

# **VD\_OMNI AC.2012.0242 vom 22. März 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-03-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0242](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0242)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0242 du 22 mars 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0242 del 22 marzo 2013

## **Regeste**

LAIRD/Municipalité de Pully, THALMANN | Construction d'une maison d'habitation familiale après démolition d'une villa existante. L'octroi d'une dérogation à l'obligation de réaliser des places de stationnement, expressément prévue par la réglementation communale, est justifiée, en l'absence d'un accès carrossable permettant de rejoindre la limite de la parcelle au moyen d'un véhicule automobile (consid. 4). Pas de violation des dispositions réglementaires en lien avec la détermination du niveau du rez-de-chaussée (consid. 5). Les recourants n'ont pas démontré que le projet engendrerait des pentes supérieures à 60% (consid. 6). En l'absence de prescriptions relatives à la forme des toitures applicable à la zone de villa, la réalisation d'une toiture plate est admissible (consid. 7).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Selon les recourants, la parcelle des constructeurs ne serait pas équipée ou, du moins, le serait insuffisamment. a) L'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire - LAT; RS 700). La notion d'équipement est définie à l'art. 19 al. 1 LAT, qui dispose de ce qui suit: "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." L'art. 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) précise à ce sujet: "Elle [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." b) 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; 5A\_136/2009 du 19 novembre 2009, publié in: SJ 2010 I p. 321, JdT 2010 I p. 291 et RNRF 92/2011 p. 168, consid. 4.3.2; 1C\_376/2007 du 31 mars 2008 consid. 4.4, résumé in: Raum&Umwelt, VLP-ASPAN 2/09 p. 16). Selon la jurisprudence relative au droit de passage nécessaire (art. 694 CC), le propriétaire d'un bien-fonds classé dans la zone

à bâtir peut prétendre pouvoir accéder à sa parcelle avec un véhicule à moteur, pour autant que la topographie des lieux le permette (ATF 110 II 125 consid. 5 p. 127; 107 II 323 consid. 2 p. 326-329; 93 II 167; 5A\_136/2009, précité, consid. 4.3.3, et les références citées). Quant au Tribunal cantonal, il considère qu'une parcelle, disposant d'un accès impraticable en raison de la neige durant quelques jours en hiver, mais au bénéfice d'une servitude de parcage située à proximité de l'habitation, dispose d'un équipement suffisant (arrêt AC.2012.0036 du 20 septembre 2012, consid. 2). c) En l'espèce, l'accès par le Nord n'est pas juridiquement garanti, la parcelle n° 3328 ne bénéficiant d'aucun droit de passage permettant à ses utilisateurs d'emprunter le chemin du Vigneron. Quant à l'accès par le Sud, il est actuellement impraticable pour un véhicule automobile, bien qu'il fasse l'objet d'une servitude inscrite au Registre foncier conférant aux utilisateurs de la parcelle n° 3328 le droit de passage à pied et pour tous véhicules. Les constructeurs n'ont pas prévu d'aménager cet accès pour le rendre conforme à l'objet de la servitude. Il convient d'en déduire que, même à l'issue des travaux de constructions, la parcelle n° 3328 ne sera pas accessible en voiture, sous réserve de l'obtention d'une servitude de passage dans le cadre du procès civil introduit par les constructeurs, qui est actuellement pendant.

