

VD_OMNI AC.2002.0111 vom 10. Juli 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-07-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0111

FR: VD_OMNI AC.2002.0111 du 10 juillet 2003

IT: VD_OMNI AC.2002.0111 del 10 luglio 2003

Regeste

ROGGERO Fabio et consorts c/Pully | La réglementation communale qui définit la villa comme toute construction destinée à l'habitation abritant au maximum trois logements superposés ou juxtaposés n'est pas en désaccord avec la notion de villa telle qu'elle ressort de la jurisprudence, par ailleurs subsidiaire en ce qui concerne la définition de la notion de villa. Le fait qu'une nouvelle réglementation autorise la construction de villas d'un volume et d'un nombre de logements plus importants que les villas déjà édifiées dans le quartier ne constitue pas un motif imposant à la municipalité de refuser le permis sur la base de la clause d'esthétique.

Erwägungen

E. 1

ss) d) En l'espèce, la convention signée entre l'hoirie propriétaire et la municipalité est entachée de plusieurs défauts importants. Cette convention définit les possibilités de construire sur la parcelle en cause et fixe l'implantation des bâtiments, les conditions d'accès aux futures villas; elle règle de manière précise et détaillée l'utilisation du sol comme le ferait un plan de quartier ou un plan partiel d'affectation au sens des art. 44 let. b et c de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC). La convention a ainsi la portée matérielle d'un plan d'affectation, de sorte qu'elle est soumise aux exigences de procédure et de protection juridique prévues par les art. 4, 26 et 33 LAT. En particulier, l'enquête publique prévue à l'art. 33 al. 1 LAT est indispensable pour assurer une pesée complète de tous les intérêts en présence et pour veiller à ce que toutes les parties concernées puissent faire valoir leurs intérêts dans la procédure. Or, la mesure de planification qui résulte de la convention n'a pas fait l'objet d'une telle enquête publique. De plus, elle ne respecte pas l'exigence de l'examen préalable prévue par l'art. 56 LATC ni celle relative à l'approbation d'une autorité cantonale requise par les art. 26 al. 1 et 61 LATC pour lui conférer force obligatoire (v. art. 26 al. 3 LAT et 61 al. 4 LATC). L'absence d'examen préalable et d'approbation par une autorité cantonale ne permet pas d'assurer la coordination avec les différentes tâches des services concernés de l'administration cantonale notamment en ce qui concerne l'application de législation spéciale liée à la planification, en particulier celle concernant la protection de l'environnement, ainsi que la protection des eaux et des milieux naturels dignes de protection (biotope, arbre, etc.). Il n'est cependant pas nécessaire de déterminer si ces défauts entraînent la nullité absolue de la convention ou seulement son annulabilité. En effet, les exigences spécifiques de planification qui résultent de la convention pour la parcelle en cause, se limitent à reprendre l'application de la réglementation communale. En d'autres termes, la convention ne prévoit pas de modifier les règles d'affectation du sol sur la parcelle des constructeurs de sorte que le projet de construction ne compromette en tous les

