

VD_OMNI AC.2012.0054 vom 6. März 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0054

FR: VD_OMNI AC.2012.0054 du 6 mars 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0054 del 6 marzo 2013

Regeste

CHATELAIN/Municipalité de Pully, QUELOZ | Prise en compte de balcons, prolongés de loggias, dans la détermination du coefficient d'occupation du sol (consid. 9).

Erwägungen

E. 1

du règlement d'application de cette loi, du 19 septembre 1986 – RLATC, RSV 700.11.1). b) Au moment du dépôt de la demande de permis de construire, le 1^{er} mars 2011, Jean Queloz était encore le propriétaire de la parcelle n°1356. C'est lui qui a signé les plans annexés à la demande. Les exigences découlant des art. 108 al. 1 LATC et 73 al. 1 RLATC ont été respectées. Il importe peu, à cet égard, qu'Olivier et Nicolas Queloz soient devenus propriétaires de la parcelle n°1356 le 7 avril 2011, date de l'inscription portée au Registre foncier, soit après la présentation du projet, car ils ont repris celui-ci à leur compte et pris des conclusions opposées à celles des recourants dans le cadre de la procédure. Il ne fait dès lors aucun doute que Jean, Olivier et Nicolas Queloz agissent de concert.

E. 2

Les recourants allèguent que le plan de quartier ne serait pas conforme à la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). a) La LAT est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1980. Elle charge la Confédération, les cantons et les communes d'établir des plans d'aménagement pour celles de leurs tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire (art. 2 al. 1 LAT). Les cantons et les communes doivent ainsi élaborer des plans d'affectation, qui règlementent le mode d'utilisation du sol (art. 14 al. 1 LAT) et délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 al. 2 LAT). A teneur de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis (let. a) ou seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps (let. b). Les cantons veillent à ce que les plans d'affectation soient établis à temps, mais au plus tard dans un délai de huit ans après l'entrée en vigueur de la LAT (art. 35 al. 1 let. b LAT). Les plans d'affectation adoptés avant l'entrée en vigueur de la LAT conservent leur validité jusqu'à cette date (art. 35 al. 3 LAT). Ensuite, tant que le plan d'affectation n'a pas délimité des zones à bâtir, est réputée zone à bâtir provisoire la partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie, sauf disposition contraire du droit cantonal (art. 36 al.

E. 3

a) Aux termes de l'art. 21 LAT, les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun (al. 1); lorsque les circonstances se seront sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires (al. 2). L'art. 21 LAT consacre une solution de

compromis entre deux exigences contradictoires. D'une part, l'aménagement du territoire constitue un processus continu, et la détermination des différentes affectations implique des pesées d'intérêts fondées sur des circonstances changeantes et des pronostics qui ne se confirment jamais entièrement; l'adaptation des plans d'affectation est dès lors indispensable pour assurer, progressivement, leur conformité aux exigences légales. D'autre part, il faut tenir compte des intérêts privés et publics dont la protection exige une certaine sécurité juridique et la stabilité des plans (ATF 132 II 408 consid. 4.2 p. 413). Ces deux exigences doivent être mises en balance, tant du point de vue de l'intérêt privé, que de l'intérêt public; l'autorité doit décider en fonction des circonstances concrètes du cas, notamment lorsqu'elle est appelée à statuer sur un projet de modification d'un plan d'affectation en vigueur (ATF 132 II 408 consid. 4.2 p. 414; 131 II 728 consid. 2.4 p. 733; arrêts AC.2011.0111 du 27 février 2012, consid. 3b; AC.2009.0250 du 28 février 2011, consid. 2b). Les circonstances à prendre en considération tiennent notamment à la durée de validité du plan d'affectation, ainsi qu'à son degré de précision et de réalisation; pour autant que le plan satisfasse aux exigences de la LAT, sa stabilité doit être assurée pour quinze ans au moins (cf. art. 15 let. b LAT; ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198/199). Le contrôle préjudiciel d'un plan d'affectation entré en force est en principe exclu, à moins que la législation ait changé dans l'intervalle, que le particulier touché n'ait pas pu se rendre pleinement compte de la portée du plan ou qu'il n'ait pas eu la possibilité, effective et concrète, de défendre ses droits dans la procédure d'adoption du plan, ou encore qu'il puisse démontrer que l'intérêt public lié à la limitation contestée a disparu (ATF 135 II 209 consid. 5.1 p. 219; 123 II 337 consid. 3a p. 342; 121 II 317 consid. 12c p. 346, et les arrêts cités; arrêts AC.2010.0202 du 13 avril 2011, consid. 1a; AC.2009.0250, précité, consid. 2a; AC.2008.0112 du 11 août 2009, consid. 3, et les arrêts cités). b) Le droit a changé après 1975, date d'adoption du plan de quartier, notamment à raison de l'entrée en vigueur de la LAT. Cela étant, comme on vient de le voir, le plan de quartier est matériellement conforme au nouveau droit. Les recourants ont acquis la parcelle n°1359 en 1996, soit près de vingt ans après l'adoption du plan de quartier. Ce seul fait ne saurait justifier le contrôle incident du plan d'affectation, car tous les plans adoptés avant l'acquisition d'un bien-fonds pourraient être remis en discussion par les nouveaux propriétaires, ce qui aboutirait à des résultats absurdes, contraires au principe de stabilité des plans. Les recourants se prévalent dans ce contexte de l'arrêt AC.2009.0250, précité. Celui-ci vise toutefois une situation différente, soit celle où un plan remontant à 1969 avait créé une zone à bâtir dans un secteur classé ultérieurement dans l'inventaire fédéral des marais d'importance nationale. Ces circonstances nouvelles commandaient de reconsidérer le plan d'affectation. Tel n'est pas le cas en l'espèce.

E. 4

Le département, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois au plus chacun. Le Conseil d'Etat dispose de la même faculté lorsqu'il s'agit d'un plan ou d'un règlement cantonal.

E. 5

Ceux-ci s'opposent à la démolition du bâtiment n°1412, à raison de sa valeur architecturale.

a) La loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11) vise, selon son art. 1, à ménager l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les sites évocateurs du passé et les beautés naturelles (let. b), ainsi qu'à protéger et conserver les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de