## **E. 2**

Les constructeurs estiment que la servitude de passage dont ils bénéficient sur la parcelle des recourants constitue un accès suffisant au regard des art. 19 al. 1 LAT et 104 al. 3 LATC. Les recourants le contestent, en faisant valoir que le passage en question, d'une longueur de 35 mètres, est constitué d'un escalier pentu. a) Au regard de l'art. 694 CC, le Tribunal fédéral a estimé que des cheminements par un escalier d'environ 50m de longueur dans un périmètre d'habitation constitueraient une issue insuffisante sur la voie publique, cet accès empruntant un immeuble appartenant à un autre propriétaire (ATF 5C.142/2003 du 28 août 2003 consid. 2.3 in: RNR 85/2004 p. 312s.). Dans une autre affaire, une montée d'escalier de 30m a été considérée comme un accès suffisant, ce qui excluait la cession d'un passage nécessaire (ATF 5C.225/2003 du 23 décembre 2003 consid. 7.3 in: RNR 23/2004 p. 75s.). Le Tribunal fédéral en a tiré la conclusion que la prétention à l'octroi d'un passage nécessaire est satisfaite lorsque, dans un terrain en pente, la route carrossable permet d'arriver au moins à la limite de la parcelle au bord de la pente, sans qu'il ne soit nécessaire que l'on puisse accéder en voiture directement devant la porte de la maison (ATF 136 III 130 consid. 5.4 p. 139/140; 93 II 167 consid. 2 p. 169). b) Il apparaît douteux que, compte tenu du mode de vie et du confort actuel, les occupants d'une maison d'habitation de cinq pièces soient disposés à renoncer complètement à l'utilisation d'un véhicule automobile, à tout le moins pour y décharger ponctuellement des objets encombrants. Les propriétaires de la parcelle n°3328 ont d'ailleurs introduit une procédure en octroi d'un passage nécessaire, afin d'aménager un accès à trois places de stationnement accessibles par le chemin du Vigneron. Lors de l'inspection locale, les constructeurs ont expliqué qu'ils pouvaient garer leur véhicule, soit le long de la partie publique du chemin des Vignerons (nombre de places restreint), soit le long de l'avenue de Rochettaz (à environ une centaine de mètres de leur propriété), ce que ne contestent pas les recourants. S'agissant de l'accès piétonnier, la Cour a constaté qu'il était constitué d'une première série de 31 marches, d'une longueur totale d'environ douze mètres, puis d'une seconde série de douze marches. Pour le surplus, l'accès est aménagé en pente jusqu'à la limite entre les parcelles n°3328 et n°1401 et mesure environ 35 mètres de longueur au total. En empruntant cet accès, la Cour a pu constater qu'il était praticable à pied, bien que la pente, tempérée par l'existence de plusieurs marches d'escalier, soit importante. Le fait que l'ancienne propriétaire des lieux se soit accommodée

de cette situation pendant de nombreuses années constitue également un indice de son caractère suffisant. On relèvera au surplus que la villa à démolir comptait déjà un appartement de quatre pièces, de sorte que le projet mis à l'enquête n'entraînera pas une augmentation importante des possibilités d'occupation. Sur le vu de ce qui précède, il convient d'admettre que l'accès litigieux, bien qu'il ne permette pas un accès en voiture jusqu'en limite de propriété, satisfait aux exigences d'équipement posées à l'art. 19 LAT.

### **E. 3**

Les recourants font valoir que la conduite traversant leur parcelle ne bénéficie pas d'un titre juridique, comme l'exige l'art. 104 al. 3 LATC. a) L'art. 104 al. 3 LATC, lorsqu'il exige que les équipements empruntant la propriété d'autrui soient au bénéfice d'un titre juridique, 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). La jurisprudence en déduit qu'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. En d'autres termes, la municipalité qui accorde un permis de construire ne peut connaître de questions préjudicielles de droit civil que 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 AC.2010.0333 précité consid. 5a; AC.2011.0010 précité consid. 2a; AC.2009.0286 précité consid. 5a, et les références citées). b) Le droit d'établir une conduite et d'en user peut résulter de la constitution d'une servitude, soit parce que le propriétaire a accepté volontairement de la constituer, soit parce que la servitude a été constituée au vu de l'obligation légale prévue aux art. 691 à 693 CC (droit de voisinage) ou dans une disposition de droit public. Le titulaire de la servitude devient propriétaire de la conduite se trouvant sur le fonds grevé. La constitution de la servitude nécessite une convention en la forme écrite ou un jugement formateur et devra, du moins lorsqu'elle n'est pas apparente, être inscrite au Registre foncier (Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, tome II, 4e éd., Berne 2012, n. 1660 ss, p. 141 ss; n. 1847 ss, p. 230 ss). Il en va toutefois autrement lorsque la servitude de conduite est fondée sur une restriction légale au sens de l'art. 691 CC; dans ce cas, la servitude (apparente ou non), prend naissance sans inscription (art. 691 al. 3 CC; ATF 5C.278/2001 du 13 février 2002 consid. 4c; Steinauer, *op. cit.*, n. 1853 ss, p. 232 ss). A noter que le caractère apparent d'une conduite souterraine est apprécié assez largement: une conduite souterraine, visible à la surface du sol par des regards ou des hydrants sur le fond grevé est "apparente" au sens de la loi (Denis Piotet, in: RNR 91/2010, p. 348). Or, en vertu de l'art. 676 al. 3 CC, la servitude est constituée dès l'établissement de la conduite si celle-ci est apparente. Le droit d'établir une conduite et de l'utiliser peut toutefois aussi résulter d'une obligation contractuelle (Steinauer, *op. cit.*, n. 1662, p. 141s.). Le propriétaire du fonds s'engage alors simplement à tolérer sur son fonds la construction et l'utilisation de la conduite, dont il devient propriétaire en vertu de l'art. 667 CC (principe de l'accession; Steinauer, *op. cit.*, n. 1660, p. 141 ). c) En l'espèce, l'extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n°3328 mentionne l'existence d'une première servitude constituée le 12 octobre

