

## VD\_OMNI AC.1994.0217 vom 7. April 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-04-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1994.0217](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1994.0217)

FR: VD\_OMNI AC.1994.0217 du 7 avril 1995

IT: VD\_OMNI AC.1994.0217 del 7 aprile 1995

### Regeste

SI RES. DES OSCHES A ET B ET AGUET Ch. et crts c. Pully | Lorsqu'un PPA a affecté un terrain à une route, ce statut de droit public l'emporte sur le statut privé du terrain qui n'est grevé que de servitudes privées.

### Erwägungen

#### E. 19

ss, consid. 3a), des règles précisant les exigences relatives aux voies d'accès aux bâtiments (ATF 112 Ia 119 ss, consid. 3, traduit partiellement au JT 1988 I 488 ss). Cela étant, il n'est pas évident, en dépit de l'énumération relativement longue proposée dans l'ATF précité, de déterminer la portée exacte de cette jurisprudence. Il existe en effet nombre de règles qui, sans avoir été édictées spécifiquement pour réglementer le volume et la densité des constructions ou encore les distances à observer entre les bâtiments et les limites de propriété, influent, à tout le moins de manière indirecte, sur les possibilités de construire ou la manière d'occuper une parcelle. On pensera notamment aux règles fixant des exigences en matière d'aménagements extérieurs (surface verte minimum, plantation d'arbres), à la clause d'esthétique, lorsqu'elle est interprétée en ce sens qu'elle peut paralyser un projet qui, pour le reste, est en tous points réglementaire, aux normes qui fixent des exigences en matière d'accès et de réalisation de places de parc. La solution paraît devoir être trouvée dans l'examen de la fonction de la norme directement en cause, prise non pas indépendamment mais dans le contexte du règlement auquel elle appartient. On en veut pour preuve le fait que, lorsqu'il énumère les règles relevant de l'art. 33 LAT, le Tribunal fédéral parle de normes ayant une fonction d'aménagement ou poursuivant des buts d'aménagement ("raumplanerische Funktion", "raumplanerische Züge"). A titre d'exemple, on peut penser qu'une règle définissant des exigences minimales en matière de surface verte et de place de jeux dans le contexte d'un règlement qui ne contient pas de coefficient d'occupation du sol (COS; v. notamment arrêt AC 93/192 du 20 avril 1994, cons. 4, pour un cas concernant la Commune de Lausanne) soit interprétée comme une règle ayant une fonction de planification, alors qu'une règle du même type n'aurait pas nécessairement cette fonction dans le contexte d'un règlement définissant de manière très stricte la surface constructible. L'arrêt du Tribunal fédéral examiné ici paraît également se référer à un critère de prépondérance, en ce sens que ne sont pas comprises dans le champ d'application de l'art. 33 LAT les normes qui ont principalement ("vorwiegend") une fonction d'ordre technique. Cela signifierait que même si elles peuvent indirectement avoir un effet sur l'occupation du sol, ces normes ne relèveraient néanmoins pas de l'art. 33 LAT. C'est la même idée qui est exprimée, a contrario, lorsque les normes relatives à la densité des constructions ou aux distances entre elles sont présentées comme des règles poursuivant des buts d'aménagement, avec cette précision que tel n'est plus le cas lorsqu'une autre fonction est