cas pas le développement futur du quartier. 2. Les recourants critiquent le nombre de logements prévus par le projet contesté. Ils estiment que la notion de "villa" prévue par la réglementation communale n'autoriserait qu'à titre exceptionnel un troisième logement, lequel ne serait qu'un logement d'appoint, de surface limitée; cette interprétation permettrait d'éviter que le quartier de villas change de nature et que les villas individuelles existantes ou à deux logements soient progressivement remplacées par des petits immeubles "locatifs" comprenant trois grands appartements. a) La loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions ne comporte pas une définition de la villa qui lierait les communes dans l'élaboration de leur réglementation sur les constructions. L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après la commission) avait défini la notion de villa à défaut de disposition communale contraire. Elle a jugé que la notion de villa ne pouvait exclure la possibilité de loger plusieurs familles dans un bâtiment, à raison d'une famille par étage, en s'exprimant dans les termes suivants : "Il faut admettre par le terme de villa une maison destinée à l'habitation d'une seule famille, villa proprement dite, ou de plusieurs familles à raison d'une famille par étage, villa locatif." (RDAF 1958 p. 155). La notion même de villa n'exclut donc pas la possibilité de créer plusieurs appartements par étage; la réglementation communale de Pully, qui définit la villa comme toute construction destinée à l'habitation abritant au maximum trois logements superposés ou juxtaposés n'est pas en désaccord avec la notion de villa telle qu'elle a été interprétée par la commission. On ne peut d'ailleurs pas déduire du texte réglementaire que le troisième logement devrait être un logement d'appoint ou d'importance secondaire par rapport à deux logements principaux. Cette interprétation ne ressort en tout cas pas du texte de la réglementation communale. b) Il se pose toutefois la question de savoir si les recourants n'invoquent pas une utilisation excessive des possibilités de bâtir en rapport avec les exigences spécifiques liées à l'intégration des constructions dans le paysage urbain et le quartier (art. 86 LATC). aa) Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la base de ces dispositions même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais il faut que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (ATF 114 Ia 346 consid. b; 101 Ia 223 consid. 6c). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d) et le pouvoir d'examen du tribunal est limité à un contrôle en légalité de la décision communale (art. 36 lit. a LJPA). Cependant, lorsque la clause générale d'esthétique n'a pas pour seul but d'assurer l'intégration de nouvelles constructions et donne un contenu concret à la réglementation de la zone, par exemple lorsque le règlement communal ne comporte pas de dispositions sur la longueur ou la hauteur des bâtiments, le pouvoir d'examen du tribunal s'étend à l'opportunité en application de l'art. 33 al. 3 let. b LAT (voir notamment les ATF 118 Ia 235 consid. 1b, 117 Ia 93 consid. 2a, 112 Ia 90, 415 consid. 1b 1 ainsi que l'ATF 118 Ib 31 consid. 4b et l'arrêt TA AC 94/0062 du 9 janvier 1996 consid. 3 c aa/c bb p. 9 à 10). En l'espèce, ni l'art. 86 LATC, ni la disposition communale qui renvoie à l'application de cette règle (art. 32 RCATC) n'ont pour effet de compléter une réglementation lacunaire. Les règles concernant l'implantation, la volumétrie, les dimensions du bâtiment sont clairement définies par la réglementation communale tout comme le nombre de niveaux admissibles. C'est donc seul sous l'angle d'un examen en légalité que le tribunal peut apprécier si le

projet respecte les exigences résultant de l'art. 86 LATC. bb) A cet égard, la jurisprudence fédérale a précisé qu'une intervention de l'autorité communale ou cantonale sur la base de la clause d'esthétique ne pouvait s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux des plans d'affectation. Ce sont en effet ces textes qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. Il faut certes admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui ne permet pas de prendre en considération les situations particulières de telle ou telle portion restreinte du territoire. Les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de situations de fait particulières. Ainsi, lorsqu'un plan de zone prévoit que les constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel ou tel secteur du territoire, une interdiction de construire basée sur la clause d'esthétique en raison du contraste que formerait par son volume le 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 comme étant déraisonnable et irrationnelle. Tel serait par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril cette construction. cc) En l'espèce, le quartier en cause est formé de villas individuelles et de villas jumelles, d'une volumétrie légèrement inférieure au projet contesté; le secteur présente ainsi les caractéristiques d'un quartier de villas largement arborisé. Un tel espace urbain ne constitue pas pour autant un site à protéger ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables au sens de la jurisprudence. La municipalité peut donc considérer sans excéder son pouvoir d'appréciation que les exigences spécifiques d'intégration posées par l'art. 86 LATC sont respectées par le projet contesté (v. ATF 101 I 213, consid. 6c et d, p. 222-223). Ainsi, le seul fait que la nouvelle réglementation permet l'édification de villas dites "locatives" de trois logements superposés dans un volume qui s'inscrit dans les limites de hauteur fixées par la réglementation communale, ne saurait être assimilée à une utilisation excessive des possibilités de construire. 3. Les recourants critiquent également les balcons; ils relèvent que le balcon du rez-de-chaussée est soutenu par un pilier et qu'il s'agirait d'un avant-corps dont il faudrait tenir compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol. a) La nouvelle réglementation communale fixe le coefficient d'occupation du sol maximum à 20 % et précise que cette proportion correspond au rapport entre la surface bâtie de la construction et la surface constructible de la parcelle (art. 10 RCATC). Selon l'art. 11 RCATC, la surface bâtie d'un bâtiment est mesurée au niveau qui présente la plus grande surface en plan et doit également tenir compte des dépendances à raison de 50 % dans le calcul de la surface bâtie (art. 26 RCATC). L'art. 11 al. 2 let. d RCATC fixe les conditions requises pour exclure les balcons du calcul de la surface bâtie. Cette disposition a la teneur suivante : "Ne sont pas pris en considération : (...) d. Les balcons ouverts, les balcons-loggias et les jardins d'hiver d'une saillie ne dépasseront pas 2.50 m. par rapport à la façade, pour autant que ceux-ci remplissent les conditions suivantes : - balcons ouverts : non fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés; - balcons loggias : dont la longueur cumulée n'excède pas à chaque étage, celle de la plus grande façade du bâtiment; - jardins d'hiver : espace vitré de 12 m² au plus, couvert et fermé, associé à une pièce d'habitation principale, séparé de celle-ci par un mur, une cloison ou un vitrage, et non destiné au logement ou à l'exercice d'une activité professionnelle." b) Le projet contesté prévoit au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage un balcon de dimensions relativement importantes, qui longe toute la façade sud pour se retourner sur