1953 (ID.007-2008/002389), qui permet le passage à pied et pour tous véhicules, en faveur des parcelles n°3328 et n°3329, à charge de la parcelle n°1401. Une seconde servitude, inscrite le 15 février 1955 (ID.007-2008/004060), permet le passage et canalisations quelconques en faveur de la parcelle n°3329, à charge de la parcelle n°3328. Les modalités d'exercice des servitudes précitées ont été définies comme suit: "Cette servitude s'exercera conformément au tracé figuré en jaune sur le plan annexé. Le chemin sera clôturé Est, par un treillis sur un muret. Le treillis et les piquets seront à la charge de Bertha Richard, tandis que le muret sera construit aux frais d'Emile Tripod. La construction du passage nord-sud grevant la parcelle 1650 sera entièrement à charge d'Emile Tripod. L'entretien de ce tronçon sera supporté par les propriétaires des parcelles fonds dominant et fond servant, proportionnellement à l'estimation fiscale de chacun des bien-fonds. Les bénéficiaires de la servitude passage est-ouest, teintée en jaune sur le plan annexé pourront implanter dans celui-ci toutes les canalisations nécessaires à leurs immeubles. Les frais de fouille, de fourniture et de pose de canalisation d'eau et d'égouts seront supportés par les propriétaires des parcelles 3329 pour 2/3 et 3328 pour 1/3. La construction et l'aménagement du passage teinté en jaune se feront à frais communs entre les propriétaires des parcelles fonds dominant et servant." L'interprétation du contenu des servitudes reproduites ci-dessus ne permet pas de considérer qu'un droit de réaliser des conduites a été valablement constitué en faveur des parcelles n°3328 et n°3329, à charge de la parcelle n°1401. Tant les constructeurs que les recourants ont déclaré n'avoir connaissance ni de la conclusion d'un acte constitutif de servitude, ni d'une convention privée entre les précédents propriétaires des parcelles concernées. Sur place, la Cour n'a constaté l'existence d'aucun regard, ni hydrant sur la parcelle des recourants, de sorte que les conduites litigieuses ne sont pas apparentes. Il n'est dès lors pas possible de déterminer, d'une manière certaine, si les précédents propriétaires des parcelles n°3328 et n°3329 étaient en droit d'établir une conduite sur la parcelle des recourants. Dans ces circonstances, on doit admettre que, d'un point de vue formel, les conduites existantes ne sont pas au bénéfice d'un titre juridique comme l'exige l'art. 104 al. 3 LATC. d) A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est toutefois pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'emploi dans le texte légal du qualificatif " manifeste " démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169; 134 III 52 consid. 2.1 p. 58; 129 III 493 consid. 5.1 p. 497; 127 III 357 consid. 4c/bb p. 364). La canalisation litigieuse a été vraisemblablement réalisée au plus tard en 1953, lors de la construction de la villa actuellement érigée sur la parcelle n°3328. Elle sert également à l'évacuation des eaux de la parcelle n°3329, dont la partie initiale du réseau de conduite fait l'objet d'une servitude inscrite à charge de la parcelle n°3328. Il y a d'emblée lieu de se demander si les recourants ne doivent pas tolérer l'existence de cette conduite en vertu de l'art. 691 CC. Ils n'ont en effet pas allégué que les canalisations litigieuses portaient une atteinte grave à leur droit de propriété, au motif notamment qu'elles entraîneraient des restrictions aux possibilités de construire leur bien-fonds; de plus, ils ont acquis la propriété de leur parcelle le 14 juin 1994, alors qu'ils avaient connaissance de l'existence des