clairement prioritaire, l'exemple cité étant celui des prescriptions fixant des distances par rapport à une route, pour des motifs de sécurité routière : "...solange nicht eine andere Zielsetzung (z.B. verkehrspolizeiliche Gründe bei Strassenabstandsvorschriften) klar im Vordergrund steht" (p. 31). e) Sur le plan cantonal, la jurisprudence en matière de qualité pour recourir n'a jusqu'à maintenant pas tiré toutes les conséquences de la jurisprudence fédérale évoquée ci-dessus. Sous l'empire de l'APRA, dont l'art. 3 subordonnait la qualité pour recourir à l'existence d'un intérêt juridiquement protégé, la Commission cantonale de recours en matière de constructions (CCRC) a toujours examiné un projet sous tous ses aspects, vérifiant notamment si les diverses normes techniques étaient respectées, si la sécurité de l'accès était suffisante et si le projet était satisfaisant du point de vue de l'esthétique. Un recourant pouvait faire procéder à cet examen en démontrant qu'il était propriétaire d'un bien-fonds sur le territoire de la même commune que celle accueillant le projet. Le Conseil d'Etat a pour sa part appliqué l'art. 3 APRA de manière plus restrictive et notamment dénié aux voisins la qualité pour recourir contre les décisions en matière d'abattage d'arbres (RDAF 1982, 72) et d'application de la loi sur les routes (pour un exemple, voir l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 juillet 1991 relatif au projet d'élargissement du sentier du Lycée). Depuis l'entrée en vigueur de l'art. 37 LJPA (le 1er juillet 1991) qui a remplacé l'art. 3 APRA sans en modifier le contenu, la jurisprudence du Tribunal administratif a marqué une tendance à une plus grande rigueur. Le tribunal a d'abord jugé que la seule qualité de propriétaire ou de titulaire d'un droit réel sur le territoire communal ne suffisait pas à fonder la qualité pour recourir contre un permis de construire accordé à un tiers; il fallait à tout le moins justifier d'un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée, la question de savoir si cette condition, nécessaire, était également suffisante, demeurant ouverte (RDAF 1992, p. 207 ss); il a également repris la jurisprudence du Conseil d'Etat en matière d'abattage d'arbres (RDAF 1994, p. 48 ss), la justification résidant dans la constatation que les normes en cause poursuivaient un intérêt général et que, partant, le recourant ne bénéficiait pas d'un intérêt juridiquement protégé. Plus récemment, le Tribunal administratif a tiré quelques conséquences de l'ATF 118 précité en refusant à un voisin la faculté de contester un projet sur une pure question d'esthétique (arrêt AC 93/0292 du 22 février 1995, consid. 4), en lui déniait également la qualité pour se plaindre d'une violation des prescriptions régissant la salubrité des constructions, la suppression des barrières architecturales et la protection contre le risque d'incendie (Tribunal administratif, arrêt AC 94/0257 du 10 février 1995), en n'admettant pas non plus la possibilité pour des voisins d'invoquer la violation de dispositions de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 régissant les conditions de sécurité du débouché d'un accès sur une route cantonale et le problème de l'implantation de places de parc en empiétement sur une servitude publique de passage (arrêt AC 92/0288 du 13 septembre 1993, confirmé sur recours par le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité non publié du 23 mars 1994). f) Dans le cas particulier, les recourants soulèvent des griefs qui ont trait à la qualité de l'accès constitué par la branche est-ouest du sentier du Lycée, à l'esthétique du projet, au respect de l'art. 58 RCATC qui pose des exigences en matière de plantation d'arbres, à la suffisance des places de parc (ces deux derniers points n'étant soulevés que par les SI recourantes). La recevabilité des recours sur ces différents points étant discutable, il convient de l'examiner d'abord. aa) Les recourantes SI Résidence des Osches A et B posent brièvement la question du respect de l'art. 58 RCATC. Cette disposition impose au constructeur la plantation d'un arbre de taille majeure et d'essence appropriée aux lieux pour chaque tranche de 500 mètres carrés de surface de parcelle. Il s'agit d'une disposition d'application des art. 5 et 6 de la loi

du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; voir ég. art. 1er RCATC). Selon le Tribunal fédéral, à l'instar des prescriptions relatives à l'esthétique des bâtiments, les normes relatives au maintien de l'arborisation n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement du territoire et ne relèvent pas, partant, du domaine visé à l'art. 33 LAT (arrêt non publié du 6 avril 1994 en la cause C. c. Commune de Lausanne et dame U., consid. 3b, p. 7). L'art. 58 RCATC n'est ainsi pas une disposition d'exécution de la loi fédérale d'aménagement du territoire; partant, les recourants ne bénéficient pas de la garantie instaurée par l'art. 33 al. 3 lit. a LAT. Dans la mesure où l'art. 58 RCATC poursuit un but d'intérêt général (RDAF 1994, 51; ATF 116 Ia 436 s., cons. 2a), les recourants n'ont pas d'intérêt juridiquement protégé à faire vérifier son application et ne sauraient donc fonder leur légitimation sur l'art. 37 LJPA. Leur moyen est ainsi irrecevable. bb) La solution est différente s'agissant du problème des places de parc. A l'heure actuelle, la question de savoir où l'on va garer les véhicules est une préoccupation importante qui touche directement l'aménagement du territoire. Les solutions données à ce problème ont en effet des incidences notables sur l'occupation du sol en général et sur les possibilités de construire dans les zones à bâtir en particulier. Lorsque les règles en la matière exigent des places de stationnement couvertes, elles conditionnent même directement la dimension des constructions, alors qu'en cas d'exigences portant sur des places de parc à l'air libre, c'est plutôt le caractère et l'affectation des lieux qui est touché. Il s'ensuit que l'art. 46 RCATC, à l'instar des règles du même type contenues dans les autres règlements communaux, est une norme appartenant au domaine de l'art. 33 LAT (contra : ATF 117 Ib 139 = JT 1993 I 470, dans lequel le Tribunal fédéral affirme de manière générale que le droit cantonal ou communal relatif à la manière de compter le nombre de places de parc constitue du droit cantonal autonome; cet arrêt est toutefois antérieur à l'ATF 118 analysé plus haut qui consacre un assouplissement de la jurisprudence). Le moyen tiré de l'insuffisance des places de parc est dès lors recevable. cc) Les recourants considèrent qu'en dépit de l'élargissement à 3,50 mètres du sentier du Lycée et de la création d'une place de rebroussement, l'accès aux différentes parcelles, parmi lesquelles celle du constructeur, restera extrêmement difficile. Ils en déduisent que le projet ne serait pas conforme à l'art. 104 al. 3 LATC. Jusqu'à maintenant, le Tribunal administratif n'a quasiment jamais dénié la qualité pour recourir à des voisins se plaignant de la mauvaise qualité d'un accès prévu dans le cadre d'un projet de construction. Au titre des rares exceptions, on citera l'arrêt AC 92/0288 du 13 septembre 1993 dans lequel le tribunal a écarté au stade de la recevabilité le grief de voisins critiquant notamment les conditions de sécurité du débouché d'un accès sur une route cantonale, au motif que cette question relevait de l'art. 32 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LR) qui vise la sauvegarde d'un intérêt général. Cet arrêt a été confirmé sur recours par le Tribunal fédéral; on y reviendra plus loin. En vertu de l'art. 19 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (al. 1). Selon la jurisprudence, l'art. 104 al. 3 LATC a la même portée (Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne 1994, note 1.1 ad art. 19 LAT et note 3 ad art. 104 LATC). Lorsque des voisins mettent en cause le fait qu'un bien-fonds est desservi par des voies d'accès adaptées, il ne fait aucun doute que leur vocation à recourir doit être examinée au regard de l'art. 103 OJF, puisqu'ils discutent une exigence posée directement par la LAT. La question est plus délicate lorsque sont en cause des dispositions cantonales (ou communales) qui règlent de manière détaillée les dimensions et la configuration des