plus de la moitié de la façade ouest contre laquelle il est fermé par un décrochement permettant l'accès à une des chambres du logement. Il présente une longueur d'environ 15 mètres sur la façade sud et de 10 mètres sur la façade ouest avec une profondeur de 2 m 50. Le décrochement de la façade ouest sur une profondeur d'un peu moins de 2 mètres, constitue une fermeture latérale ou plus précisément un seul élément latéral d'un balcon-loggia. Il n'y a pas d'autre fermeture latérale sur le balcon, lequel ne répond pas ainsi à la qualification de loggia. Le balcon dessert plusieurs pièces, à savoir la cuisine et le séjour sur la façade sud, ainsi que le séjour et deux chambres sur la façade ouest. L'angle extérieur du balcon du rez-de-chaussée est soutenu par un pilier. Le balcon sur la façade sud dépasse d'un peu plus d'un mètre la longueur de la façade. La surface totale du balcon est supérieure à 50 m². Le balcon du premier étage se superpose au balcon du rez-de-chaussée; il est surmonté d'un avant-toit d'une largeur de 1 m 50 sur la façade sud et sur la façade ouest, par le balcon donnant sur l'étage des combles. c) A défaut de dispositions réglementaires communales contraires, un élément de construction d'un bâtiment n'entre pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol ou dans le calcul de la longueur du bâtiment s'il est de dimensions réduites, conserve un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et dans ses effets sur son aspect ou son apparence extérieure. L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction (commission) a ainsi jugé que les balcons dont la profondeur n'excédait pas 1 m 50 ne devaient pas être pris en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, pour autant qu'ils ne soient pas fermés latéralement, que leur fonction ne soit pas destinée au séjour et qu'elle reste limitée à l'usage d'une seule pièce (v. RDAF 1977 p. 188, 1975 p. 262 et 208, 1974 p. 222 et 229, 1973 p. 360, 1972 p. 414 et 1957 p. 152); les balcons ne devaient en outre pas être reliés verticalement par un pilier ou par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables (v. arrêts TA AC 2001/0226 du 28 mai 2002 et AC 2000/0135 du 3 mai 2001). La commission a ainsi admis que des balcons de 1 m 50 de large courant sur toute la longueur de la façade, dépassant de 1 m 50 à un angle de celle-ci et se retournant sur une longueur de