l'architecture et les antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton (let. c). Selon l'art. 46 al. 1 LPNMS, tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture et les antiquités immobilières et mobilières, trouvés dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif sont protégés conformément à cette loi. La LPNMS prévoit deux types de mesures de protection: l'inventaire des monuments et des sites (art. 12 à 19 et 49 à 51 LPNMS) et le classement comme monument historique ou antiquité (art. 20 à 28 et 52 à 54 LPNMS). Le recensement architectural n'est pas prévu dans la LPNMS. L'art. 30 al. 1 du règlement du 22 mars 1989 d'application de la LPNMS (RLPNMS; RSV 450.11.1) dispose que le département établit le recensement architectural des constructions en collaboration avec les communes concernées. Selon l'art. 31 RLPNMS, le recensement architectural sert de base à l'inventaire prévu à l'art. 49 LPNMS, sans toutefois se confondre avec lui. Il implique l'attribution de notes (v. à ce sujet " Recensement architectural du canton de Vaud" , plaquette éditée par la Section des Monuments historiques et archéologie du Service des bâtiments, novembre 1995, rééditée en mai 2002), qui sont les suivantes: "1": Monument d'importance nationale; "2": Monument d'importance régionale; "3": Objet intéressant au niveau local; "4": Objet bien intégré; "5": Objet présentant des qualités et des défauts; "6": Objet sans intérêt; "7": Objet altérant le site. A l'exception des notes *1* et *2* (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées ont un caractère indicatif et informatif; elles n'entraînent pas en soi de mesures de protection spéciale au sens des art. 16 et 17 LPNMS, relatifs aux objets à l'inventaire, ou des art. 23 et 54 LPNMS, relatifs aux objets classés (arrêts GE.2010.0157 du 15 mars 2011, consid. 1e ; AC.2010.0191 du 22 février 2011, consid. 2b et 4b, et les arrêts cités). b) Le bâtiment n°1412, dénommé «La Chaumière», a été édifié en 1910. Cette construction a précédé celle des autres villas qui ont essaimé dans le quartier, dans les années 1920 et 1930. Selon la prise de position adressée par le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) au service communal de l'urbanisme le 1^{er} février 2011, le bâtiment n°1412 a reçu la note 4 au recensement architectural (avec la mention «V», à raison des vitraux qu'il contient). Selon le SIPAL, La Chaumière est une «villa cossue du premier quart du vingtième, qui ne se distingue en rien de la production courante de l'époque». Le SIPAL a déclaré ne pas être en mesure de s'opposer à la démolition du bâtiment n°1412, sous réserve d'une «couverture photographique complète, intérieure comme extérieure», et de la conservation des vitraux. Il s'ensuit que le bâtiment n°1412 ne fait l'objet d'aucune mesure protectrice au sens de la LPNMS, et n'en mérite pas, de sorte qu'il peut être démoli, selon le SIPAL. Le Tribunal n'a pas de raison de s'écarter de l'avis du service spécialisé sur ce point. Quant aux vitraux, ils seront conservés et intégrés dans le nouveau bâtiment. c) Les recourants font valoir que le jardin entourant le bâtiment n°1412 est recensé par l'International Council of Monuments and Sites (ICOMOS). Il s'agit là toutefois d'une mesure ordonnée par une institution privée, dont les avis ne lient pas l'autorité étatique. d) Le grief tiré de la LPNMS est mal fondé.

E. 6

Pour les recourants, le bâtiment projeté ne s'intégrerait pas au site. a) Aux termes de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions

en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118-119, 363 consid. 3b p. 367). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222-223). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 213 consid. 6c p. 223). Le Tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf., en dernier lieu, arrêt AC.2011.0093 du 1^{er} mars 2012, consid. 2, et les arrêts cités). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf., en dernier lieu, arrêts AC.2012.0046 du 29 août 2012, consid. 7; AC.2011.0143 du 23 décembre 2011, consid.5, et les arrêts cités). b) Dans le secteur B du plan de quartier, les constructions font partie d'un ensemble architectural; la Municipalité est en droit de refuser tout projet dont la conception ou l'architecture aurait pour effet d'en compromettre l'harmonie (art. 28 RPQ). Pour les recourants, le bâtiment projeté ne s'intégrerait pas dans le site; les ouvertures de types différents dans les façades, la création de balcons-terrasses, le volume du bâtiment, les mouvements de terre, contrasteraient avec les maisons voisines existantes. Les constructeurs objectent à cela que le quartier n'aurait aucune harmonie; le style des bâtiments serait disparate et certains d'entre eux présenteraient un volume équivalent à celui du bâtiment projeté. Les balcons et les ouvertures seraient alignés de manière régulière, et la ligne architecturale choisie ne porterait pas atteinte aux édifices existants. Le bâtiment projeté s'inscrirait dans la pente du terrain naturel. Pour sa part, la Municipalité estime que dès lors que le bâtiment projeté respecte les gabarits prévus par le plan de quartier et ne dépare pas les lieux, elle n'avait pas à refuser le projet au regard de la clause d'esthétique des art. 28 RPQ et 86 LATC. Lors de l'inspection locale à laquelle il a procédé, le Tribunal a constaté qu'est érigé sur la parcelle n°1360 un bâtiment moderne de cinq niveaux, dont la structure ressemble à celle de l'ouvrage projeté. Sur le chemin de Chamblandes, on trouve des constructions modernes et anciennes. Le quartier ne présente de ce point de vue aucune caractéristique particulière, que le projet litigieux mettrait en danger. Le Tribunal n'a, sous l'angle de l'esthétique, pas de raisons de se départir de l'appréciation de la Municipalité.

E. 7

Les recourants ont demandé à ce que le projet soit soumis préalablement aux commissions cantonale et communale d'urbanisme. a) La Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture est instituée par l'art. 16 LATC, qui dit qu'elle peut être requise par le Conseil d'Etat, ses départements, les municipalités ou l'autorité de recours, pour donner son avis sur toute question relevant de l'urbanisme ou de l'architecture, notamment en matière de développement des localités, de plan d'affectation ou de protection des sites. L'art. 3 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions, adopté le 18 mai 2011 par le Conseil communal et approuvé le 27 avril 2012 par le Département de l'intérieur (RCATC), prévoit que la Municipalité désigne, au début de chaque législature, une commission consultative d'urbanisme composée de représentants des autorités communales et de professionnels de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction, et des milieux intéressés (al. 1); la commission étudie, à la demande de la Municipalité, les projets de construction ou d'aménagement sur le territoire communal; dans ce cas, elle est associée aux procédures le plus tôt possible (al. 2); elle veille à promouvoir, avec le soutien de la Municipalité, un développement des constructions respectueux de l'environnement bâti et non bâti, en accord avec le tissu morphologique du quartier concerné, tant pour le domaine public que pour le domaine privé, dans le respect du plan directeur communal, du plan général d'affectation et du RCATC (al. 3). b) Comme cela ressort du libellé des art. 16 LATC et 3 RCATC, la mise en œuvre des commissions consultatives est une faculté – mais non une obligation – pour l'autorité. Celle-ci dispose en la matière d'une grande latitude. En l'espèce, les recourants souhaitent que ces commissions soient appelées à donner un avis sur l'intégration du projet dans l'environnement bâti et l'application de la clause d'esthétique. Or, dans ce domaine régi par l'art. 86 LATC, le Tribunal s'impose une certaine retenue (cf. consid. 6a ci-dessus). Le Tribunal est en état de trancher lui-même, sur la base du dossier et de l'inspection des lieux à laquelle il a procédé, les griefs soulevés par les recourants sous l'angle de l'esthétique. En outre, s'agissant de la démolition d'un bâtiment ayant reçu la note 4 dans le recensement architectural, et qui ne présente pas de qualités à préserver, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'appréciation de la Municipalité qui n'a pas jugé utile de prendre l'avis de la Commission (cf. arrêt AC.2011.0093, précité, consid. 2c). La requête tendant à la mise en œuvre des commissions consultatives cantonale et communale d'urbanisme doit ainsi être rejetée. Le Tribunal fait sienne la décision incidente rendue le 7 novembre 2012 par le juge instructeur sur ce point, en tant que de besoin.

E. 8

Selon les recourants, le projet ne respecterait pas le plan de quartier, s'agissant du nombre de niveaux. a) Le nombre de niveaux habitables indiqués sur le plan et les coupes fait règle, même si la hauteur maximale n'est pas atteinte (art. 10 RPQ). Dans la partie supérieure du secteur B, où se trouve la parcelle n°1356, le bâtiment à construire peut comporter six niveaux au maximum, soit un niveau entièrement enterré (garage et sous-sols); deux niveaux semi-enterrés, définis dans la légende du plan comme «construction basse de 1 à 2 niveaux habitables ou niveau inférieur dont la dalle-toiture est aménagée en jardin-terrasse accessible»; trois niveaux habitables. b) Le bâtiment litigieux comprendrait six niveaux (cf. plan 07, coupe transversale A-A). Le niveau inférieur, entièrement enterré, serait affecté à un garage souterrain abritant des places pour 16 voitures (et non plus 19, comme prévu initialement), ainsi que des locaux pour les poussettes, les vélos et les conteneurs à déchets (cf. plan 06). Le deuxième niveau (désigné comme niveau 1 sur les plans) serait occupé, du côté de la façade Sud, par deux logements contigus prolongés par une terrasse créée sur la

dalle de couverture du niveau inférieur. La partie enterrée de deuxième niveau, à l'arrière des deux logements, serait destinée à des caves, des buanderies, une salle de jeux et des locaux techniques (chauffage et électricité ; cf. plan 01). Le troisième niveau (désigné comme niveau 2 sur les plans) serait décalé vers le Nord, dans la pente du terrain, de manière à dégager un espace servant de terrasse sur la dalle de couverture du deuxième niveau. Comme celui-ci, le troisième niveau serait occupé par deux logements contigus donnant sur la façade Sud, l'arrière étant dévolu à des caves, des buanderies et l'abri collectif de protection civile (cf. plan 02). Les quatrième, cinquième et sixième niveaux (désignés comme niveaux 3, 4 et 5 sur les plans), s'aligneraient en retrait vers le Nord sur le troisième niveau. S'élevant au-dessus du terrain naturel, ils seraient affectés à quatre logements (cf. plans 03, 04 et 05, dans la version initiale et non modifiée du 1^{er} mars 2011).