voies d'accès ou les distances devant séparer les constructions de celles-ci. Il n'est pas contestable que ces normes poursuivent des buts de sécurité. Mais ce n'est pas là nécessairement leur unique vocation ou même leur vocation essentielle. Un examen attentif de ces règles démontre en effet qu'il est rarement possible de mettre en évidence un but de sécurité, sans qu'y soient liés également d'autres motifs et notamment des motifs d'aménagement du territoire. Par exemple, s'agissant des plans fixant les limites de constructions, ces instruments visent en général simultanément plusieurs objectifs, à savoir des objectifs routiers et aussi, dans une large mesure, des objectifs d'aménagement du territoire (v. dans ce sens les directives du DTPAT de 1981 pour l'établissement des plans fixant les limites de constructions et, s'agissant plus particulièrement du cas litigieux, le préavis municipal no 22 du 12 septembre 1991 qui mentionne, comme objectif du plan d'alignement proposé, p. 4, celui de régler les possibilités de bâtir sur les propriétés no 807 (Etat de Vaud) et 852 (Guigoz), et, comme buts des limites de constructions (en général), ceux consistant d'une part à réserver un espace suffisant en vue de créer ou rélargir une voie de circulation et d'autre part à créer une zone de non bâtir éloignant les habitants riverains des nuisances du trafic, p.2; v. enfin, dans le même sens, l'ATF 118 Ib 31 précité qui paraît n'exclure des décisions rendues en application de la LAT que celles qui sont fondées sur des dispositions visant prioritairement des objectifs de sécurité routière et sous-entend, a contrario, que les alignements visant plutôt un objectif d'élargissement de la voie publique auraient une vocation d'aménagement et seraient dès lors régis par l'art. 33 LAT). On peut faire le même raisonnement à propos des normes USPR/VSS que le Tribunal administratif applique, selon sa jurisprudence récente (RDAF 1993, p. 190 ss), pour déterminer les notions de commodité et de sécurité d'un accès. Dans leur version la plus récente, qui résulte notamment d'adaptations opérées en 1992, ces normes ne tiennent plus uniquement compte d'impératifs de sécurité et de capacité d'absorption du trafic, mais intègrent également d'autres objectifs qui ne sont pas secondaires, tels le respect du droit fédéral de la protection de l'environnement (v. dans ce sens les normes SN 640'280 ss sur la modération de trafic adoptées en 1985 déjà) et, s'agissant plus particulièrement des dessertes de quartier, le souci de valoriser des objectifs non liés à la circulation (rencontres, loisirs, jeux; v. norme SN 640'045, ch. 6 et, pour un exemple, Tribunal administratif, arrêt AC 92/014 du 3 novembre 1993, cons. 4; pour une étude détaillée, on se référera à l'ouvrage "Le temps des rues, Vers un nouvel aménagement de l'espace rue", IREC, Lausanne 1990, qui met en évidence la multifonctionnalité des rues). Il résulte de ce qui précède que les normes définissant les dimensions et la configuration d'une route d'accès, de même que celles régissant la distance devant séparer celle-ci des constructions, sont en principe des règles d'application de la loi sur l'aménagement du territoire relevant de l'art. 33 LAT; partant, en cas de conflit sur la juste application de ces normes, la qualité pour agir des voisins doit être examinée au regard de l'art. 103 OJF, ce qui signifie qu'un intérêt digne de protection suffit à leur reconnaître la vocation pour recourir (contra : ATF 112 Ia 119 qui, à propos des normes cantonales précisant les exigences relatives aux voies d'accès, affirme qu'elles ne sont pas des dispositions d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire; mais cet arrêt est antérieur à l'ATF 118 Ib 26 ss analysé plus haut). Cela n'exclut pas que, dans un cas particulier, un problème puisse se poser exclusivement ou de manière prépondérante sous l'angle de la sécurité routière. Dans un tel cas, la réserve énoncée dans l'arrêt susmentionné (p. 31) et se référant aux situations où la disposition en cause vise principalement un objectif de sécurité routière ( "...solange nicht eine andere Zielsetzung (z.B. verkehrspolizeiliche Gründe bei Strassenabstandsvorschriften) klar im Vordergrund steht."