E. 6

m 50 sur une façade latérale, superposés sur trois niveaux, constituaient un cas limite admissible d'un élément de construction secondaire qui n'entre pas en considération dans le calcul de la longueur du bâtiment ou du coefficient d'occupation du sol (RDAF 1977 p. 188). En revanche, des éléments de construction se recouvrant les uns les autres sur une profondeur de 2 m 30 et se retournant sur les façades latérales et recouverts par un avant-toit ne pouvaient être assimilés à des éléments secondaires tels que des balcons mais constituaient des terrasses couvertes destinées au séjour, prolongeant l'espace vital de la pièce d'habitation pendant la belle saison; de telles terrasses devaient ainsi compter dans le calcul de la longueur du bâtiment ainsi que du coefficient d'occupation du sol à défaut de disposition communale contraire (RDAF 1978 p. 421 et la jurisprudence citée; v. aussi Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, p. 91). d) La loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions ne définit pas la notion de coefficient d'occupation du sol qui est simplement mentionnée à l'art. 48 al. 3 LATC. Le droit cantonal ne précise donc pas quelles sont les surfaces qui doivent être prises en compte pour déterminer la surface bâtie d'un projet de construction et en particulier dans quelle mesure les éléments extérieurs tels que les balcons, doivent ou non être comptés dans ce calcul. Il ressort de l'art. 47 al. 1 LATC que le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer de manière précise dans leurs plans et

règlements d'affectation les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol, par quoi il faut entendre également la définition du coefficient d'occupation du sol (arrêt AC 1999/0213 du 27 avril 2001). Le coefficient d'occupation du sol a pour fonction d'assurer une limitation de l'emprise des constructions sur une parcelle en maintenant des espaces de verdure autour de chaque construction; il permet donc d'assurer à la fois des conditions d'aération et d'ensoleillement du bâtiment en limitant la densité de la surface construite au sol dans un quartier donné et de maintenir une proportion de surface verte. Le coefficient d'occupation du sol assure une fonction importante d'aménagement du territoire en influençant sur la structure et la trame urbanistique et architecturale d'un quartier et en permettant de préserver les caractéristiques d'un tissu bâti ou d'un quartier (Jean-Luc Marti, op. cit., p. 151-152). e) La réglementation communale détermine de manière précise les règles définissant le coefficient d'occupation du sol et son mode de calcul. Les règles ainsi définies sont plus larges que les critères fixés par la jurisprudence; en effet, la largeur admissible du balcon est portée de 1 m 50 à 2 m 50; en outre, les loggias fermées sur chacun des côtés peuvent également être déduites de la surface bâtie lorsque leur longueur additionnée ne dépasse pas celle de la plus grande façade du bâtiment. Mais la réglementation communale prime sur les critères fixés par la jurisprudence de la commission, reprise par le tribunal, qui restent subsidiaires et ne s'appliquent pas (arrêt AC 2002/0132 du 16 juin 2003). En l'espèce, et les balcons projetés sont conformes à la règle communale autorisant leur déduction de la surface bâtie; ces balcons présentent toutes les caractéristiques prédominantes de balcons ouverts dont la profondeur ne dépasse pas 2 m 50 et ils répondent aux conditions requises par l'art. 11 al. 2 let. d RCATC, indépendamment de l'existence d'un pilier soutenant l'angle sud-ouest du balcon. Un tel pilier ne constitue pas en effet un élément de fermeture prohibé par la réglementation communale. 4. Les recourants soutiennent encore que les lucarnes et tabatières prévues par le projet litigieux ne seraient pas conformes à la réglementation communale; ils visent en particulier les trois châssis-rampants prévus entre la lucarne éclairant le séjour et celle donnant sur la cuisine de l'étage des combles. a) La nouvelle réglementation communale précise à l'art. 24 RCATC les conditions applicables aux lucarnes et aux autres ouvertures en toiture. Cette disposition est formulée comme suit : "Par leur forme et leur proportion, les lucarnes s'intègrent de manière harmonieuse à leur support et respectent l'expression architecturale des niveaux inférieurs. Leur largeur additionnée ne peut excéder, par rapport à la longueur de la façade correspondante 50 %, qu'il s'agisse de lucarnes inscrites dans le gabarit du toit (lucarnes négatives) ou en saillie sur celui-ci (lucarnes positives). Le choix de l'une de ces typologies exclut l'autre sur un même pan de toit. Les lucarnes positives observent en outre les règles suivantes : • leur parement se situe à l'aplomb ou en retrait de la façade; • leur hauteur au nu du parement n'excède pas 1.70m. En complément aux lucarnes définies à l'alinéa 2 ci-dessus, les châssis pivotants, inscrits dans la pente du toit sont autorisés aux emplacements où ils sont objectivement nécessaires. Leurs dimensions ne peuvent excéder 0.80 m x 1.20 m." b) La réglementation concernant les ouvertures en toiture a essentiellement pour objet de protéger l'aspect des toitures, en veillant à ce que le toit ne soit pas dénaturé par des ouvertures trop importantes qui auraient pour seul but d'augmenter les surfaces habitables dans l'espace des combles. A cet effet, l'art. 24 al. 1 RCATC fixe les exigences spécifiques concernant les ouvertures dans la toiture qui doivent s'intégrer de manière harmonieuse et respecter l'expression architecturale des niveaux inférieurs. Une telle réglementation poursuit essentiellement des buts d'esthétique (voir arrêt AC 2000/0178 du 25 avril 2001). c) En l'espèce, la longueur additionnée des lucarnes prévues sur les pans