c) Dans un premier moyen, les recourants font valoir que dès lors que la façade Sud du garage souterrain serait dégagée, on se trouverait en présence d'une construction basse au sens du plan de quartier; l'un des niveaux semi enterrés (deuxième et troisième niveaux, n°1 et 2 selon les plans), considérés comme constructions basses, serait de trop.

aa) Les garages sont en principe aménagés à l'intérieur du périmètre des constructions, dans les sous-sols des bâtiments (art. 35 al. 1 RPQ). La notion de garage souterrain est définie à l'art. 23bis al. 3 de l'ancien règlement sur le plan d'extension et la police des constructions de 1954 (RPE), en vigueur à l'époque du plan de quartier et applicable par renvoi de l'art. 35 al. 3 RPQ. A teneur de l'art. 23bis al. 3 RPE, sont considérés comme souterrains les garages dont la moitié au minimum du volume construit est située en dessous du niveau du terrain naturel, dont une seule face est entièrement visible, et qui n'occasionnent pas une modification inesthétique de la topographie du sol. La toiture de ces garages doit être recouverte d'une couche de terre végétale d'une épaisseur égale ou supérieure à 50 cm. La Municipalité peut renoncer à cette exigence lorsque les circonstances le justifient, notamment lorsque la toiture des garages constitue une terrasse accessible depuis le niveau inférieur d'un bâtiment ou pour permettre la création de places de stationnement.

bb) Le garage projeté se trouve sous le niveau du terrain naturel. Sa façade Sud serait partiellement dégagée, par le déblaiement du terrain naturel, afin d'y permettre l'accès. Hormis cette ouverture, le garage serait enterré, comme le montrent les plans (coupe transversale, plan 07). En outre, sa toiture servirait pour partie à la création de la terrasse pour les logements du premier niveau habitable. Les conditions de l'art. 23bis al. 3 RPE sont ainsi respectées. Il en va de même si l'on applique, par un renvoi dynamique (cf. consid. 11a ci-dessous), l'art. 26 al. 3, deuxième tiret, du RCATC, que ce soit dans sa teneur du 11 octobre 2000 ou celle du 18 mai 2011, dont la teneur est identique à celle de l'art. 23bis al. 3 RPE.

d) Dans un deuxième moyen, les recourants allèguent que la part de logement affectée aux constructions basses (niveaux 1 et 2) dépasserait ce que permet le plan de quartier. La légende de celui-ci indique les constructions basses par des traits hachurés de couleur turquoise et rose, mais sans indiquer une proportion de logement par rapport à la surface totale (tant il tombe sous le sens que ces niveaux semi-enterrés ne peuvent être entièrement consacrés au logement). En particulier, il ne ressort pas du plan de quartier que cette surface devrait obligatoirement excéder 50%. Quant à l'art. 7 al. 1 RPQ, il se borne à prescrire que les surfaces de plancher brutes indiquées sur le plan constituent des maxima pour chaque bâtiment. Lors de l'audience du 31 octobre 2012, les représentants de la Municipalité ont expliqué avoir pris en compte les coupes annexées au plan de quartier pour déterminer la surface habitable de chaque niveau, en proportion des parties hachurées. Pour le niveau 1, la part de la surface habitable serait de 40%, pour le niveau 2, de 50%. Ces proportions sont

reprises en détail dans les fiches techniques produites par la Municipalité. Les constructeurs se sont pliés à cette exigence. En l'occurrence, la surface maximale disponible est de 1'739 m². Les recourants ne démontrent pas que le projet la dépasserait.

E. 9

Les recourants allèguent que les balcons prévus sur la façade Sud, pour les niveaux supérieurs du bâtiment projeté, constitueraient de véritables terrasses, dont la surface devrait être prise en compte pour le calcul de la surface brute de plancher. a) 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 (COS) 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 a ainsi jugé que les balcons dont la profondeur n'excède pas 1,5 m ne devaient pas être pris en compte dans le calcul du COS, 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 doivent en outre pas être reliés verticalement par un pilier ou par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables (v. arrêts AC 2001.0226 du 28 mai 2002 et AC 2000.0135 du 3 mai 2001). La Commission a ainsi admis que des balcons de 1,5 m de large courant sur toute la longueur de la façade, dépassant de 1,5 m à un angle de celle-ci et se retournant sur une longueur de 6,5 m sur une façade latérale, superposés sur trois niveaux, constituaient un cas limite admissible d'un élément de construction secondaire qui n'entraient pas en considération dans le calcul de la longueur du bâtiment ou du COS (RDAF 1977 p. 188). En revanche, des éléments de construction se recouvrant les uns les autres sur une profondeur de 2,3 m 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 COS à défaut de disposition communale contraire (RDAF 1978 p. 421 et la jurisprudence citée; cf., en dernier lieu, arrêt AC.2011.0159 du 19 décembre 2011, consid. 3c). b) La LATC ne définit pas la notion de COS, simplement mentionnée à l'art. 48 al. 3 LATC. Le droit cantonal ne précise 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 COS (cf., en dernier lieu, arrêt AC.2011.0159, précité, consid. 3d; AC.1999.0213 du 27 avril 2001). Celui-ci 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 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 COS 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 (cf., en dernier lieu, arrêt AC.2011.0159, précité, consid. 3d).

