projeté. 2. L'un des principaux arguments des recourants consiste à reprocher à la municipalité d'avoir fait application en l'occurrence de l'art. 25 RC et d'avoir ainsi autorisé le constructeur à ajouter au-dessous du rez-de-chaussée (intitulé sur les plans "rez-supérieur") un niveau partiellement habitable (intitulé "rez-inférieur"). L'art. 25 RC a la teneur suivante : "Sur les terrains en forte pente, mais à l'exclusion de ceux orientés au Nord, la création d'un seul niveau partiellement habitable en dessous de rez-de-chaussée est autorisée si les conditions suivantes sont remplies : a) la façade aval doit être dégagée du terrain naturel moyen, jusqu'au plancher du sous-sol, b) la surface habitable brute ne peut excéder le 50% de la surface bâtie, c) l'aménagement des locaux communs usuels du bâtiment doit être garanti, d) les locaux habitables ne peuvent pas être aménagés : - au-delà d'une profondeur de 8.00 mètres par rapport à la façade principale sur laquelle il sont orientés, - à plus de 1.00 mètre en dessous du point le plus élevé du terrain extérieur aménagé." Pour les recourants, la parcelle litigieuse ne saurait être qualifiée de "terrain en forte pente" . Ils ajoutent que l'exigence d'une proportion de 50% entre la surface habitable brute et la surface bâtie (art. 25 let. b RC) ne serait pas respectée. a) Dans un arrêt rendu en 1971, dans lequel elle a examiné l'ancien art. 30 al. 3 du règlement communal pullièran, d'une teneur analogue à l'actuel art. 25 RC, la Commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRC) a jugé que les dispositions communales autorisant l'aménagement de locaux habitables supplémentaires en dessous du rez-de-chaussée devaient être interprétées en ce sens que la déclivité naturelle du terrain permettait un tel aménagement lorsque la différence entre le niveau moyen du sol à l'amont d'un bâtiment et le niveau moyen du sol à l'aval de celui-ci atteignait ou dépassait la hauteur prescrite pour les locaux d'habitation (2,40 mètres en vertu de l'ancien art. 35 al. 1 RCAT, exigence que l'actuel art. 27 al. 1 RATC a reprise), plus l'épaisseur normale d'une dalle. La CCRC a en conséquence considéré qu'une différence de niveau de 2,90 mètres était suffisante, qu'en revanche une différence de 2,20 mètres ne permettait pas l'aménagement de locaux habitables en dessous du rez-de-chaussée (prononcé no 2513, du 19 mai 1971, A. Gattlen et consorts c. Pully, publié en résumé dans la RDAF 1973, p. 219). Les recourants s'appuient sur cette jurisprudence pour soutenir que la différence de niveau de 2,55 mètres existant entre le niveau moyen du sol à l'amont du bâtiment projeté et le niveau moyen du sol à l'aval de celui-ci ne serait pas suffisante, compte tenu du fait qu'en prenant en considération une épaisseur de dalle de l'ordre de 30 centimètres, cette différence devrait s'élever à 2,70 mètres. Le tribunal considère que le critère énoncé ci-dessus n'est pas satisfaisant. Dans la