nord et sud de la toiture du bâtiment projeté respecte la proportion de moitié fixée par rapport à la longueur des façades respectives; en particulier, la longueur additionnée des lucarnes sur le pan de toiture dominant la façade sud s'élève à 7 m 20 alors que l'effet visuel donné par l'avant-toit et la longueur totale de la façade sud au droit de l'avant toit s'élève à 14 m 40. La longueur des deux lucarnes prévues sur le pan nord de la toiture s'élève à 8 m 15 et la longueur de la façade correspondante, située directement sous l'avant toit, présente une longueur de 16 m 30 (voir plan toiture n°35 du 21. 12. 01). En revanche, les trois ouvertures en tabatière, prévues entre la cuisine et le séjour à l'étage des combles, ne sont pas nécessaires à l'éclairage des locaux car les surfaces éclairantes des lucarnes et des ouvertures sous les façades pignon respectent largement les proportions requises par l'art. 28 du règlement du 19 septembre 1996 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RATC). Ces trois ouvertures en tabatière doivent donc être supprimées, la municipalité pouvant imposer cette condition en complétant les conditions déjà fixées par le permis de construire litigieux (art. 117 LATC). Toutefois, l'ouverture en tabatière prévue sur la façade nord pour éclairer la salle de bains est le seul éclairage naturel de cet espace de sorte qu'il est objectivement nécessaire et peut être maintenu. Enfin, la hauteur du parement extérieur des lucarnes, mesuré depuis son intersection avec le pan de toiture, respecte la hauteur de 1 m 70. Il est vrai que le mode de calcul retenu par la municipalité pour déterminer la hauteur du parement extérieur de la lucarne ne prend pas en compte la partie du parement qui est englobée dans le gabarit du volume de toiture. Une telle interprétation de la règle communale est admissible dès lors qu'elle n'a pas pour effet d'augmenter l'aspect et le volume en saillie de la lucarne par rapport au pan de toiture.

5. Les recourants soutiennent également que le projet litigieux ne respecte pas les exigences réglementaires communales concernant les mouvements de terre admissibles. a) L'art. 49 RCATC fixe les règles applicables aux remblais, déblais et murs de soutènement dans les termes suivants : "Les remblais, déblais ou murs de soutènement doivent faire l'objet d'une autorisation. Ils doivent respecter les règles suivantes : • Les mouvements de terre en remblai ou en déblai ne peuvent dépasser 1.00 m. de hauteur, mesurée depuis le terrain naturel à l'endroit le plus défavorable. La pente maximum des talus ne peut excéder 60 %. • Lorsque les remblais sont soutenus par des murs, la hauteur du mur, mesurée depuis le niveau du terrain naturel à l'endroit le plus défavorable, ne peut dépasser 3.00 m." Cette disposition réglementaire est interprétée par la municipalité en ce sens que les mouvements de terre sans mur de soutènement sont limités à un mètre en dessus ou en dessous du terrain naturel alors qu'ils peuvent atteindre trois mètres lorsqu'ils sont réalisés par l'exécution d'un mur de soutènement. Le tribunal n'a pas de motifs objectifs pour s'opposer à une telle interprétation qui est conforme au texte réglementaire. En effet, les murs de soutènement sont par nature destinés à modifier le terrain naturel; la limitation de la hauteur du mur de soutènement à trois mètres s'applique donc également aux mouvements de terre que la réalisation de tels murs peut impliquer. En l'espèce, le projet prévoit des mouvements de terre relativement importants pour permettre l'accès aux garages du sous-sol depuis l'entrée sur la parcelle. Ces mouvements de terre atteignent une hauteur de l'ordre de 2 m 50 au point le plus bas mais sont réalisés par le mur de soutènement longeant l'escalier qui donne accès à l'entrée au sous-sol depuis le haut de la parcelle. La hauteur du mur de soutènement longeant l'accès respecte la limite de trois mètres et les mouvements de terre liés à la réalisation de ce mur de soutènement doivent être considérés comme conformes à la réglementation communale; le grief des recourants peut être écarté sur ce point. 6. Les recourants ont également critiqué le projet de construction en ce