c) A teneur de l'art. 7 RPQ, les surfaces de plancher brutes indiquées sur le plan constituent des maxima pour chaque bâtiment; elles sont calculées au parement extérieur des murs de façade de tout niveau comportant des locaux habitables (al. 1); s'agissant du secteur B en question, le calcul tient compte de toutes les surfaces habitables effectives, ainsi que des surfaces de circulation qui les desservent, telles que hall d'entrée, cages d'escaliers, etc. (al. 2). Selon l'art. 32 RPQ, tout élément de construction saillant sur les murs de façade est interdit, à l'exception des balcons et des loggias (let. a); des éléments architecturaux (encadrements, bandeaux, etc.) dont l'épaisseur ne dépasse pas 20 cm (let. b); des marquises et proches d'entrée, ainsi que des avant-toits (let. b). Sur la façade Sud, la surface des loggias, calculée sur une profondeur de 2,5 m au maximum, ne compte pas dans le calcul des surfaces de plancher habitables (art. 33 RPQ). d) Le RPQ ne définit pas ce qu'il faut entendre par «balcon» et «loggia». Selon la définition usuelle, un balcon est une plate-forme en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec les logements par une ou plusieurs ouvertures, baies ou fenêtres (Le Grand Robert, 2^{ème} éd., 1992, vol. 1, p. 822). Une loggia est un balcon couvert et fermé sur les côtés (Le Grand Robert, 2^{ème} éd., 1992, vol 6, p. 50). Dès lors que la réglementation communale ne détermine pas de manière précise ce qu'il advient en cas de cumul d'une loggia et d'un balcon, les critères fixés par la jurisprudence de la Commission, reprise par le Tribunal cantonal, s'appliquent à titre subsidiaire (cf., en dernier lieu, arrêt AC.2011.0159, précité, consid. 3d; AC.2002.0132 du 16 juin 2003). e) Le plan de quartier exige que la façade Sud présente un décrochement. Sur le plan des façades Est et Ouest et la coupe transversale (plan 07, dans sa dernière version du 1^{er} décembre 2011), ce décrochement est mis en évidence par le fait qu'à la moitié de la façade, la partie occidentale du bâtiment avancerait vers le Sud. Cette longueur de 13,5 m (27m: 2) serait elle-même divisée en deux parties. La première, à l'Est, d'une longueur de 7 m et s'avancant de 1,5 m de la façade, serait une partie du séjour, éclairée par une ouverture aménagée du côté Est. La deuxième partie de l'avancement serait occupé par un espace couvert d'une profondeur de 1,5 m, délimité à l'Est par le mur de l'avancement du séjour et à l'Ouest par un mur, aligné sur la façade avancée. Cet espace – qu'il convient de qualifier de loggia – s'ouvrirait sur un balcon proprement dit, saillant de la façade sur une profondeur de 2,5 m. Ce balcon se retournerait sur la façade Ouest, sur une longueur de 5,7 m et une profondeur de 1,5 m. On se trouve ainsi en présence d'une loggia prolongée par un balcon, ces deux éléments étant pris au sens usuel qui vient d'être rappelé. La surface de la loggia et du balcon ayant été comprise dans la surface brute de plancher au sens de l'art. 7 al. 2 RPQ, la profondeur du balcon est règlementaire, au vu du texte clair de l'art. 33 RPQ. Dans une affaire concernant la commune de Prilly, le Tribunal administratif avait considéré que la création, en sus d'un balcon, d'une loggia «de dimension très réduite» (de 1 m de profondeur, en l'occurrence) n'aggravait pas l'impact visuel des balcons en donnant l'impression d'un volume bâti plus important que celui que présenterait le bâtiment sans ces décrochements de façade (arrêt AC.2002.0251 du 3 novembre 2004, consid. 5). En l'espèce, le cumul d'une loggia de 1,5 m de profondeur, prolongé par un balcon de 2,5 m de profondeur, n'aboutit pas à donner au bâtiment l'aspect d'un volume excessif par rapport à la simple création d'un balcon en façade, parce que la loggia litigieuse s'inscrit dans la limite de la façade Sud, du côté Ouest du bâtiment, dans le corps du décrochement imposé par le plan de quartier. Pour le surplus, l'art. 34 RPQ, invoqué par les recourants, limitant la profondeur des balcons à 1,5 m hors du périmètre des constructions, n'est pas violé en l'espèce, car le balcon reste compris, pour une profondeur de 1,5 m, dans les limites du périmètre des constructions, comme le montrent les plans des niveaux 4 et 5. f) La

Municipalité et les constructeurs se réfèrent, par surabondance, à l'art. 11 al. 2 let. d RCATC, à teneur duquel ne sont pas pris en considération dans le calcul de la surface bâtie, les balcons ouverts, les balcons-loggias et les jardins d'hiver d'une saillie ne dépassant pas 2,5 m par rapport à la façade, pour autant que les balcons ne soient pas fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés; que la longueur cumulée des balcons loggias n'excède pas, à chaque étage, celle de la plus grande façade du bâtiment; que les jardins d'hiver constituent un espace vitré de 12 m² au plus, couverts et fermés, associés à une pièce d'habitation principale, séparés de celle-ci par un mur, une cloison ou un vitrage, et non destinés au logement ou à l'exercice d'une activité professionnelle. A supposer que cette norme soit applicable par renvoi de l'art. 39 RPQ, comme le soutiennent la Municipalité et les constructeurs, elle serait respectée s'agissant des balcons et des loggias (cf. arrêt AC.2002.0111 du 10 juillet 2003, consid. 3).

E. 10

Pour les recourants, la longueur maximale des façades serait dépassée, s'agissant de la façade Sud. La longueur maximale des façades des bâtiments hauts n'excède pas les indications portées sur le plan de quartier, pour chacun d'eux (art. 8 RPQ). Pour le bâtiment en question, cette longueur est de 28,5 m pour la façade Sud. En l'occurrence, la longueur de la façade Sud du bâtiment projeté est de 27 m. Les recourants voudraient voir ajoutée à cette longueur la profondeur des balcons qui font saillie, sur les façades Est et Ouest, de sorte que la norme de 28,5 m serait dépassée, en tout cas pour l'une des deux façades Est et Ouest. Cette thèse ne peut être partagée, car aucune norme ne prévoit que la profondeur des balcons, admis comme saillies sur les façades, comptent dans la mesure de la longueur de celles-ci.

E. 11

Les recourants mettent en doute la configuration du terrain naturel, telle que présentée sur les plans. Selon eux, les mouvements de terre induits par le projet seraient excessifs. a) Dans un premier moyen, les recourants allèguent que cette question doit être examinée au regard du RPE, auquel renvoie l'art. 39 RPQ, et non point au regard du RCATC, entré en vigueur postérieurement à l'art. 39 RPQ. aa) Il y a renvoi statique lorsque l'objet du renvoi est une réglementation existante qui doit s'appliquer dans une teneur déterminée; dans ce cas, la norme de renvoi ne peut être modifiée que par l'organe qui a fait le renvoi. Le renvoi est dynamique lorsqu'il se réfère à une réglementation qui évolue dans le temps. La question de savoir si un renvoi est statique ou dynamique se résout selon les règles usuelles d'interprétation (ATF 136 I 316 consid. 2.4.1 p. 319/320, et les références citées). bb) La loi s'interprète pour elle-même, c'est-à-dire selon sa lettre, son esprit et son but, ainsi que selon les valeurs sur lesquelles elle repose, conformément à la méthode téléologique. Le juge s'appuiera sur le but de la loi (ratio legis), qu'il déterminera non pas d'après ses propres conceptions subjectives, mais à la lumière des intentions du législateur. Le but de l'interprétation est de rendre une décision juste d'un point de vue objectif, compte tenu de la structure normative, et doit aboutir à un résultat satisfaisant fondé sur le but de la loi. Si la prise en compte d'éléments historiques n'est pas déterminante pour l'interprétation, cette dernière doit néanmoins s'appuyer en principe sur la volonté du législateur et sur les jugements de valeur qui la sous-tendent de manière reconnaissable, tant il est vrai que l'interprétation des normes légales selon leur finalité ne peut se justifier par elle-même, mais doit au contraire être déduite des intentions du législateur qu'il s'agit d'établir à l'aide des méthodes d'interprétation habituelles (ATF 138 V 17 consid. 4.2 p. 20, 23 consid. 3.4.1