conduites (suite à l'incident survenu en 1990). Au surplus, comme l'ont relevé les constructeurs, aucune fouille ne sera nécessaire, dès lors qu'une infiltration des eaux claires semble envisageable. On relèvera enfin que l'équipement en conduite a sans doute été réalisé au plus tard en 1953 déjà, et qu'il se pose dès lors également la question d'une éventuelle acquisition de la servitude par prescription extraordinaire en vertu des art. 662 et 663 CC (Steinauer, op. cit., n. 2242 ss, p. 424s.). Il n'est en effet pas contesté que les recourants n'ont jusqu'à présent entrepris aucune démarche visant à obtenir la suppression de ladite canalisation. Or, à supposer que les conditions posées à l'acquisition d'une servitude par prescription extraordinaire soient données, le droit est acquis de plein droit au propriétaire actuel du fonds dominant, une décision du juge n'étant requise que pour pouvoir faire inscrire la servitude au registre foncier (Steinauer, op. cit., n. 2242e, p. 425). Les recourants ne retirent en l'espèce aucun avantage à se plaindre du défaut d'équipement en canalisation de la parcelle n°3328. En effet, les aménagements réalisés, qui ne sont certes pas au bénéfice d'un titre juridique, sont actuellement utilisés par les constructions sises sur les parcelles n°3328 et n°3329. Leur opposition à la construction litigieuse n'aurait ainsi pas pour conséquence de mettre un terme à cette utilisation. La réalisation du projet mis à l'enquête n'aura pas non plus pour effet d'aggraver l'éventuelle atteinte existante à leur droit de propriété, malgré l'augmentation des surfaces habitables; aucune fouille n'est prévue sur leur parcelle, seul un raccord aux canalisations existantes étant envisagé. Dans ces circonstances, il convient d'admettre que les recourants se prévalent abusivement du défaut d'existence d'un titre juridique autorisant le passage de conduites sous leur parcelle. On ne saurait en effet contraindre les constructeurs à entreprendre, préalablement à l'octroi de tout permis de construire, des démarches judiciaires, alors que la conduite existante est utilisée sans qu'il n'en résulte d'inconvénients pour les recourants. Le caractère abusif de ce grief est d'autant plus marqué par le fait que, depuis la connaissance de la conduite litigieuse, les recourants n'ont rien entrepris pour en demander la suppression. L'exigence posée aux constructeurs de devoir obtenir préalablement l'inscription d'une servitude de conduite en leur faveur apparaît disproportionnée, en l'absence d'intérêt propre des recourants. e) Les recourants relèvent encore que l'équipement de la parcelle des constructeurs est défaillant, compte tenu de la nécessité de réaliser un réseau de conduites d'évacuation des eaux selon le système séparatif. Les constructeurs ne disposeraient pas d'un titre juridique leur permettant de réaliser ces aménagements. Pour l'évacuation des eaux, il convient de se référer à la loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux ; RS 814.20). Il découle des art. 7 et 12 al. 3 LEaux que les eaux claires doivent en principe être séparées des eaux polluées. Les eaux polluées doivent en effet être traitées (art. 7 al. 1 LEaux) alors que les eaux non polluées doivent en règle générale être évacuées par infiltration, si les conditions locales le permettent (art. 7 al. 2 LEaux). Si les conditions locales ne permettent pas l'infiltration, ces eaux peuvent, avec l'autorisation du canton, être déversées dans des eaux superficielles. Quant aux eaux non polluées dont l'écoulement est permanent, elles ne doivent en principe pas être conduites à une station centrale d'épuration (art. 12 al. 3 LEaux). Les art. 12a et 12b de la loi vaudoise du 13 décembre 1989 sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP ; RSV 721.01) précisent que le déversement d'eaux claires dans les cours d'eau ou leur infiltration dans le sous-sol est soumise à l'autorisation du département (art. 12a al. 1) et que les eaux claires provenant de l'étanchéification de surface doivent en principe être réinfiltrées dans le sous-sol et ne peuvent qu'exceptionnellement - soit pour des raisons hydrogéologiques impérieuses - être évacuées par le réseau des canalisations (art. 12b). L'art. 20 al. 2 de la loi vaudoise du 17 septembre

