

VD_OMNI AC.2015.0307 vom 22. November 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-11-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0307

FR: VD_OMNI AC.2015.0307 du 22 novembre 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0307 del 22 novembre 2016

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____/Municipalité de Pully, E. _____ |
Recours contre une décision levant les oppositions des propriétaires voisins et délivrant le permis de construire pour une villa familiale avec deux garages. - Le supplément dans le calcul du COS prévu pour les projets respectant le standard Minergie peut être déterminé avec exactitude à la fin des travaux moyennant une condition qui réserve la production de documents attestant de leur observation (consid. 4). - Les deux garages comme le local vélo ouvert sont des dépendances de peu d'importance qu'on ne prend pas en compte dans le calcul de la surface bâtie (consid. 5b). - Le mur marquant la limite de propriété n'est pas suffisamment haut pour faire obstacle à la vue des recourants sur le paysage ou le dégagement au-delà de la parcelle à construire (consid. 6). - La façade de la maison n'étant pas parallèle à la limite de propriété, la distance se mesure au milieu de la façade, sans compter les dépendances accolées (consid. 7). - La hauteur du bâtiment projeté est réglementaire (consid. 8). - Rejet des griefs relatifs à l'emplacement et la taille des garages ainsi qu'au nombre de places de stationnement (consid. 9 et 10). - Le nombre de niveaux de la villa projetée est réglementaire. Notion de "forte pente", définition de l'attique et calcul de la surface habitable du sous-sol (consid. 11). - Les superstructures (panneaux solaires et souches hors-toit des canaux de fumée) ne représentent pas un impact considérable pour les voisins (consid. 12). - La construction d'une villa à toit plat ne porte pas une atteinte sensible au caractère de la zone dans laquelle elle sera implantée (consid. 13). Rejet des recours.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction et délivre un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Les deux recours ont été déposés en temps utile et ils respectent les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD; voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les effets de la construction projetée. Ces conditions sont manifestement remplies pour les recourants n° 1 et n° 2. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants n° 2 dénoncent divers vices formels dans la procédure d'octroi du permis de construire. Ils font valoir que la décision de levée de l'opposition n'était pas accompagnée du permis de construire ni de la synthèse CAMAC, et que tous les plans du projet ne leur ont pas été adressés. a) Aux termes de l'art. 116 al. 1 LATC, "les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée". Lorsqu'une autorisation spéciale d'un service de l'administration cantonale est requise, en plus de l'autorisation communale (permis de construire), l'art. 123 al. 3 LATC dispose que la décision cantonale est communiquée à la municipalité, qui doit la notifier selon les art. 114 à 116 LATC. b) En l'espèce, les recourants ont été avisés de la décision accordant le permis de construire, la municipalité ayant clairement indiqué que cette décision avait été prise "lors d'une dernière séance". L'avis aux opposants comportait donc les indications prescrites par le texte de l'art. 116 LATC. La municipalité a effectivement délivré le permis de construire au requérant de cette autorisation, sur la formule officielle, le jour-même où elle a communiqué sa décision sur les oppositions. Ce document se trouvait dans le dossier de la municipalité avant l'échéance du délai de recours et les opposants pouvaient donc en prendre connaissance. Le dossier communal a été remis à la Cour de céans et les recourants ont eu la possibilité de le consulter avant de déposer leur réplique. Ils n'ont fait aucune remarque à propos des conditions qui sont énumérées dans le permis et qui ne sont pas, par ailleurs, mentionnées dans la décision levant les oppositions, où la municipalité répond aux critiques formulées pendant l'enquête publique. On ne saurait considérer, en l'occurrence, que la municipalité a dissocié la décision de levée d'opposition de la décision d'octroi du permis de construire. Ces décisions sont en quelque sorte concomitantes: elles ont été prises sur la base du même dossier et notifiées le même jour; l'examen de l'avis aux opposants, d'une part, et du permis de construire, d'autre part, ne révèle aucune contradiction ou incohérence. En d'autres termes, la municipalité a veillé à la concordance matérielle de ces deux actes (coordination matérielle – cf. art. 25a al. 2 let. d et al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). La situation n'est pas comparable à celle d'une affaire jugée récemment par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_445/2014 du 12 janvier 2015): la municipalité avait alors estimé qu'elle n'était pas en mesure de délivrer le permis de construire au moment de l'avis aux opposants car elle voulait attendre que le conservateur du registre foncier inscrive une mention, et elle avait choisi de ne pas présenter une réquisition au registre foncier tant que le recours au Tribunal cantonal contre la décision de rejet de l'opposition était pendant. Dans cette affaire-là, la municipalité conservait ainsi théoriquement la possibilité d'assortir le permis de construire de nouvelles conditions puisqu'elle n'avait pas encore communiqué au constructeur une décision au sens formel, et qu'elle n'entendait pas le faire avant l'issue de la procédure de recours. Le Tribunal fédéral a alors retenu que cette façon de faire entraînait une insécurité juridique, notamment à cause d'une nouvelle possibilité de recours après que le permis de construire aurait été formellement délivré, et qu'elle était contraire au principe de la coordination des procédures, lequel vise à assurer, d'un point de vue matériel, une application cohérente des normes sur la base desquelles des décisions administratives doivent être prises (cf. consid. 2.3 de l'arrêt 1C_445/2014). Il faut certes retenir de cet arrêt que la municipalité devrait, dans tous les cas, envoyer à l'opposant et au constructeur, simultanément, la décision de rejet de l'opposition et un exemplaire du permis de construire. En l'espèce toutefois, comme les principes de la coordination matérielle ont été respectés