p. 28, et les arrêts cités). cc) L'art. 39 RPQ est libellé comme suit: «Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement et dans la mesure où elles ne lui sont pas contradictoires, les dispositions de la loi cantonale et du règlement d'application sur les constructions et l'aménagement du territoire, du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, ainsi que du règlement communal sur les antennes extérieures sont applicables». En 1975, époque de l'adoption du RPQ, ce renvoi était fait à la loi du 5 février 1941 sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT), à son règlement d'application du 10 mars 1944 (RCAT), au RPE et au règlement communal sur les antennes extérieures. Toutes ces normes ont été abrogées: la LCAT et le RCAT par l'adoption de la LATC en 1985 (art. 137 LATC); le RPE et le règlement sur les antennes extérieures par l'adoption du RCATC du 9 décembre 1983 (lui-même remplacé par le RCATC du 11 octobre 2000, puis par celui du 18 mai 2011). La thèse des recourants est celle d'une interprétation littérale de l'art. 39 RPQ, lequel n'a pas été adapté aux modifications successives des normes auxquelles il renvoie. Elle ne peut cependant pas être partagée, car elle conduirait à des résultats absurdes, consistant à appliquer à un état de fait postérieur des normes antérieures abrogées dans l'intervalle, parce qu'elles ne répondent plus aux exigences modernes de l'aménagement du territoire et du droit de la construction. Or, selon les principes généraux du droit, à moins que le nouveau droit ne contienne de dispositions transitoires contraires, les prescriptions matérielles de l'ancien droit continuent de s'appliquer aux faits survenus sous son empire; en revanche – sous réserves de dispositions contraires qu'il prévoirait – le nouveau droit s'applique aux procédures en cours au moment de son entrée en vigueur (ATF 138 V 176 consid. 7.1 p. 181; 137 V 105 consid. 5.3.1 p. 108, 394 consid. 3 p. 396/397, et les arrêts cités). En l'occurrence, l'art. 39 RPQ renvoie, à titre supplétif, au droit matériel en vigueur à l'époque de son adoption. Il est conforme à la volonté du législateur communal de 1975 d'appliquer le droit de fond qui a remplacé celui du renvoi, au fur et à mesure de son évolution. Cette solution s'impose aussi d'un point de vue téléologique, car on ne voit pas quel intérêt il y aurait d'appliquer, à un état de fait survenu en 2012, la LCAT, le RCAT ou le RPE de 1954 (même dans sa version du 1^{er} janvier 1974) – à moins que le Conseil communal qui a adopté le plan de quartier l'ait expressément voulu – ce qui n'est pas le cas en l'espèce. On se trouve dès lors en présence d'un renvoi dynamique, au sens de la jurisprudence qui vient d'être rappelée. dd) Partant, les griefs relatifs aux mouvements de terre doivent être examinés sous l'angle du RCATC, dans sa version du 11 octobre 2000, car celui adopté le 18 mai 2011 est entré en vigueur le 18 juin 2012, soit après le prononcé de la décision attaquée. b) A teneur de l'art. 49 al. 2 RCATC, les mouvements de terre en remblai ou en déblai ne peuvent dépasser 1 m de hauteur, mesurée depuis le terrain naturel à l'endroit le plus défavorable; la pente maximale des talus ne peut dépasser 60% (premier tiret); lorsque les remblais sont soutenus par des murs, la hauteur du mur, mesurée depuis le terrain naturel à l'endroit le plus défavorable, ne peut dépasser 3 m (deuxième tiret). c) Après l'audience du 31 octobre 2012, les constructeurs ont produit un plan topographique établi le 23 juillet 2010, qui relève les courbes de niveau, ainsi qu'une nouvelle version du plan de la coupe transversale A-A et des façades Est et Ouest (plan 07), qui indique le terrain naturel (en orange), le terrain fini (en brun) et le terrain artificiel (en vert). Le plan 07 montre que trois murs de soutènement sont prévus, sur un axe Nord-Sud: le premier, à la hauteur de l'arrière du troisième niveau (niveau 2 sur le plan); le deuxième à la hauteur de l'arrière du deuxième niveau (niveau 1 sur le plan); le troisième à la hauteur du droit de la façade du deuxième niveau, au-dessus du garage souterrain. Pour ce qui concerne le premier mur de soutènement, la hauteur du déblai

serait de 2,76 m, de 2,9 m pour le deuxième mur, de 2,82 m pour le troisième. d) Ainsi, du moins à première vue, le projet semble conforme à l'art. 49 al. 2 RCATC. Cette conception se heurte à la difficulté que pour permettre l'ouverture au Sud nécessaire pour l'accès au garage souterrain, il faut un déblai supplémentaire, entre le niveau du terrain fini du premier niveau, à la hauteur du troisième mur de soutènement, et le niveau fini de l'accès au garage, d'une hauteur de 2,95 m (soit la différence entre l'altitude au bas de la façade Sud du premier niveau, soit 403,09 m, et celle du terrain fini à la sortie du garage, soit 400,14 m). Ce cumul, au-dessus et au-dessous du premier niveau, aurait pour effet que le déblai, entre le terrain naturel du premier niveau et celui du terrain fini du garage, atteindrait une hauteur totale de 5,77 m. La Municipalité et les constructeurs justifient cette solution en alléguant que les remblais et déblais peuvent se faire en-dessus et en-dessous du terrain naturel. Ils tirent cette règle de l'art. 49 al. 4, premier tiret, du RCATC révisé le 18 mai 2011. Or, comme on l'a vu, cette dernière version du règlement communal n'est pas applicable en l'espèce, et ne contient pas la précision mise en exergue ci-dessus. e) S'agissant du déblai entre le premier niveau du bâtiment projeté et le garage souterrain, le projet n'est pas conforme à l'art. 49 al. 2 RCATC. Le recours doit être admis sur ce point. f) Cela ne conduit toutefois pas à l'annulation de la décision attaquée. En effet, pour le cas où la Municipalité devrait statuer à nouveau sur le même projet, elle appliquerait l'art. 49 RCATC dans sa dernière version de 2011, selon le renvoi dynamique que fait l'art. 39 RPQ (cf. consid. 11a ci-dessus). Le projet, non conforme au RCATC de 2000, respecterait le RCATC de 2011, puisque celui-ci prévoit désormais expressément que les mouvements de terre peuvent se faire en-dessus et en-dessous du terrain naturel, pour une hauteur de 1,5 m, et qu'en cas de création d'un mur de soutènement (dont la hauteur ne peut excéder 3 m), les remblais et déblais s'ajoutent l'un à l'autre, pour une hauteur maximale de 1,5 m en-dessus et en-dessous de ce mur. Dans cette hypothèse, selon la Municipalité, la hauteur totale des déblais peut atteindre 6 m. En l'occurrence, la hauteur totale des déblais prévus à la hauteur du troisième mur de soutènement, de 5,77 m, respecte cette norme. Cela revient à permettre que le déblai du premier niveau du bâtiment puisse être cumulé avec un nouveau déblai, soit celui du niveau du garage souterrain. Cette solution, pour hardie qu'elle soit, est néanmoins soutenable au regard du texte de l'art. 49 RCATC, dans sa dernière version. Admettre le recours et annuler la décision attaquée parce qu'elle n'est pas conforme à l'ancien droit, applicable au moment où la décision attaquée a été rendue, alors même qu'une nouvelle décision identique pourrait être prise au regard du nouveau droit qu'elle respecte, constituerait une mesure vide de sens, excessivement formaliste (cf. ATF 135 I 6 consid. 2.1 p. 9; 130 V 177 consid. 5.4.1 p. 183/184, et les arrêts cités).

E. 12

Pour les recourants, les éléments en toiture ne seraient pas réglementaires. a) Les superstructures destinées aux équipements techniques (machineries d'ascenseur, ventilation mécanique, canaux de fumée, etc.) sont admises au-dessus de la cote maximale pour autant qu'elles soient groupées dans des volumes compacts, réduits au minimum techniquement nécessaire et intégrés harmonieusement au caractère architectural des bâtiments; leur hauteur, calculée à partir du niveau effectif de la toiture, est limitée à 2,5 m dans le secteur B (art. 12 RPQ). La Municipalité peut exiger pour des raisons d'esthétique que les locaux des machineries d'ascenseur soient aménagés dans les sous-sols des bâtiments (art. 13 RPQ). b) Les plans montrent que sur la toiture, seraient installés des panneaux solaires, ainsi que la machinerie de l'ascenseur. Ces éléments ne dépassent pas la hauteur supplémentaire permise de 2,5 m. Savoir s'ils s'intègrent au caractère du bâtiment, dépend

d'une appréciation sous l'angle de l'esthétique, pour laquelle la Municipalité dispose d'un large pouvoir (cf. consid. 6 ci-dessus). En l'occurrence, on ne saurait dire que la solution retenue serait inesthétique.