) devrait conserver sa portée (pour un exemple, v. arrêt AC 92/0288 précité, confirmé par le Tribunal fédéral dans un arrêt non publié du 23 mars 1994, en la cause dame H. et consort c. Municipalité de Lutry et sieur B., où était litigieuse la sécurité d'un accès au débouché d'une route cantonale, au regard des exigences de l'art. 32 LR; mais cet arrêt va certainement trop loin en laissant entendre que l'ensemble des règles de la loi sur les routes sont exclues du champ d'application de l'art. 33 LAT; dans l'ATF 117 Ia 525, cons. 2, non publié sur ce point, le Tribunal fédéral a d'ailleurs expressément jugé que l'art. 72 LR est une règle cantonale d'exécution de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, à vrai dire, sans convaincre non plus). On peut faire la même réserve à propos de l'argument des recourants consistant à soutenir qu'en l'occurrence la sortie du garage est dangereuse. Ici, le problème se pose de manière prépondérante, si ce n'est exclusivement sous l'angle de la sécurité routière et les préoccupations d'aménagement du territoire apparaissent tout à fait secondaires. S'agissant de la norme applicable à cet égard, dont on doit se demander si elle entre dans le spectre de l'art. 33 LAT pour trancher la question de la qualité pour agir, soit l'art. 32 al. 2 LR, même si sa formulation fait allusion de façon toute générale à l'aménagement du territoire, elle ne saurait être considérée de ce seul fait comme revêtant principalement une fonction d'aménagement. Le grief précité est ainsi irrecevable. En revanche, comme on l'a vu ci-dessus, la question posée de l'adéquation de l'accès constitué par le sentier du Lycée implique par principe une entrée en matière. L'argument est néanmoins irrecevable en l'occurrence, pour des raisons particulières tenant au cas d'espèce. L'accès aux parcelles en cause a été réalisé au terme de la procédure d'élargissement du sentier du Lycée qui s'est conclue par l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 juillet 1991 (la mise à l'enquête publique s'était déroulée du 11 décembre 1990 au 21 janvier 1991). La procédure tendant à redéfinir les possibilités de construire dans le secteur a été engagée à la même époque (mise à l'enquête publique du PPA "Sentier du Lycée" du 30 octobre au 30 novembre 1990) et elle a expressément pris en compte la faible capacité de desserte de ce sentier (v. art. 2 RPPA). Force est dès lors de considérer que, avec l'adoption coordonnée du plan d'élargissement du sentier du Lycée et du PPA, la question du caractère suffisant de l'accès aux constructions autorisées par le PPA a été tranchée de manière positive. En soulevant le grief de la non-conformité à l'art. 104 al. 3 LATC qui, comme on l'a vu ci-dessus, a la même portée que l'art. 19 LAT, les recourants remettent en cause, en fait, les instruments de planification susmentionnés. Or, ceux-ci sont passés en force et la solution qu'ils ont retenue ne saurait être rediscutée qu'en cas de survenance de faits nouveaux ou d'adoption d'une législation nouvelle de nature à entraîner l'irrégularité de ces plans (ATF 107 Ia 331; v. aussi ATF 120 Ia 227, 116 Ia 207, 115 Ia 1, 109 Ia 113, 106 Ia 387; v. aussi TA, arrêt AC 93/082 du 15 novembre 1993, cons. 2b et les références citées; v. au surplus Pierre Moor, Les voies de droit fédérales dans l'aménagement du territoire, in: Eric Brandt et al., L'aménagement du territoire en droit fédéral et cantonal, CEDIDAC 1990, p. 177 ss, qui précise la portée de la jurisprudence à cet égard, avec les nuances utiles). En l'occurrence, ni l'une ni l'autre de ces conditions ne sont remplies; les recourants n'avancent d'ailleurs pas d'arguments dans ce sens. Leur grief est ainsi irrecevable. dd) Sur le plan de l'esthétique, les recourants ne critiquent pas véritablement le traitement architectural du projet. Le voudraient-ils qu'ils ne seraient pas admis à le faire en raison de la jurisprudence récente du Tribunal administratif (arrêt AC 93/0292 précité). Les recourants insistent en revanche sur le fait que, selon eux, le projet tirerait un parti abusif des possibilités réglementaires de construire. Autrement dit, ils invoquent l'art. 52 RCATC, disposition édictée sur la base de l'art. 86 LATC et applicable en vertu du renvoi de l'art. 9 du règlement