qui concerne le nombre de places de stationnement. a) L'art. 27 RCATC fixe les exigences à respecter en matière de places de stationnement lors de nouvelles constructions notamment. Cette disposition réglementaire a la teneur suivante : "Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles doivent être aménagés simultanément avec toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiments impliquant des besoins nouveaux. Le nombre de places exigible est fixé par la Municipalité lors de la demande de permis de construire en fonction des normes de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR) en vigueur à ce moment-là. La moitié au moins des places de stationnement exigibles doit être prévue à l'intérieur, soit dans des dépendances, soit dans des garages souterrains, au sens de l'article 26. La municipalité n'a pas fixé dans le permis de construire le nombre de places de stationnement exigé pour la construction litigieuse. La norme de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR-VSS) applicable au stationnement (norme VSS SN 640'280) définit les besoins limites en places de stationnement pour les bâtiments résidentiels. Pour les maisons individuelles, la norme prévoit une case pour 80 m² de surface brute de plancher et au minimum deux places par maison sans case supplémentaire pour les visiteurs. Pour les maisons d'habitation collective, la norme fixe une case pour 80 à 100 m² de surface brute de plancher et au minimum une case par appartement auquel s'ajoute une proportion de 10% pour les visiteurs. b) En l'espèce, la demande de permis de construire mentionne une surface brute de plancher de 617 m² pour la villa projetée, ce qui nécessite au plus sept cases auxquelles s'ajoute une case pour visiteurs. Le projet comporte trois garages couverts, à savoir un garage à une place et deux garages avec deux places pour deux voitures disposées l'une derrière l'autre; en outre, le plan des aménagements extérieurs montre deux places de stationnement extérieures. Il est encore possible d'aménager une place de stationnement sous le balcon au niveau du sous-sol. Ainsi, les huit places de stationnement prévues par le projet litigieux répondent aux exigences de la norme de l'Union suisse des professionnels de la route, de sorte que le projet doit être considéré comme conforme à la réglementation communale sur ce point. b) En outre, le nouvel art. 40a RATC, introduit par la modification du règlement du 14 mai 2001, précise que le nombre de places de stationnement doit tenir compte des facteurs de réduction liés aux possibilités d'utiliser les transports publics selon les critères fixés par la norme VSS SN 640'280. Ces critères se rapportent à la distance du projet par rapport aux arrêts de transports publics et au niveau de qualité de la desserte (fréquence etc.); en l'espèce, le projet litigieux se trouve à une distance légèrement supérieure à 500 mètres du terminus du bus no

E. 7

dont la fréquence est inférieure à neuf minutes et de 500 mètres également de la gare CFF de Pully-Nord (ligne de Lausanne-Berne). Ainsi le besoin en places de stationnement pourrait encore être réduit jusqu'à 30% pour tenir compte des exigences du nouvel art. 40a RATC et des possibilités de réduction prévues par la norme VSS SN 640'280.