E. 13

Les recourants contestent que le chemin existant sur la parcelle n°1358 puisse servir d'accès suffisant au nouveau bâtiment. a) L'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b 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 (art. 19 al. 1 LAT). Les surfaces nécessaires pour la création des voies d'accès doivent être délimitées prioritairement dans le cadre de la planification; elles peuvent aussi reposer sur une base contractuelle (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2 p. 135; 121 I 65 consid. 4a p. 69ss). L'accès est suffisant lorsque celui-ci est garanti aussi bien pour les utilisateurs des fonds riverains que pour les services publics. Il doit être sûr pour la circulation et correspondre aux possibilités de bâtir les fonds riverains. Il n'est pas indispensable de pouvoir se transporter jusqu'à chaque bien-fonds ou bâtiment considéré. Il suffit que les utilisateurs ou les visiteurs puissent arriver à proximité par le moyen d'un véhicule privé (ou des transports publics), quitte à ce qu'ils rejoignent ensuite à pied leur lieu de destination (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2 p. 135/136). b) La loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait, à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf., en dernier lieu, arrêts AC.2010.0277 du 30 mai 2012, consid. 9; AC.2010.0353 du 23 décembre 2011, consid. 8; AC.2009.0086 du 28 août 2010 consid. 6c, et les arrêts cités). Pour apprécier si un accès est suffisant, on se réfère aux normes de l'Union des professionnels de la route (VSS). Les spécialistes du trafic considèrent généralement qu'une place de parc génère en moyenne 2,5 à 3 mouvements de véhicules par jour (arrêts AC.2010.0277, précité, consid. 9; AC.2010.0053, précité; AC.2009.0182 du 5 novembre 2010, et les arrêts cités). Parmi les routes de desserte, la norme VSS SN 640.045 distingue entre les routes de desserte de quartier, les routes d'accès et les chemins d'accès. Les routes de desserte de quartier desservent des zones habitées jusqu'à 300 unités de logement; elles peuvent recevoir jusqu'à 150 véhicules par heure (ch. 8 de la norme VSS SN 640.045, tableau 1). Les routes d'accès desservent des zones habitées jusqu'à 150 unités de logement; elles peuvent recevoir jusqu'à 100 véhicules par heure (ch. 8 de la norme VSS SN 640.045, tableau 1). Les chemins d'accès desservent les petites zones habitées jusqu'à 30 unités de logement; leur longueur devrait être limitée entre 40 et 80 m environ. Il s'agit de chemins piétonniers, prévus pour être occasionnellement parcourus par des véhicules à moteur et dont la superstructure est dimensionnée en conséquence. Pour les rares cas de croisement ou de dépassement, on peut utiliser les accotements et autres espaces libres. La possibilité de circuler ne doit pas nécessairement être assurée sur toute la longueur du chemin. Dans la règle, il n'y a pas de place de

rebroussement. Les croisements se font à vitesse très réduite et la capacité est limitée à 50 véhicules par heure (ch. 8 de la norme VSS SN 640.045, tableau 1). c) Les constructeurs se réfèrent à un rapport d'expertise établi en avril 2012 par le bureau d'ingénieurs CERT-Aragao, concernant l'«examen de l'opportunité et de la faisabilité de l'accès», en lien avec le projet litigieux (ci-après: rapport Aragao). La mission de l'expert portait sur la détermination du trafic induit par le projet sur la parcelle n°1356; l'examen de l'aptitude du chemin privé situé sur la parcelle n°1358 et du réseau routier public environnant à écouler le trafic supplémentaire induit par le projet; la détermination des niveaux de bruit sur les façades des immeubles voisins et la vérification des exigences fixées par le droit fédéral sur la protection contre le bruit; l'examen du caractère pertinent de l'accès prévu par le Sud; l'analyse d'une solution alternative d'accès par le Nord; l'examen de la validité du plan de quartier, relativement aux principes d'accès. Retenant que le projet prévoit de mettre à disposition des habitants du bâtiment projeté 20 places de stationnement, et tablant sur un taux de rotation de 3 à 3,5 mouvements de véhicules par jour, le rapport Aragao fixe le taux journalier moyen (TJM) à 60 véhicules par jour (soit 30 entrants et 30 sortants). Sur la base de comptages officiels effectués en 2010, et d'un comptage effectué le jeudi 22 mars 2012 au débouché du chemin du Manoir sur le chemin de Champittet, le rapport Aragao évalue l'état actuel du trafic journalier ouvrable moyen (TJOM, figure n°7, p. 8) et du TJM (figure n°8, p. 9), pour le réseau routier environnant. Il retient que le chemin du Manoir supporte une charge actuelle (en TJOM) de 660 véhicules par jour, soit 620 véhicules par jour dans un sens Est/Ouest et 40 véhicules dans le sens opposé (rapport Aragao p. 15); le tronçon supérieur du chemin de Champittet (jusqu'au chemin de Chamblandes) de 1'000 véhicules par jour; le tronçon médian du chemin de Champittet (entre le chemin de Chamblandes et le chemin du Manoir) de 730 véhicules par jour; le tronçon inférieur du chemin de Champittet (entre le chemin du Manoir et l'avenue du Général-Guisan), de 1'310 véhicules par jour. Le Collège de Champittet, sis à l'Ouest du périmètre du plan de quartier génère un trafic journalier total (entrées et sorties) de 1'250 véhicules par jour (rapport Aragao, figure n° 9, p. 10). Le rapport relève que, sur le chemin du Manoir, dans son tronçon inférieur (montant de l'avenue du Général-Guisan, dans la partie orientale du secteur A du PQ), la circulation se fait à sens unique, du Sud au Nord. La vitesse y est limitée à 30 km/h. Sur ce tronçon, on recense environ une vingtaine de places de stationnement, sur le côté Sud de ce chemin. Sur le tronçon supérieur du chemin du Manoir, parallèle à l'avenue du Général-Guisan, la circulation se fait dans les deux sens. On y dénombre une quinzaine de places de stationnement, sur le côté Sud du chemin. Les véhicules disposent de la place suffisante pour se croiser, du moins dans la partie orientale du chemin; dans la partie centrale, où se trouvent les places de stationnement, le croisement n'est plus possible; il l'est à nouveau à l'extrémité occidentale, près du débouché sur le chemin de Champittet. La largeur du chemin du Manoir varie entre 5,5 m et 5,7 m, dans les parties où les véhicules peuvent se croiser; dans les autres parties, cette largeur se réduit à 4,10 m, prohibant le croisement. Le chemin de Champittet permet la circulation des véhicules à sens unique, en direction de l'avenue du Général-Guisan. Une bande longitudinale, sur le côté Ouest de ce chemin, sécurise le cheminement des piétons (rapport Aragao, p. 12/13). S'agissant des effets du projet sur le réseau routier environnant, le rapport se fonde sur l'hypothèse qu'il se répartira également, pour un quart chacun, entre le centre de Lausanne et le Nord, Lausanne-Sud et l'Ouest lausannois, Pully centre et le Nord, ainsi que Pully-Sud et Lutry (rapport Aragao, p. 16, figure 14). L'état futur du TJOM montre que l'accroissement de trafic induit par le projet serait de l'ordre de 0,1% à 0,2% sur l'avenue du Général-Guisan, le quai d'Ouchy,

l'avenue du Denantou et l'avenue Charles-Ferdinand Ramuz. Sur le tronçon inférieur du chemin du Manoir, l'accroissement serait de 2,2% (de 660 à 664 véhicules par jour), sur le tronçon supérieur, de 7,6% (de 660 à 706 véhicules par jour). S'agissant du chemin de Champittet, l'accroissement serait de 1,6% pour le tronçon supérieur (de 1'000 à 1'016 véhicules par jour), de 2,2% sur le tronçon médian (de 730 à 746 véhicules par jour), de 2,3% sur le tronçon inférieur (de 1'310 à 1'340 véhicules par jour). Selon le rapport, ces accroissements du TJOM seraient faibles (rapport, p. 17). L'état futur du TJM montre que l'accroissement de trafic induit par le projet serait de l'ordre de 0,1% à 0,2% sur l'avenue du Général-Guisan, le quai d'Ouchy, l'avenue du Denantou et l'avenue Charles-Ferdinand Ramuz. Sur le tronçon inférieur du chemin du Manoir, l'accroissement serait de 2,6% (de 530 à 544 véhicules par jour), sur le tronçon supérieur, de 8,5% (de 540 à 586 véhicules par jour). S'agissant du chemin de Champittet, l'accroissement serait de 1,9% pour le tronçon supérieur (de 850 à 866 véhicules par jour), de 2,6% sur le tronçon médian (de 610 à 626 véhicules par jour), de 2,8% sur le tronçon inférieur (de 1'070 à 1'100 véhicules par jour; rapport, p. 18). Selon le rapport, ces accroissements seraient faibles (rapport, p. 18), et les exigences de sécurité assurées le long du chemin du Manoir (rapport, p. 20/21). Quant au chemin de Champittet, sa capacité serait suffisante pour absorber le trafic supplémentaire (rapport, p. 21).