mesure où la différence de hauteur entre l'amont et l'aval d'un bâtiment est d'autant plus grande que ce bâtiment est profond, l'application de ce critère a pour effet de favoriser la réalisation de gros bâtiments, ce qui n'est guère judicieux. En outre, l'exigence d'un dégagement de l'ordre de 2,70 mètres constitue un critère absolu qui ne permet pas de prendre suffisamment en compte les différences topographiques pouvant exister d'une commune à l'autre. Interprétées de manière générale en ce sens qu'elles exigeraient un dégagement atteignant 2,70 mètres, des dispositions du même type que l'art. 25 RC seraient privées de toute portée dans des communes ne comprenant que des terrains présentant une déclivité relativement faible, alors que les mêmes dispositions seraient applicables de manière quasi générale dans d'autres communes comprenant presque exclusivement des terrains à forte déclivité, ce qui serait contraire au principe selon lequel les règles autorisant l'aménagement d'un niveau supplémentaire en dessous du rez-de-chaussée doivent conserver une portée exceptionnelle. Il apparaît par conséquent plus judicieux de substituer au critère absolu énoncé ci-dessus, un critère relatif consistant à interpréter la notion de "terrain en forte pente" en fonction des données topographiques de la commune en cause et de faire entrer dans cette catégorie uniquement les terrains qui, par rapport à un territoire communal donné, sont compris dans la palette des terrains les plus déclinés. En l'espèce, la parcelle no 489 accuse, sur la portion de terrain où s'implanterait l'ouvrage litigieux, une pente moyenne de l'ordre de 16,50% (2,55 m. x 100 : 15,50 m. = 16,45%). Il résulte de l'examen du plan de Pully (échelle 1:5'000) que les terrains constructibles les plus escarpés du territoire communal présentent des déclivités oscillant entre 14 et 19% (14% au lieu-dit "Daillettes", 17% entre le chemin des Daillettes et le boulevard de la Forêt, 17% entre le chemin des Coquelicots et l'avenue de Belmont, 19% entre l'intersection chemin des Sapins - chemin de Volson et le chemin de Leisis, 15% entre l'extrémité est du chemin du Caudoz et l'avenue de Rochettaz). Sur la base de ces données, on ne saurait reprocher à la municipalité d'avoir considéré que la construction querellée prendrait place sur un terrain en forte pente. Reste à examiner si les autres conditions de l'art. 25 RC, en particulier celles résultant des lettres b et c, seraient également respectées. b) Selon l'art. 25 let. b RC, la surface habitable brute ne peut excéder le 50% de la surface bâtie. Le règlement communal ne définit pas la notion de "surface habitable brute". Cette lacune doit être comblée en utilisant la norme ORL 514'420 (ci-après : la norme ORL; pour une reproduction partielle de cette norme, voir Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne, 1987, p. 284, no 5) qui a pour objet la détermination de la surface utile brute de plancher d'un bâtiment en vue d'établir son coefficient (ou indice) d'utilisation du sol (CUS). Le ch. 1.1 de la norme ORL est libellé ainsi : "1.1 Détermination de la surface utile brute de plancher. La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération : toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfant, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive." En l'espèce, la surface bâtie, dont le calcul est contesté à tort par les recourants (v. ci-dessous ch. 3),