du PPA (ci-après : RPPA). Cette disposition a la teneur suivante : "Toute construction indépendamment de son caractère réglementaire est interdite lorsque par ses dimensions, la proportion de ses façades, la forme de sa toiture, les matériaux utilisés ou par tout autre de ses caractéristiques architecturales, elle ne s'intègre pas à son environnement, rompt l'harmonie avec les constructions avoisinantes ou compromet la mise en valeur d'un édifice, privé ou public, digne d'intérêt." Comme on le verra plus loin (cons. 9), la jurisprudence a décidé qu'une disposition de ce type ne peut avoir qu'une portée restreinte; dans certains cas exceptionnels, elle pourrait néanmoins avoir pour effet d'interdire un projet qui satisferait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. Il serait dès lors envisageable de considérer que l'art. 52 RCATC complète les autres dispositions réglementaires régissant l'implantation, les dimensions, la masse et la hauteur d'un projet et, dans cette mesure - mais dans cette mesure uniquement -, relève également de l'art. 33 LAT. On pourrait au contraire retenir que cette disposition ne constitue guère qu'un rappel de l'art. 86 LATC ou plutôt d'une règle qu'en a déduite la jurisprudence; il serait alors indiqué d'appliquer les mêmes règles de recevabilité précisément qu'au moyen tiré de l'art. 86 LATC. Compte tenu de la solution qui doit être retenue sur le fond, il n'est pas nécessaire de trancher ici entre ces deux solutions. ee) Les autres griefs des recourants ont trait pour l'essentiel à des questions touchant à l'implantation et aux dimensions des bâtiments projetés. Dans ce domaine, l'art. 33 LAT déploie ses effets et le tribunal doit entrer en matière, puisqu'il ne fait aucun doute que les recourants, pour la plupart voisins immédiats de la parcelle no 852, sont touchés directement et de façon plus intense que n'importe quel autre citoyen de la commune par la décision attaquée. 3. Pour les recourants, le projet viole, en plusieurs points, les règles sur la distance jusqu'aux limites. Son implantation ne serait pas non plus réglementaire au regard de la limite de construction frappant la parcelle no 852 en faveur du sentier du Lycée. a) Du côté nord, les recourants estiment que l'angle nord-est du bâtiment A et l'angle nord-ouest du bâtiment B, distants d'un peu moins de 5 mètres de la limite, violent l'art. 19 RCATC qui pose l'exigence d'une distance minimale de 5 mètres. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, ce n'est pas l'art. 19 RCATC, mais l'art. 20 qui s'applique dans ce cas, étant donné qu'aussi bien la façade nord du bâtiment A que celle du bâtiment B ne sont pas parallèles à la limite de la parcelle. L'art. 20 RCATC a en effet la teneur suivante : "Lorsque la limite de la propriété n'est pas parallèle à la façade, la distance prévue à l'art. 19 se mesure au milieu de la façade, perpendiculairement à celle-ci. Cependant l'angle le plus rapproché de la limite doit en rester éloigné de la distance réglementaire diminuée d'un mètre au maximum". C'est le lieu de préciser que cette règle est relativement rare et particulièrement favorable aux constructeurs. Elle autorise de mesurer la distance perpendiculairement à la façade, alors que, dans des situations de ce type, la plupart des règlements communaux exigent de mesurer la distance perpendiculairement à la limite. Une lecture attentive du plan de situation montre que la cote de 5 mètres, mentionnée à côté de l'angle nord-ouest du bâtiment A, correspond à la distance entre le milieu de la façade de ce bâtiment et la limite nord de la parcelle; ce que confirme la lecture du plan d'implantation établi par le géomètre Bonjour qui indique que l'angle nord-ouest du bâtiment A se trouve à une distance de l'ordre de 5,20 mètres. En ce qui concerne le bâtiment B, le trait perpendiculaire séparant la façade nord de la limite indique une distance largement supérieure à 5 mètres, en raison du décrochement que forme la parcelle à cet endroit. Pour les recourants, c'est l'existence de ce décrochement qui empêcherait l'application de l'art. 20 RCATC. Cet argument, qui n'est nullement motivé,