d) Les recourants soulèvent plusieurs moyens qui vont à l'encontre des conclusions du rapport Aragao.

aa) Selon les recourants, le chemin de Champittet serait raide et dangereux, particulièrement en hiver. La sécurité des écoliers, piétons et cyclistes, n'y serait pas assurée. Le rapport Aragao tient le chemin de Champittet comme une route de desserte de quartier au sens de la norme VSS SN 640.045, ce que les recourants ne contestent pas. La capacité journalière, de 1'500 véhicules par jour, n'est atteinte ni dans l'état actuel, ni dans l'état futur (rapport, p. 21, 28). La particularité du chemin de Champittet est de servir de voie d'accès au collège privé du même nom. Le matin (entre 7h50 et 8h), ainsi qu'en fin d'après-midi (vers 16h30), à raison du trafic automobile induit par le transport des écoliers (qui venant de toute la région lausannoise, sont généralement conduits à l'école par leurs parents en voiture), une file d'attente se forme, entre le portail du collège et les feux situés au croisement du chemin de Champittet et de l'avenue du Général-Guisan. Ces inconvénients ne durent qu'un laps de quelques minutes, et ne contrecarrent pas le trafic s'écoulant depuis le chemin du Manoir (rapport, p. 15, 21 et 28). Il n'y aura aucune atteinte à la sécurité et à la fluidité du trafic (rapport, p. 21 et 28). Les allégations des recourants sur ce point, très générales, ne sont pas de nature à infirmer les conclusions du rapport émanant d'un bureau spécialisé, dont le Tribunal n'a pas de raisons de s'écarter (cf. arrêt AC.2011.0252 du 31 octobre 2012, consid. 4c).

bb) Pour les recourants, le chemin du Manoir serait déjà saturé de trafic. Le rapport Aragao tient ce chemin pour une route d'accès au sens de la norme VSS SN 640.045, ce que les recourants ne contestent pas. La capacité journalière, de 1'000 véhicules par jour, n'est atteinte ni dans l'état actuel, ni dans l'état futur (rapport p. 20 et 28). Les recourants font valoir la visibilité limitée pour les véhicules débouchant du chemin du Manoir sur le chemin de Champittet. Cet endroit est délimité par un signal «Stop». Un miroir donne une très bonne vue sur l'amont du chemin de Champittet (rapport Aragao, p. 15). Sur ces points, les critiques des recourants ne sont pas déterminantes.

dd) Les recourants contestent que le chemin d'accès existant sur la parcelle n°1358 soit suffisant pour desservir le bâtiment projeté. Le rapport Aragao tient ce chemin pour un chemin d'accès au sens de la norme VSS SN 640.045 (rapport, p. 22), point qui n'est pas discuté par les recourants. Ce chemin, d'une longueur de 60 m et d'une largeur de 3 m, est actuellement utilisé à raison de 40 véhicules par jour (dont

5 par heure, aux heures de pointe). Avec le projet, le trafic passerait à 100 véhicules par jour (dont 10 à 12 par heure aux heures de pointe). La norme de 250 véhicules par jour ne serait atteinte ni dans l'état actuel, ni dans l'état futur (rapport, p. 22). Cette voie paraît suffisante (rapport, p. 22 et 28). Afin d'améliorer la visibilité au débouché du chemin d'accès sur le chemin du Manoir, le rapport recommande d'élaguer une haie se trouvant sur la parcelle n°1359 et d'y poser un miroir de signalisation (rapport, p. 28). Le Tribunal, qui s'est rendu sur place, tient ces constats et propositions pour pertinents. ee) Les recourants redoutent l'accroissement du bruit sur le chemin privé existant. Cette assertion non étayée est démentie par le rapport Aragao (p. 24-27). ff) Les recourants reprochent aux constructeurs de n'avoir pas envisagé un accès par le Nord, sur le chemin de Chamblandes. Actuellement, un tel accès existe, mais uniquement pour deux places de stationnement extérieures. L'expert s'est penché sur cette question. Il a relevé que la différence d'altitude entre le chemin de Chamblandes et le garage projeté est de 14 m (soit 414,20 m – 400,13 m, altitude de la dalle du garage). Sur le plan de situation, l'altitude du chemin de Chamblandes est indiquée à 412,81 m, ce qui réduit la différence à 12,68 m. L'expert a exclu la solution consistant à aménager une voie d'accès à ciel ouvert, qui contournerait le bâtiment projeté à l'Est, car la pente moyenne serait de l'ordre de 30%, bien supérieure à ce que prévoit la norme VSS SN 640291a (variant entre 12 et 15%). Resterait la possibilité, évoquée par les recourants, de prévoir un ascenseur à véhicules. Toutefois, un monte-charges pour une différence de niveaux de 12 m n'est pas concevable, du point de vue de la technique et de la sécurité (rapport Aragao, p. 23).

E. 14

S'agissant des accès, les recourants allèguent, de manière très générale et très vague, que le projet serait contraire au plan directeur communal. Ils se réfèrent à ce propos à un «schéma directeur des circulations». Or, le plan directeur communal (intitulé «Un projet pour Pully», adopté le 22 novembre 1995 par le Conseil communal et approuvé le 6 mars 1996 par le Conseil d'Etat) ne contient pas un tel schéma, mais tout au plus un plan du «réseau des déplacements individuels» (p. 37), dont on ne voit pas l'incidence sur le quartier en question. Celui-ci ne fait pas partie des «espaces stratégiques» (p. 40), au sujet desquels des «concepts sectoriels d'aménagement» ont été développés.

E. 15

Les recourants font valoir que le chemin d'accès occupant la parcelle n°1358 et destinée à servir d'accès au bâtiment projeté, servirait depuis des décennies au stationnement de véhicules. Ils en déduisent que la servitude n°175'812 aurait perdu tout usage pour le passage de véhicules, du moins dans sa partie supérieure. a) La Municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique (art. 104 al. 3 LATC). Cette exigence vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir les conflits ultérieurs (cf., arrêts AC.2011.0231 du 10 janvier 2012, consid. 2; AC.2010.0333 du 2 novembre 2011, consid. 5a; AC.2011.0010 du 3 août 2011, consid. 2a, et les arrêts cités). En l'occurrence, les propriétaires des parcelles n°1356, 1357 et 1359 (soit les recourants, les constructeurs et un tiers) sont copropriétaires de la parcelle n°1358, sur laquelle est aménagé le chemin d'accès. Que celui-ci, qui se termine actuellement en cul-de-sac, soit prolongé pour desservir le bâtiment projeté, est conforme à l'usage de la parcelle n°1358. La Municipalité n'avait pas de raison de clarifier ce point. b) La servitude