1974 sur la protection des eaux contre la pollution (LPEP ; RSV 814.31) précise que les communes ont l'obligation d'organiser la réinfiltration, la rétention ou la collecte et l'évacuation des eaux claires provenant de leur territoire et qu'elles doivent pour ce faire se conformer aux dispositions de LPDP (arrêt AC.2008.0233 du 6 mai 2009, consid. 2a/aa, ainsi que l'ATF 1C\_246/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010, consid. 3; arrêt AC.2007.0058 du 7 février 2008 consid. 3a) . En l'occurrence, l'évacuation des eaux dans le secteur où est prévu le projet litigieux s'effectue actuellement par un système de canalisation unitaire, les eaux usées et les eaux claires étant collectées dans une seule canalisation. Il en résulte que l'équipement de la zone à bâtir ne permet pas de respecter les normes citées ci-dessus, en particulier les art. 7 et 12 LEaux qui impliquent l'aménagement d'un système séparatif d'évacuation des eaux usées et des eaux claires. Cela étant, il ressort des déclarations des parties à l'audience qu'une infiltration des eaux claires devrait être possible; la vérification de sa faisabilité a dès lors à juste titre été conditionnée à l'octroi du permis de construire par la Municipalité (point 5.5 de l'annexe au permis de construire). Les recourants ont contesté cette affirmation. Les constructeurs ont toutefois produit, postérieurement à l'audience, un rapport, daté du 20 février 2013, réalisé par le bureau d'ingénieur CSD, qui parvient à la conclusion d'une possible infiltration des eaux claires. En substance, il ressort de ce rapport que deux solutions sont envisageables. La première consiste à créer une tranchée d'infiltration, ainsi qu'une chambre perméable. Deux variantes ont été esquissées, selon qu'une évacuation du trop-plein dans une conduite d'eau claire est ou non possible; seul le volume de la chambre perméable devrait être adaptée en conséquence. La seconde solution consiste en la création d'un bassin de rétention sans tranchée d'infiltration, avec évacuation du trop plein dans une conduite d'eau claire communale. Une des variantes de la première solution proposée permettrait l'infiltration des eaux claires, sans fouille sur la parcelle des recourants. Sa mise en œuvre dépend dès lors uniquement de travaux sur la parcelle des recourants, de sorte qu'il peut être admis que le projet satisfait, de ce point de vue également, les exigences en matière d'équipement. En tout état de cause, les recourants ne subissent aucun inconvénient, puisque la Municipalité a exigé, préalablement à toute construction sur la parcelle n°3328, l'obtention des droits nécessaires au passage d'éventuelles autres conduites sur leur parcelle, à supposer que l'infiltration ne soit finalement pas possible.