7. Les recourants formulent également des critiques en ce qui concerne les exigences en matière de protection contre le bruit. Toutefois, le SEVEN a fixé les conditions à respecter pour satisfaire à l'ordonnance sur la protection contre le bruit dans la synthèse adressée par la CAMAC à la municipalité le 16 mai 2002. Ces exigences ont été confirmées dans les déterminations que le service a adressées au Tribunal administratif. Les recourants estiment toutefois que des mesures de protection contre le bruit devraient être prises pour protéger non seulement les futurs habitants mais aussi pour éviter l'effet de réflexion que provoquerait la villa sur leur bien-fonds; le plan serait lacunaire à leur avis sur

ce point. Mais le SEVEN n'a pas exigé d'autres mesures de protection que celles qui ont été transmises à la municipalité par la Centrale des autorisations concernant l'aménagement de fenêtres supplémentaires pour les chambres à coucher du rez-de-chaussée et du premier étage et l'indice d'affaiblissement pondéré des fenêtres situées sur la façade est, fixée à 30 dB. Il n'y a pas lieu de compléter ces exigences; en outre, le SEVEN a précisé dans ses déterminations que le projet contesté n'était pas de nature à entraîner des réflexions significatives pour le bâtiment des recourants. Le tribunal n'a pas de raison de s'écarter de cette appréciation. 8.

Les recourants critiquent également le plan des aménagements extérieurs en particulier l'absence de précisions concernant les plantations. En l'espèce, l'inspection locale a démontré qu'il n'existait pas d'arbre protégé par la réglementation communale sur le terrain litigieux; en outre, le permis de construire fixe les conditions très précises à respecter pour les aménagements extérieurs en exigeant notamment de planter au moins deux arbres de haute futaie dont la taille, l'essence et l'emplacement définitifs seront définis en accord avec les services de la municipalité sur la base d'un plan paysager global. Cette exigence est conforme à la réglementation communale en particulier à l'art. 46 al. 3 RCATC précisant que lors de toute nouvelle construction les propriétaires sont tenus de planter sur leur fonds un arbre de taille majeure et d'essence appropriée au lieu par 500 m² de parcelle. Au surplus, l'art. 69 ch. 1 let g et ch. 8 RATC n'impose pas de prévoir déjà au stade de la demande de permis de construire l'emplacement des arbres à planter qui ne sont pas destinés au remplacement d'arbres protégés dont l'abattage serait autorisé. 9.

Les recourants critiquent encore le calcul de la hauteur du bâtiment. Ils estiment que la hauteur au faîte devrait être mesurée depuis la moyenne des cotes d'altitude de tous les angles du bâtiment y compris les angles des balcons. L'art. 39 RCATC régit la manière de calculer la hauteur au faîte d'une construction de la manière suivante : "La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitudes à tous les angles du bâtiment (hauteur au faîte) et ceux de la façade concernée (hauteur à la corniche). (...)" Dans la zone de villas, la hauteur au faîte, mesurée conformément à l'art. 19 RCATC, est limitée à 10 mètres (art. 39 al. 2 RCATC). En l'espèce, le constructeur a produit un plan de géomètre comprenant le relevé de tous les angles entrant et sortant de la construction, dont l'altitude moyenne s'élève à 518.65 mètres. L'altitude du faîte de 528.65 respecte donc très précisément la limite de 10 mètres fixée par l'art. 39 RCATC. Il est vrai que les angles des balcons n'ont pas été pris en considération dans le calcul de la moyenne du terrain naturel. Mais les balcons ne peuvent de toute manière être comptés ni dans le calcul du coefficient d'occupation du sol ni dans celui de la longueur du bâtiment. La municipalité a donc interprété l'art. 19 RCTAT en ce sens que seuls les angles qui font partie de la surface du bâtiment déterminante pour le calcul du coefficient d'occupation sont pris en considération pour fixer le niveau moyen du terrain naturel. Le tribunal n'a pas de raison de s'écarter d'une telle interprétation qui est fondée sur des motifs objectifs. Le grief des recourants doit donc également être écarté sur ce point. 10.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours n'est que très partiellement admis en ce sens que les trois ouvertures en tabatière prévues sous la toiture entre le séjour et la cuisine doivent être supprimées. Il doit être en outre rejeté pour le surplus. Au vu de ce résultat, il y a lieu de mettre les frais de justice à la charge des recourants solidairement entre eux. La commune, qui obtient gain de cause et qui a consulté un homme de loi, a droit aux dépens qu'elle a requis.

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