est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété (art. 730 al. 1 CC). Selon l'art. 732 CC, l'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique (al. 1); la servitude doit être dessinée sur un extrait de plan du Registre foncier lorsque son exercice se limite à une partie de l'immeuble et que le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre (al. 2). Aux termes de l'art. 738 CC, l'inscription au Registre foncier fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1); l'étendue de celle-ci peut être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2). Pour déterminer le contenu et la portée de la servitude, on se rattache en premier lieu à l'inscription dans le Registre foncier. Si celle-ci n'est pas claire, il y a lieu, dans un deuxième temps, d'examiner le contrat à l'origine de la servitude. Si celui-ci n'est pas plus clair, le contenu de la servitude peut être fixé, dans un troisième temps, par la manière dont elle a été exercée durablement et de bonne foi (ATF 132 III 651 consid. 8 p. 655; 131 III 345 consid. 1.1 p. 347; 130 III 554 consid. 3.1 p. 556ss, et les arrêts cités). Le contenu du contrat fondant la servitude se détermine par son texte, ainsi que le sens et le but de la servitude à l'époque de sa constitution; plus le texte est clair, moins il y a de place pour l'interprétation, à moins qu'il existe des indices que les parties n'ont pas compris le contrat dans le sens qu'elles l'ont rédigé (ATF 132 III 651 consid. 8 p. 655). Le principe de l'identité de la servitude veut que celle-ci ne peut pas servir pour un autre but que celui pour lequel elle a été constituée (ATF 132 III 651 consid. 8 p. 665/666). Les besoins nouveaux du fonds dominant n'entraînent aucune aggravation de la servitude (art. 739 CC). c) En cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire. Ainsi, lorsque le contenu d'une servitude de passage n'est pas facilement déterminable ou lorsque le contrat constitutif de la servitude ne peut pas être interprété de manière sûre, le permis de construire doit être refusé jusqu'à ce que le constructeur puisse suffisamment justifier de son droit de passage, au besoin avec l'aide du juge civil compétent (arrêts AC.2011.0231, précité, consid. 2; AC.2010.0333, précité, consid. 5a; AC.2011.0010, précité, consid. 2a; AC.2009.0221 du 21 juillet 2010, consid. 2a, et les arrêts cités). Cela étant, la municipalité qui accorde un permis de construire peut connaître de questions préjudicielles de droit civil à propos desquelles le juge civil n'a pas encore statué et lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier (cf. arrêts précités AC.2011.0231, précité, consid. 2; AC.2011.0010, précité, consid. 2a; AC.2009.0221 consid. 2a, et les arrêts cités). En l'espèce, le libellé de la servitude n°175'812 est limpide. La Municipalité pouvait s'y référer pour considérer que l'accès à la parcelle n°1356 est garanti. Aucun éclaircissement n'étant nécessaire sur ce point, elle n'avait pas à renvoyer les constructeurs devant le juge civil. Que les recourants veuillent le faire, comme ils le laissent entendre, relève de leur appréciation.

E. 16

Les recourants s'opposent à l'abattage des arbres nécessaire pour la réalisation du projet. a) L'art. 5 LPNMS définit les arbres protégés comme suit: «Sont protégés les arbres, cordons

boisés, boqueteaux et haies vives: a. qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'une décision de classement au sens de l'article 20 de la présente loi; b. que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent ». La LPNMS laisse une certaine liberté d'appréciation aux communes pour adopter une réglementation assurant la protection des arbres soit par voie de règlement, soit par plans de classement. La réglementation communale doit toutefois s'inscrire dans le cadre fixé par la loi cantonale et ne peut soustraire à la protection requise des arbres qui répondent aux critères de protection de l'art. 5 let. b LPNMS. Le maintien des arbres qui répondent aux critères de protection fixés par la loi, n'est pas une simple faculté qui dépend du nombre d'arbres existant sur une parcelle donnée. De la même manière, une commune ne peut protéger dans sa réglementation sur les arbres, des essences ou un type d'arbre qui ne répondent à aucun des critères de protection fixés par la loi c'est-à-dire qui ne présentent aucune valeur esthétique et n'exercent aucune fonction biologique (AC.2012.0111 du 20 septembre 2012, consid. 1a; AC.2011.0108 du 31 mai 2012 consid. 1d; voir aussi AC.2010.0329 du 29 avril 2011). Les arbres "protégés" ne peuvent être abattus qu'à certaines conditions. L'art. 6 LPNMS dispose à cet égard: « 1 L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). 2 L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. 3 Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage». Aux termes de l'art. 15 al. 1 RLPNMS, l'abattage ou l'arrachage d'arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive (ch.1); la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricole (ch. 2); le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation (ch. 3); des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau (ch. 4). Selon l'art. 15 al. 2 RLPNMS, dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage. Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, l'autorité communale doit procéder à une pesée complète des intérêts en présence et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre classé l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire (cf. AC.2000.0138 du 27 mars 2001). Parmi les différents intérêts en jeu, figure également l'intérêt, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (cf. AC.2012.0111, précité, consid. 1b; AC.2008.0333 du 15 octobre 2009 consid. 4a; ATF 1C_24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5.3). L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de

manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (arrêt AC.2012.0111, précité, consid. 2c, et les arrêts cités). b) Le Conseil communal a adopté, le 24 mars 2004, un plan de classement des arbres et un règlement sur la protection des arbres (RCPA), approuvé par le Département de la sécurité et de l'environnement le 26 juillet 2004. Sont protégés tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm et ceux répertoriés sur le plan de classement (art. 3). L'abattage de ces arbres nécessite une autorisation de la Municipalité (art. 4). L'abattage d'arbres d'un diamètre supérieur à 30 cm est autorisé lorsque les conditions fixées aux art. 6 LPNMS et 15 RLPNMS sont remplies c) A teneur de l'art. 17 RPQ, les arbres teintés en vert foncé sur le plan doivent être protégés et conservés; en cas de force majeure dûment constatée, ils pourront être abattus avec l'accord préalable de la Municipalité (al. 1); des plantations complémentaires ou compensatoires peuvent être exigées par la Municipalité (al. 2). S'agissant de la parcelle n°1356, le plan de quartier prévoit qu'un arbre, sis au Nord de ce bien-fonds, à la limite du périmètre d'implantation du bâtiment, doit être protégé. Le projet prévoit de maintenir cet arbre, ainsi que plusieurs autres existants, d'en planter de nouveaux et d'en abattre six (plans des aménagements extérieurs, 10). En octroyant le permis de construire, la Municipalité a autorisé l'abattage de ces arbres; compte tenu du «degré d'arborisation suffisant» de la parcelle n°1356, elle a renoncé à une plantation compensatoire (ch. 5.1 du permis). d) Les recourants contestent l'abattage des six arbres visés par le projet. Ils allèguent que des arbres majeurs sont exposés aux risques liés aux travaux d'excavation induits par le projet. Ils estiment qu'un «dossier paysagiste» devrait être établi pour la protection du jardin «exceptionnel» se trouvant sur la parcelle n°1356. Ces moyens sont formulés de manière très vague et générale, qui ne permet pas de discerner en quoi la décision attaquée violerait l'art. 17 RPQ. En outre, la Municipalité a inclus, dans le permis de construire, une clause selon laquelle les constructeurs doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver les arbres existants et maintenus, pendant la durée des travaux (ch. 5.2 du permis de construire). Cela paraît suffisant aux yeux du Tribunal, qui a inspecté les lieux.

E. 17

Le recours doit ainsi être rejeté, dans le sens du considérant 11. La décision attaquée est confirmée. Les frais, dont le montant sera légèrement réduit compte tenu du fait que le grief relatif à la hauteur du terrain naturel a été admis, sont mis à la charge des recourants, ainsi que des dépens en faveur de la Municipalité et des constructeurs, dont le montant sera également réduit (art. 49, 52, 55 et 56 LPA-VD).

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