#### **E. 4**

Les recourants contestent le respect, par les constructeurs, de la réglementation communale relative aux places de stationnement. a) L'art. 27 RCATC dispose de ce qui suit: " 1 Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles doivent être aménagés simultanément avec toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiment impliquant des besoins nouveaux. 2 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. 3 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 exigé des constructeurs qu'ils réalisent des places de stationnement sur leur parcelle, de sorte que cette disposition n'est pas respectée. b) Reste à examiner si c'est à bon droit que la Municipalité a octroyé une dérogation sur la base de l'art. 28 RCATC, qui prévoit ce qui suit: " 1 Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité immédiate tout ou partie des emplacements de stationnement imposés par l'article 27, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de son obligation

moyennant le versement d'une contribution en argent, selon un tarif proposé par la Municipalité et adopté par le Conseil communal. 2 Les montants perçus sont attribués à la construction, par la commune, de places de stationnement accessibles au public." La possibilité d'octroyer une dérogation est régie par l'art. 85 LATC, qui prévoit ce qui suit: " 1 Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. 2 Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." . c) L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur par le truchement de sa pratique dérogatoire. Cela étant, les dispositions exceptionnelles ne doivent pas être nécessairement interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes ordinaires. Il se pourrait en effet qu'une dérogation importante se révèle indispensable pour atténuer ou même éviter les rigueurs qu'entraînerait l'application de la réglementation ordinaire. Mais, dans tous les cas, une dérogation doit servir la loi, ou à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. Elle implique une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou encore une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (arrêts AC.2009.0096 du 27 septembre 2010, consid. 2b; AC.2010.0074 du 30 août 2010, consid. 3a; AC.2008.0141 du 19 décembre 2008, consid. 3b). Lorsque l'application de la norme dérogatoire implique l'exercice par l'autorité de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal n'intervient qu'en cas d'abus ou d'excès de ce pouvoir. Excède son pouvoir d'appréciation l'autorité qui sort du cadre de sa liberté en usant d'une faculté qui ne lui est pas offerte. Abuse de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui agit dans les limites de ses attributions, mais pour des motifs étrangers à ceux dont elle doit s'inspirer; au sens large, l'abus de pouvoir se confond avec l'arbitraire ou la violation de la Constitution (arrêts AC.2008.0141 du 19 décembre 2008, consid. 3b; AC.2001.0232 du 22 juillet 2002, consid. 1b). d) La possibilité d'accorder une dérogation est en l'espèce expressément prévue par une disposition réglementaire. Son octroi est pleinement justifié par le fait que les constructeurs ne disposent pas d'un accès carrossable jusqu'à la limite de leur parcelle, ce qui est le cas de la construction existante. Ils sont dès lors actuellement dans l'impossibilité objective de réaliser des places de stationnement sur leur propriété. Les recourants n'allèguent pas que l'absence de places de parc sur la parcelle des constructeurs comporterait pour eux des inconvénients. Lors de l'audience en inspection locale, le Tribunal a pu constater qu'un nombre suffisant de places de stationnement existait à proximité de la parcelle des constructeurs. Il convient d'en déduire que la Municipalité a correctement appliqué son règlement communal, en octroyant une dérogation aux constructeurs, tout en les astreignant à s'acquitter d'un montant de 7'000 fr., destiné à la construction de places accessibles au public. Cette solution est conforme au but de la disposition réglementaire, qui doit permettre de lutter contre le parcage sauvage.

## **E. 5**

Les recourants se plaignent d'une violation des dispositions réglementaires communales, relatives à la détermination du niveau du rez-de-chaussée. Selon l'art. 20 al. 2 RCATC, " est considéré comme rez-de-chaussée le premier niveau dont la surélévation par rapport au