(cf. supra), comme le permis de construire a pu être consulté pendant le délai de recours, et comme les modifications du projet – par rapport aux plans mis à l'enquête publique – sont énumérées dans les décisions de levée des oppositions, il n'y a pas lieu de constater un vice de procédure propre à justifier l'annulation du permis de construire (cf. arrêts AC.2015.0328 du 4 octobre 2016, consid. 2b; AC.2015.0033 du 26 avril 2016, consid. 3; AC.2015.0082 du 29 septembre 2015, consid. 2b). c) L'autre vice de forme dénoncé par les recourants concerne l'omission de la municipalité de communiquer aux opposants la synthèse CAMAC. Cette synthèse contient des autorisations spéciales au sens des art. 120 ss LATC, pour lesquelles le droit cantonal prévoit les mêmes règles de notification que pour le permis de construire. Ces exigences ne concernent pas le reste du contenu de la synthèse CAMAC, à savoir les remarques de services cantonaux (au sujet de la place de jeux, des déchets de chantier, etc.) qui n'ont pas à délivrer une autorisation spéciale dans le cas particulier. Une des autorisations spéciales requises en l'espèce a été délivrée par le Service de la sécurité civile et militaire, qui a accordé une dispense de construction d'un abri PCi. Le droit fédéral prévoit que le propriétaire qui construit une maison d'habitation dans une commune où le nombre de places protégées est insuffisant doit en principe y réaliser un abri, mais que s'il n'est pas tenu de le faire, il doit payer une contribution de remplacement (art. 46 al. 1 de la loi fédérale du 4 octobre 2002 sur la protection de la population et sur la protection civile [LPPCi; RS 520.1]). Il appartenait donc au service cantonal précité de décider si la construction d'un abri devait être exigée ou non. Il ressort des plans mis à l'enquête publique qu'aucun abri PCi n'a été prévu au sous-sol des villas et cet élément du projet n'a pas été critiqué par les opposants. On voit mal du reste en quoi les voisins auraient un intérêt à contester la dispense. Par ailleurs, la Direction générale de l'environnement a autorisé le projet sous l'angle des art. 12 ss de la loi du 3 décembre 1957 sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP; RSV 721.01), parce que l'art. 12a de cette loi soumet à autorisation spéciale l'infiltration d'eaux claires dans le sous-sol. Cet aspect, à vrai dire secondaire, du projet n'a pas non plus été critiqué par les recourants. Cela étant, la synthèse CAMAC se trouvait dans le dossier de la municipalité et les recourants pouvaient en prendre connaissance pendant le délai de recours, et aussi pendant la procédure de recours au Tribunal cantonal. En consultant la demande de permis de construire, lors de l'enquête publique, ils pouvaient constater que le constructeur avait demandé ces autorisations spéciales (rubriques 117, 118 et 455 du questionnaire général). Dans la mesure où ils auraient voulu discuter l'application de la LPPCi et de la LPDP, ils avaient ainsi la possibilité d'exercer leur droit d'être entendus. En définitive, pour des motifs analogues à ceux exposés plus haut à propos de la communication du permis de construire, il apparaît que le vice formel consistant à ne pas communiquer d'office la synthèse CAMAC aux opposants n'est pas propre à justifier une annulation des autorisations spéciales cantonales, ni du permis de construire (cf. arrêt AC.2015.0082 du 29 septembre 2015, consid. 2c). c) Les recourants se plaignent également de ne pas avoir reçu "la totalité des plans" avec la décision attaquée. Or, à l'évidence, aucune norme du droit fédéral, cantonal ou communal n'impose à la municipalité d'envoyer les plans du projet aux opposants.