atteindrait 412,31 mètres carrés. En vertu de l'art. 25 let. b RC, la surface habitable brute maximale du rez-de-chaussée inférieur ne peut donc dépasser 206,155 mètres carrés. Selon les calculs de la municipalité, cette surface atteindrait en l'occurrence 211,93 mètres carrés; elle considère qu'un tel dépassement serait néanmoins admissible vu sa faible importance. Le tribunal ne saurait cautionner un tel raisonnement, dans la mesure où les conditions de l'art. 88 RC, seule disposition permettant à la municipalité de déroger à l'art. 25 RC, ne sont à l'évidence pas réunies. De son côté, le constructeur a offert de diminuer la surface habitable du rez-de-chaussée inférieur de 6 mètres carrés, proposant d'inclure cet engagement dans le permis de construire. Dans le cas particulier, cette offre ne s'avère toutefois pas suffisante, car la municipalité a omis de prendre en considération, dans le calcul de la surface habitable brute, d'autres surfaces qui auraient dû être comptées. En effet, selon la norme ORL, les couloirs, escaliers et ascenseurs n'entrent pas en ligne de compte pour la détermination de la surface utile brute de plancher qu'à la condition qu'ils desservent exclusivement des surfaces non directement utiles. Or, en l'espèce, les escaliers et le couloir ne rempliraient pas cette condition. Pourtant, l'autorité intimée ne les a comptés que pour moitié. Elle explique que ce mode de calcul se justifierait par le fait que les escaliers et le couloir desserviraient également des locaux non habitables, tel le local à poussettes et le local à containers, ainsi que la cave à vin. Cette interprétation est dénuée de sens; l'admettre aboutirait à cette conclusion absurde selon laquelle il suffirait de créer un modeste local de service supplémentaire à proximité du couloir et des cages d'escaliers pour pouvoir réduire de moitié la prise en compte de ces surfaces dans la détermination de la surface habitable brute. Il résulte de ce qui précède que l'art. 25 let. b RC ne serait en l'occurrence pas respecté. c) Selon l'art. 25 let. d RC, les locaux habitables situés en dessous du rez-de-chaussée ne peuvent être aménagés au-delà d'une profondeur de 8 mètres par rapport à la façade principale sur laquelle ils sont orientés. Cette exigence ne serait en l'espèce pas respectée en ce qui concerne les locaux intitulés "bains-WC" et "WC" . Le premier s'implanterait entièrement au-delà de la limite précitée, alors que le second la dépasserait d'environ un mètre. En revanche, il n'y a pas lieu de proscrire le couloir, bien qu'il s'inscrirait également en partie au-delà de cette limite. En effet, cette surface ne fait pas partie des "locaux habitables" au sens de l'art. 25 let. d RC, ce qui se conçoit dès lors que cette restriction a été édictée apparemment pour des raisons de salubrité. En résumé, les conditions de l'art. 25 RC ne seraient en l'occurrence que partiellement remplies. Pour ce motif, le recours doit être admis. 3. En vertu de l'art. 14 RC, le coefficient d'occupation du sol (COS), qui est le rapport numérique entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, ne peut excéder le 20% (un cinquième) de la surface de celle-ci. La surface cadastrale du bien-fonds en question est de 2166 mètres carrés, mais sa surface constructible, en raison de la mention LATC dont il a été question ci-dessus (v. partie "En fait", A.), n'est que de 2085 mètres carrés. La surface bâtie ne peut en conséquence dépasser 417 mètres carrés. Selon les calculs de la municipalité, cette surface atteindrait 412,31 mètres carrés; chiffre que les recourants contestent, lui reprochant d'avoir fait abstraction de la surface des balcons et de ne pas avoir pris en compte la moitié de l'aire occupée par les places de parc extérieures, conformément à ce qu'exigerait, selon eux, l'art. 38 al. 2 RC. a) Selon une jurisprudence bien établie, les balcons ne sont pas pris en considération dans le calcul de la surface bâtie qu'à la double condition qu'ils ne comportent pas de fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade et que la saillie qu'ils forment par rapport à une façade ne dépasse pas une profondeur de 1,50 mètres, sauf disposition réglementaire contraire (v. notamment voir Droit vaudois de la construction, Payot

Lausanne, 1987, glossaire, p. 278, ch. 1). Le règlement communal pulliéran comporte précisément une disposition contraire que constitue l'art. 15 let. c RC, règle qui permet de faire abstraction des balcons ouverts et des balcons-loggias d'une saillie ne dépassant pas 2,50 mètres par rapport à la façade. Cette disposition définit les balcons ouverts comme des ouvrages "non fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés" . En revanche, elle ne fournit guère d'explications sur la notion de "balcons-loggias" . Le rapport du 25 août 1983 de la Direction de l'urbanisme et des constructions de la Commune de Pully, établi dans le cadre de la procédure d'élaboration de l'actuel règlement communal, apporte à cet égard d'utiles indications. Il précise que les balcons-loggias sont ceux qui "sont fermés latéralement par des éléments pleins ou ajourés" , ajoutant que la notion de "balcons ouverts" recouvre "les balcons entièrement ouverts sur leurs trois côtés, sans éléments de liaison verticaux d'un étage à l'autre" (p. 9 dudit rapport, ch. 4.5.1). Les balcons litigieux constituent une combinaison des deux types de balcons décrits ci-dessus, puisqu'ils se composeraient d'une partie fermée latéralement, inscrite dans le gabarit du bâtiment, et d'une partie entièrement ouverte, formant une saillie de deux mètres environ par rapport à la façade. Quelle que soit la manière dont on qualifie ces ouvrages, il résulte clairement de l'art. 15 let. c RC que leur partie saillante n'a pas à être prise en compte dans le calcul du COS. Dans la mesure où c'est ainsi que la municipalité a calculé la surface bâtie, le grief des recourants sur ce point doit être rejeté. b) Les recourants soutiennent que la notion de "dépendances" au sens des art. 37 ss RC doit correspondre à celle définie par la jurisprudence en application de l'art. 39 RATC. Ils en déduisent que les six places de parc extérieures doivent être qualifiées de "dépendances" et être prises en compte pour la moitié de leur surface dans le calcul du COS, en application de l'art. 38 al. 2 RC. La CCRC a déjà jugé que la notion de "dépendances" des art. 37 ss du règlement communal de Pully ne correspond à l'évidence pas à celle de "dépendances de peu d'importance" de l'art. 39 RATC, disposition qui a du reste été promulguée après l'entrée en vigueur du règlement de 1983 et qui réserve expressément les dispositions communales contraires (prononcé no 6314, L. Champrenaud c. Pully, du 6 février 1990, cons. I.). A cette occasion, la CCRC avait à examiner un projet de parking souterrain. S'agissant de places de parc à l'air libre, la même conclusion s'impose aisément sur la base d'une lecture systématique des art. 37 ss RC. On constate notamment que l'art. 39 RC traite de la hauteur à la corniche des dépendances, ce qui permet de considérer qu'en réglementant cette notion le législateur communal avait en vue des ouvrages construits en hauteur, mais en tout cas pas des places de parc. Une telle conclusion s'impose également à la lecture de l'art. 43 RC qui exclut de la notion de "dépendances" les pergolas jusqu'à une hauteur de trois mètres. Si ces éléments bénéficient d'un régime de faveur, a fortiori doit-il en aller de même pour les places de parc, qui ne comportent aucun élément construit en élévation et dont la réalisation est au demeurant exigée en vertu des art. 46 ss RC. Les arguments des recourants portant sur le calcul du COS sont en conséquence rejetés. 3. Dans un dernier moyen, les recourants contestent le calcul de la distance jusqu'aux limites des fonds voisins. Selon l'art. 19 RC, la distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriété est déterminée par la longueur et la hauteur de la façade correspondante (al. 1). Elle est au minimum de cinq mètres par rapport aux façades ne dépassant pas seize mètres de longueur (al. 2). La distance à la limite est augmentée de 30 centimètres par mètre ou fraction de mètre de la longueur supplémentaire (al. 3). Lorsque la hauteur moyenne à la corniche par rapport au terrain naturel dépasse 10 mètres, la distance de la façade par rapport à la limite est augmentée de la totalité du dépassement (al. 4). Suivant l'art. 18 RC, le calcul des