n'emporte pas la conviction. Si on suivait les recourants sur ce terrain, on imposerait en effet une restriction au droit de propriété du constructeur, en l'absence d'une base légale. b) Les recourants invoquent une violation de l'art. 19 RCATC, en mettant en évidence le fait que la hauteur moyenne à la corniche de la façade sud des bâtiments serait supérieure à 10 mètres, ce qui impliquerait une augmentation de la distance à la limite, conformément à l'alinéa 3 de la disposition précitée et contrairement à ce qu'a prévu le constructeur. Cette argumentation est également incorrecte. Elle fait abstraction de l'art. 11 RCATC qui constitue une règle spéciale par rapport à l'art. 19, lorsque le bâtiment se situe en bordure d'une voie publique, sur une parcelle frappée par une limite des constructions. Dans ce cas, selon cette disposition, le bâtiment peut être implanté sur la limite des constructions ou en retrait de celle-ci. Ces conditions sont manifestement remplies dans le cas présent. c) Les recourants contestent la position des balcons situés sur la façade sud des deux bâtiments : ils empiéteraient sur la limite des constructions. Les SI recourantes invoquent, apparemment, l'ancien article 74 al. 3 de la loi sur les routes qui a été remplacé par l'art. 44 de la loi portant le même titre. Cette argumentation ne tient pas compte de l'art. 12 RCATC qui permet des anticipations sur les limites des constructions notamment en faveur des balcons et que la municipalité a appliqué à juste titre. Cette disposition est par ailleurs compatible tant avec l'ancien article 74 qu'avec le nouvel article 44 de la loi sur les routes. 4. Selon l'art. 14 RCATC, le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut excéder le 20% de la surface de la parcelle accueillant la construction. En l'occurrence, la surface de la parcelle no 852 est de 1'293 mètres carrés, ce qui détermine une surface constructible de 258,60 mètres carrés. La municipalité a produit à l'audience un décompte détaillé faisant ressortir un dépassement de 0,32 mètre carré qu'elle n'a pas condamné, estimant qu'il se situe dans une marge de tolérance admissible. Après vérifications de ce calcul, le tribunal a constaté que le dépassement est en réalité de 0,30 mètre carré (v. fiche technique contenue dans le document municipal). Pour les recourants, cet excès n'est non seulement pas tolérable, mais il est en plus sous-estimé, car, d'une part, la municipalité aurait eu tort de ne pas prendre en compte les balcons dans la surface construite et, d'autre part, elle aurait dû faire abstraction de la surface grevée par la servitude de passage pour déterminer la surface constructible. a) Le grief dirigé contre la non-prise en compte des balcons n'est pas fondé. L'art. 15 lit. c RCATC permet en effet expressément de faire abstraction de la surface de ces éléments. b) S'agissant de l'assiette de la servitude de passage qui, selon le calcul des recourants non contesté par la municipalité (lettre du 15 février 1995), occupe une surface de 138,75 mètres carrés, la situation est différente. Le Tribunal administratif s'est déjà prononcé sur cette question à propos de la partie de l'aire de rebroussement située sur la parcelle appartenant à Jacques Marchand (arrêt du 28 juillet 1993 précité, consid. 2). Il a rappelé, en se référant à l'arrêt AC 91/263 du 25 janvier 1993 (RDAF 1993, p. 195 ss), avoir déjà jugé qu'une disposition réglementaire autorisant expressément la prise en compte d'une fraction de voie publique adjacente dans le calcul de la surface constructible d'une parcelle était admissible, dans la mesure où elle ne conduisait pas à une extension disproportionnée des possibilités de construire par rapport aux règles de la densité de la zone; qu'en revanche, le même procédé n'était pas admissible en l'absence d'une disposition réglementaire expresse (avec référence à l'arrêt AC 92/022 du 5 février 1993, publié partiellement in RDAF 1993, p. 206-208). Le tribunal a ensuite estimé que la situation du propriétaire Marchand était différente, dans la mesure où la partie de l'aire de rebroussement située sur sa parcelle n'avait pas acquis le statut de domaine public, mais avait uniquement été grevée d'une servitude en faveur des voisins intéressés et des services publics. Il en a déduit que la partie

de la parcelle vouée à l'aire de rebroussement conservait son statut privé et pouvait être prise en compte pour la détermination de la surface constructible. Après avoir réexaminé la question, le tribunal ne peut maintenir ce raisonnement. L'élargissement du sentier du Lycée a été décidé au terme d'une procédure de planification, menée conformément aux exigences de la loi sur les routes. Le plan qui a été adopté à cette occasion est un véritable plan d'affectation au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Ainsi que cela ressort des documents soumis à l'organe délibérant, le but de ce plan était de faire du sentier du Lycée une route communale de 3ème catégorie (v. préavis municipal du 12 février 1991 à l'intention du Conseil communal de Pully, p. 3, qui utilise expressément les termes de "route communale de troisième catégorie" et présente le projet comme une "voie de dévestiture, de largeur réduite, n'autorisant qu'un trafic local de faible densité, aboutissant de surcroît à une impasse", cette définition conduisant à classer le sentier du Lycée dans les routes communales de 2ème ou 3ème classe selon le nouvel art. 6 LR; v. dans le même sens, préavis municipal du 10 janvier 1991 relatif au projet de PPA, p. 2). C'est donc un projet de route communale que le conseil communal a adopté et que le DTPAT a approuvé (1er mai 1991), cette décision étant encore par la suite confirmée, sur recours, par le Conseil d'Etat (10 juillet 1991). Le plan d'élargissement adopté a ainsi conféré une affectation de voie publique au sentier du Lycée et, partant, a écarté la destination antérieure de la bande de terrain concernée à la construction privée. L'affectation décidée par le plan en question, qui est seule décisive, doit être assimilée à un transfert au domaine public, au sens de l'art. 17 RCATC. Il est vrai que, selon le projet d'acte figurant au dossier, la bande de terrain prise sur la parcelle du constructeur pour élargir le sentier du Lycée ne sera grevée que par des servitudes de nature privée; en d'autres termes, la voie publique réalisée conformément au projet routier de 1991 l'a été sans les titres juridiques nécessaires sur les emprises correspondantes. Le problème devra donc être résolu en modifiant ce statut, de manière à ce que le sentier du Lycée, sur toute son assiette, puisse être une voie ouverte au public, ainsi qu'en a décidé le conseil communal, avec l'approbation de l'autorité cantonale. Vu ce qui précède, il convient de vérifier si les conditions posées par l'art. 17 RCATC sont remplies en l'espèce. On rappellera d'abord sa teneur : "Si, lors de la construction, de la correction ou de l'élargissement d'une voie publique, le terrain nécessaire est cédé gratuitement à la commune, la municipalité peut garantir au propriétaire intéressé que la surface ainsi cédée continuera à être prise en considération dans le calcul de la surface constructible. Cette faculté n'est toutefois applicable qu'à des cessions n'excédant pas 10% de la surface originale de la parcelle". Le dixième de la parcelle du constructeur représente en l'occurrence une surface de 129,3 mètres carrés; quant à la surface cédée, elle s'élève à un peu plus de 138 mètres carrés. Le surplus est donc de quelque 9 mètres carrés. Une lecture à la lettre de la dernière phrase de l'art. 17 RCATC pourrait amener à la conclusion que cette disposition est purement et simplement inapplicable dans le cas particulier. Une telle interprétation n'est toutefois pas souhaitable. On ne voit en effet pas pour quel motif le constructeur qui céderait exactement le 10% de sa parcelle pourrait tirer avantage de cette disposition, alors que celui qui transférerait une proportion légèrement supérieure perdrait tout bénéfice de la règle. Par ailleurs, la règle pourrait être aisément détournée par des cessions successives. La règle doit donc être comprise en ce sens que la part cédée, dans la seule mesure où elle dépasse 10 % de la surface de la parcelle, n'est pas prise en compte dans le calcul de la surface constructible. Dès lors, dans la mesure où l'excédent est en l'occurrence - sous réserve de la confirmation des calculs - de 9,45 mètres carrés, ce qui détermine un dépassement de surface construite de 1,89 mètres carrés, auquel il faut ajouter