E. 3

Les recourants n° 2 critiquent l'absence d'enquête publique complémentaire, après que le constructeur a modifié, postérieurement à l'enquête publique, certains éléments de son projet. a) Il convient de relever en premier lieu que les décisions adressées aux opposants énumèrent les points sur lesquels le projet a été corrigé et complété. Par ailleurs, le dossier comporte bel et bien les plans initiaux (dossier de l'enquête publique), des plans modifiés le

21 novembre 2014 (première modification après l'enquête publique), et enfin les plans portant la date du 14 avril 2015, figurant les modifications approuvées par la municipalité. On ne comprend pas pourquoi les recourants n° 2 affirment que les plans d'origine ne se trouvent pas dans le dossier communal. b) En l'occurrence, après l'enquête publique de l'été 2014, des adaptations ont été proposées par le constructeur, sur les plans datés du 14 avril 2015, d'une part pour que ces plans soient plus précis (précisions à propos de l'emplacement de deux places de parc extérieures; de l'emplacement de deux arbres; des dimensions et de la matérialisation des couverts sis au-dessus des ouvertures en façade Sud), et d'autre part pour modifier le projet sur certains points (matérialisation et aménagements de la toiture de l'attique; abaissement du niveau de la corniche du bâtiment de façon à respecter la hauteur maximale de 50 cm au-dessus du niveau des combles; positionnement horizontal des panneaux solaires en toiture et réduction de la hauteur des souches hors-toits des canaux de fumée). Il ressort du dossier, en particulier d'un rapport du 8 juin 2015 de la Direction de l'urbanisme à la municipalité, que certaines modifications ont été proposées par l'architecte après l'examen et la critique du projet par la commission consultative d'urbanisme (CCU) de la commune; d'autres consistent en des corrections d'irrégularités mineures relevées lors d'un contrôle final de conformité. Le droit cantonal permet à la municipalité, lorsqu'elle délivre un permis de construire, d'imposer au constructeur des modifications de minime importance (art. 117 LATC). Elles sont de minime importance si elles portent sur des points de détail ou secondaires (cf. AC.2014.0051 du 13 janvier 2015 consid. 3; également Benoît Bovay et al., *Droit fédéral et vaudois de la construction*, 4 e éd. 2010, ad art. 72b RLATC, p. 544). De telles modifications, en particulier lorsqu'elles vont dans le sens des griefs des opposants, ne nécessitent pas une mise à l'enquête complémentaire (voir les références citées in Bovay et al., *op.cit.*, p. 461 s.). A fortiori, lorsque l'examen du projet après l'enquête publique révèle la nécessité de préciser ou de modifier les plans du projet, sur des aspects de minime importance, les modifications peuvent être proposées par le constructeur, pour être approuvées par la municipalité dans le cadre de la délivrance du permis de construire. En définitive, il faut examiner si les modifications remplissent les conditions d'une dispense d'enquête publique au sens de l'art. 111 LATC (cf. Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2 e éd. 1988, p. 228). En l'espèce, chacune des modifications ou précisions précitées pouvait être considérée comme étant de minime importance. En réalité, les recourants se bornent, à ce propos, à alléguer que ces modifications sont apparentes et qu'elles concernent notamment les aménagements extérieurs, puisque deux places de parc ont été dessinées sur la place entre la façade et l'avenue de l'Avenir – là où actuellement deux automobiles peuvent déjà stationner. Avec cette argumentation, les recourants ne parviennent pas à démontrer que la municipalité aurait mal apprécié l'importance des modifications. Quoi qu'il en soit, les recourants ont pu s'exprimer sur ces modifications dans leur mémoire de recours et, pour l'exercice de leur droit d'être entendus, l'organisation d'une enquête publique complémentaire n'aurait rien changé. Ce grief de nature formelle est donc mal fondé.