niveau moyen du terrain naturel, calculé conformément à l'article 19, n'excède pas 1.50 m ". L'art. 19 al. 1 RCATC précise que " la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire ". La notion de "plus petit rectangle" est une notion juridique indéterminée (arrêt AC.2011.0221 du 8 novembre 2012 consid. 3c). En l'espèce, le plan de situation établi par le bureau d'ingénieur géomètre Renaud/Burnand le 26 juillet 2011 répertorie les altitudes des quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire. On peut y lire ce qui suit: " 1. 465,15 m; 2. 465,65 m; 3. 462,90 m; 7. 463,30 m ". En additionnant ces altitudes, on obtient le nombre de 1'857, qui doit ensuite être divisé par quatre pour obtenir la valeur du niveau moyen du terrain naturel, soit en l'espèce 464,25 m. Le rez-de-chaussée pouvait dès lors atteindre une cote altimétrique de 465,75 m (464,25 + 1,5). Des documents d'enquête, il ressort que le niveau de la dalle du rez sera réalisée à une altitude de 465,60 m, le niveau comprenant le revêtement de sol fini atteignant quant à lui l'altitude réglementaire de 465,75 m. La décision de la Municipalité est dès lors conforme aux art. 19 et 20 RCATC. Le projet soumis à l'enquête publique ne nécessite aucune dérogation, contrairement à ce que soutiennent les recourants. Ce grief doit dès lors être rejeté.

#### **E. 6**

Les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 49 RCATC relatifs aux mouvements de terre et aux murs de soutènement. Ils ont toutefois retiré ce grief lors de l'audience en inspection locale, tout en précisant que le projet engendrerait des pentes supérieures à 60%. L'art. 49 al. 4 RCATC prévoit ce qui suit: "Les mouvements de terre, respectivement les murs de soutènement doivent respecter les règles suivantes : - Les mouvements de terre ne peuvent dépasser 1.50 m. de hauteur en dessus et en dessous du terrain naturel, mesuré depuis le terrain naturel à l'endroit le plus défavorable. La pente maximum des talus ne peut excéder 60%. - la hauteur des murs de soutènement, mesurée depuis le niveau du terrain naturel à l'endroit le plus défavorable, ne peut dépasser 3.00 m." Le Tribunal a pu constater, lors de l'audience, que le terrain présente effectivement, en l'état actuel, une pente importante. La lecture des plans d'enquête ne permet toutefois pas de percevoir un dépassement de la valeur réglementaire de 60%. De plus, la Municipalité a expressément conditionné la délivrance du permis au respect de cette exigence. Il n'y a dès lors pas lieu de craindre que le terrain présente, à l'issue de la construction, une pente qui excède 60%. Dans cette mesure, les recourants se trouveront dans une situation préférable, puisqu'une éventuelle dérogation existante serait supprimée. Ce grief doit ainsi être rejeté.

#### **E. 7**

Les recourants reprochent finalement à la Municipalité d'avoir accepté d'autoriser une construction à toiture plate. L'art. 22 al. 1 et 3 RCATC dispose de ce qui suit: " 1 La forme des toits correspond à l'une des trois typologies suivantes illustrées par les croquis annexés (cf. page 22) au présent règlement, sous réserve de l'alinéa 4 ci-dessous. - toits à deux pans et plus (croquis I); - toits à la Mansart (croquis II); - toits plats (croquis III) 3 Sur les toits plats, la création d'attiques ou de toitures terrasses intégrées à la morphologie du bâtiment est autorisée. Ils remplacent alors les combles et leur surface ne peut excéder 3/5 de la surface de l'étage inférieur". L'art. 23 al. 3 RCATC précise que " les toits plats sont végétalisés ". Les articles 38 et 39 RCATC, réglant plus spécifiquement les critères applicables à la zone de villa, ne contiennent aucune prescription relative à la forme des toitures des bâtiments, à l'inverse de ce qui était semble-t-il exigé en application du

précédent règlement, désormais abrogé. La décision de la Municipalité, qui se fonde sur le règlement entré en vigueur en juin 2012, est conforme aux dispositions réglementaires communales. En effet, la Municipalité a exigé que la toiture soit végétalisée et les constructeurs ont renoncé à créer un attique ou une terrasse intégrée à la morphologie du bâtiment, raison pour laquelle leur construction n'est pas identique au croquis figurant en annexe au règlement communal. Le grief des recourants, relatif à la violation de la forme de la toiture doit dès lors être également rejeté.

#### **E. 8**

Le recours doit ainsi être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge des recourants, ainsi que des dépens en faveur de la Municipalité de Pully et des constructeurs, qui obtiennent tous deux gain de cause avec l'assistance d'un avocat.

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