le dépassement constaté de 0,30 mètre carré, le tribunal constate qu'en l'état le projet présente une surface construite qui excède de 2,19 mètres carrés les possibilités réglementaires. Ce motif conduit à l'admission partielle du recours. 5. Les SI recourantes évoquent un calcul vicié du CUS (coefficient d'utilisation du sol); mais il n'y a pas de règles sur le CUS ni dans le RPPA ni dans le RCAT, de sorte que l'argument peut être écarté par ce simple rappel. 6. Un autre moyen des recourants a trait à l'art. 23 RCATC qui, à leurs yeux, serait violé par le fait que le rez-de-chaussée, dans les deux bâtiments projetés, serait situé à plus de 1,50 mètres du terrain naturel moyen. Calculée sur la base des altitudes prises aux quatre angles externes de chacun des bâtiments (points 4 à 7 pour le bâtiment A et points 8 à 11 pour le bâtiment B), la surélévation moyenne est de 1,33 mètres pour le bâtiment A et de 1,19 mètres pour le bâtiment B, ainsi que cela ressort du calcul non contesté effectué par la municipalité (mémoire du 8 novembre 1994, ch. 2.4, p. 4). Elle est donc tout à fait admissible. Il est vrai que l'autorité de recours a parfois considéré qu'il fallait prendre en compte tous les angles rentrant et sortant d'un bâtiment (RDAF 1980, 204), mais cette jurisprudence ne se justifie qu'en présence de terrains accidentés ou de bâtiments présentant des formes particulières, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence. 7. Selon l'art. 25 RCATC, sur les terrains en forte pente, la création d'un niveau partiellement habitable au-dessous du rez-de-chaussée est autorisée à certaines conditions. De l'avis des recourants, cette disposition ne s'applique pas, puisque le projet n'est pas situé sur un terrain en forte pente. Ils en déduisent, mais sans expliquer pourquoi, que cette disposition ne serait pas respectée. En lisant les plans, c'est en vain qu'on cherche la présence d'un niveau partiellement habitable au sous-sol des deux bâtiments projetés. Si tel était le cas, le point B.4 du RPPA ne serait d'ailleurs vraisemblablement pas respecté. Certes les sous-sols des bâtiments A et B comprennent chacun un corridor qui, au regard de la norme ORL-EPFZ (déterminant le CUS), doit être considéré comme une surface habitable brute dans la mesure où il dessert les appartements sis aux niveaux supérieurs. Mais la présence de ce seul local n'a pas pour effet de faire du sous-sol un "niveau partiellement habitable" au sens de l'art. 25 RCATC in initio. Pour que tel soit le cas, il faudrait que le sous-sol abrite une unité d'habitation, tel un studio ou un appartement (voir dans le même sens, à propos de la notion de "locaux habitables" de la lettre d de l'art. 25 RCATC, arrêt du Tribunal administratif du 20 avril 1993, cause AC 92/047, consid. 2c). 8. Aux termes de l'art. 40 RCATC, les garages souterrains n'entrent pas en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) à la condition, notamment, qu'ils n'aient qu'une façade entièrement visible. Aux yeux des recourants, cette condition ne serait pas remplie, car, en plus de la façade sud, la façade ouest serait également visible. Cet argument ne résiste pas à la lecture des plans. On constate en effet que l'extrémité ouest du parking souterrain serait entièrement comprise dans le terrain naturel et distante de près de 4,50 mètres de la limite de parcelle (voir plan façade nord), de sorte que le mur visible de la parcelle Marchand ne serait pas la façade ouest du parking souterrain, mais un mur de soutènement du terrain naturel. On ne voit pas en quoi il y aurait ici un "artifice", pour reprendre le terme utilisé par les recourants Aguet et consorts à l'audience. 9. Sur le plan des places de stationnement, l'art. 46 RCATC exige l'aménagement d'un emplacement par 80 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher habitable, plus la réalisation d'une case par tranche ou fraction de trois logements à l'usage des visiteurs (let. a). Tenant compte de ce que le projet prévoit six logements pour une surface brute de plancher habitable totale de 930,60 mètres carrés, la municipalité a exigé l'aménagement de 14 places de stationnement. Ce calcul est tout à fait correct. Sur ce point,