dimensions d'un bâtiment prend en considération les éléments pleins saillants sur les façades (encorbellements), ainsi que les balcons-loggias définis à l'art. 15 (al. 2). Les balcons ouverts, les avant-toits, les corniches et les marquises ne sont pas pris en compte dans ce calcul (al. 3). Pour les recourants, le calcul effectué par la municipalité est doublement incorrect. En premier lieu, celle-ci aurait dû calculer la distance minimale à partir de l'extrémité des balcons, et non pas à partir du nu des façades. En second lieu, elle n'aurait pas dû faire abstraction de la partie saillante (par rapport à la façade) des balcons pour déterminer la longueur des façades; il en résulterait une sous-évaluation de la dimension de celles-ci. Le premier argument n'est pas fondé. Il résulte en effet clairement de l'art. 19 al. 2 RC que la distance minimale entre un bâtiment et les limites de propriété se calcule par rapport aux façades de celui-ci. Le second argument doit également être rejeté. Comme on l'a vu plus haut, la partie des balcons que la municipalité n'a pas prise en considération correspond en tous points à la notion de "balcons ouverts". L'autorité intimée pouvait en conséquence valablement appliquer l'art. 18 al. 3 RC. Les calculs de la municipalité reproduits en p. 3 de ses observations du 4 mars 1992 étant au surplus exacts et d'ailleurs non contestés par les recourants en dehors des points examinés ci-dessus, il sied de constater que les exigences de l'art. 19 RC seraient respectées dans le cas particulier.

4. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. En application de l'art. 55 LJPA, un émolument, arrêté à Fr. 1'500.-- est mis à la charge du constructeur. Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un homme de loi, ont droit à des dépens que le tribunal fixe à Fr. 800.--. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est admis; la décision de la Municipalité de Pully du 22 janvier 1992 est annulée. II. Un émolument de justice de Fr. 1'500.-- (mille cinq cents francs) est mis à la charge du constructeur, Bernard Nicod.

III. Une somme de Fr. 800.-- (huit cents francs) est allouée à titre de dépens aux recourants, à charge du constructeur. fo/Lausanne, le 20 avril 1993 Au nom du Tribunal administratif : Le juge

:

Le greffier :

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