les SI recourantes, qui se plaignent d'un nombre insuffisant de places de parc, ont manifestement tort. Est plus douteux le point de savoir si la place réservée aux vélos, cyclomoteurs et motos peut compter dans le nombre susmentionné; ce que contestent les SI recourantes (lettre du 6 mars 1995). La municipalité rétorque qu'elle applique de manière générale l'art. 46 RCATC en comptant l'emplacement attribué aux véhicules deux-roues dans ce nombre (lettre du 3 mars 1995), au motif que les motos et les cyclomoteurs sont des véhicules automobiles au sens de l'art. 7 LCR (lettre du 15 février 1995). Déterminer si la notion de "véhicules automobiles" de l'art. 46 RCATC recouvre les vélos, vélomoteurs et motos est une question de droit dont le tribunal revoit librement l'application (art. 37 LJPA). Cette position s'impose également en vertu de l'art. 33 al. 3 let. b LAT qui postule qu'une autorité de recours au moins bénéficie d'un libre pouvoir d'examen. Toutefois, s'agissant de l'interprétation d'une notion juridique indéterminée, relevant au surplus du droit communal, le Tribunal administratif doit s'imposer une certaine retenue et reconnaître une latitude de jugement à l'autorité inférieure. En l'espèce, l'interprétation que la municipalité a donnée à son règlement, même si elle peut paraître inhabituelle, est tout à fait conforme avec le texte de l'art. 46 RCATC, puisqu'il n'est pas contestable que les cyclomoteurs et les motos sont des véhicules automobiles. A certains égards, elle est même souhaitable, dans la mesure où, à l'heure actuelle, le nombre d'individus qui, pour échapper aux contraintes liées à la pénurie de places de parc, se déplacent en ville au moyen de véhicules deux-roues à moteur, a tendance à aller en augmentant. Le tribunal ne peut ainsi que confirmer l'interprétation municipale. 10.

Enfin, l'un des principaux arguments des recourants consiste à soutenir que le projet tend à faire un usage excessif du terrain à disposition. On a vu plus haut que le projet est en tous points réglementaire, sous réserve de la surface construite qui devra être réduite. Certes, comme on l'a déjà vu au considérant 2 ci-dessus, l'art. 52 RCATC pourrait permettre théoriquement d'empêcher la réalisation du projet, malgré la réduction appropriée de la surface construite. Toutefois, selon la jurisprudence, cette disposition ne peut trouver application que dans des cas exceptionnels. Ainsi, lorsqu'un plan de zone prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans un tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés de droit communal, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 101 Ia 213). Sinon, la clause d'esthétique pourrait être utilisée pour vider de sa substance la réglementation communale et pour réduire les possibilités de bâtir (ATF 115 Ia 363). Une rigueur toute particulière se justifie lorsque le recours tend à remettre en cause les implantations, les dimensions, les masses et les hauteurs d'ouvrages définis par un plan de quartier ou un plan d'affectation partiel récent (RDAF 1986, p. 46 et les références citées). Dans le cas particulier, on se trouve dans un secteur où les possibilités de construire ont été redéfinies en fonction de ses caractéristiques propres et notamment de la faible capacité de desserte du sentier du Lycée. Une nouvelle réglementation a été adoptée (PPA "Sentier du Lycée") qui a notamment réduit la hauteur au faite à 14 mètres, restreint le nombre de logements maximum à trois et limité l'affectation à l'habitation (comparer les points B.3 et B.5 du RPPA avec les art. 74 à 76 RCATC). S'ils voient le jour, les bâtiments que le constructeur se propose de réaliser auront un volume moindre que les immeubles voisins sis au nord (SI Résidence des Osches A et B) et à l'ouest (Marchand); leur hauteur sera également inférieure à l'immeuble Marchand. Ils correspondent manifestement à ce qui doit pouvoir se faire dans le secteur, sur la base de la nouvelle

réglementation. Même s'il a utilisé au maximum les possibilités de construire qui lui restent, on ne voit donc pas en quoi le constructeur aurait tiré un parti abusif de la réglementation existante. Certes, en raison des faibles exigences du règlement communal en matière de distances jusqu'aux limites, les habitants de l'immeuble SI Résidence des Osches B SA subiront une perte de vue assez importante; mais les règles de police des constructions, en particulier l'art. 86 LATC et ses dérivés de droit communal, ne sont pas destinées à garantir des avantages de cette nature. 11. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours, en ce sens que la surface construite excède de 2,19 mètres carrés ce qui est admissible. Dans la mesure où ce dépassement est inférieur à 1% (surface constructible maximale : 258,60 mètres carrés), il apparaît envisageable, techniquement, que le constructeur réduise la surface de son projet de quelques centimètres, de manière à respecter le COS. Une telle modification serait quasiment insignifiante, de telle sorte qu'on peut admettre que la municipalité délivre le permis de construire, en le conditionnant simplement au dépôt préalable de nouveaux plans figurant cette réduction (art. 117 LATC). Dans cette hypothèse, en effet, une nouvelle enquête publique n'apparaît pas nécessaire (art. 111 LATC). En application de l'art. 55 LJPA, l'émolument de justice sera réparti à parts égales entre le constructeur et les recourants; quant aux dépens, ils seront compensés.

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