E. 4

Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol." Cette réglementation a été précisée à l'art. 40d du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC, RSV 700.11.1), ainsi libellé: " 1 Sont considérées comme exigences supérieures aux normes en vigueur (art. 97, al. 3 LATC), les valeurs du coefficient de transmission thermique

(valeurs limites ponctuelles) meilleures que celles exigées à l'article 19, alinéa 1 RLVLÉne.

2 On entend par performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur (art. 97, al. 4 LATC), un bâtiment certifié selon le standard Minergie® ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie.

3 Le supplément d'isolation par rapport aux valeurs limites ponctuelles (art. 97, al. 3 LATC) est cumulable avec le bonus de 5% accordé aux bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur (art. 97, al. 4 LATC)." b)

Dans le cas particulier, la municipalité a retenu que les bonus des alinéas 3 et 4 de l'art. 97 LATC pouvaient être accordés ("bonus Minergie 2, surépaisseur" et "bonus Minergie 1,5 %"), mais elle a imposé au constructeur deux conditions résolutoires: produire un certificat provisoire du label Minergie avant les travaux, et produire la certification définitive du label Minergie avant la délivrance du permis d'habiter. La municipalité précise, dans sa réponse, que les travaux ne pourront pas débuter avant que le premier certificat ait été délivré. Ainsi, la surface bâtie maximale peut être augmentée de 10.37 m², pour atteindre 150.77 m². Le dossier de la demande de permis de construire contient différents documents avec de nombreuses données techniques concernant l'isolation et les performances énergétiques du bâtiment, en particulier un rapport établi par un bureau spécialisé, contenant les indications requises pour obtenir le label Minergie provisoire. A la fin de ce document, il est indiqué que les trois exigences suivantes sont respectées: exigence primaire à l'enveloppe du bâtiment, valeur limite Minergie et confort thermique en été – avec la précision qu'il n'y a pas d'exigences supplémentaires pour ce projet. Minergie est une marque ou un standard de construction destiné aux bâtiments neufs et rénovés (voir le site internet www.minergie.ch). Dans certains cantons, la certification Minergie est délivrée par un service cantonal; pour les projets à réaliser dans le canton de Vaud, l'organe de certification est l'Office romand de certification Minergie, à Yverdon-les-Bains. La demande de certification est soumise en ligne à cet office (plateforme Minergie online). La jurisprudence cantonale retient qu'il est conforme à l'art. 97 al. 3 et 4 LATC de prévoir que la vérification des exigences en matière d'isolation (et ventilation) et de performances énergétiques intervienne après l'achèvement de la construction, pour autant que le permis de construire soit assorti d'une condition résolutoire à ce propos (cf. Bovay et al., op. cit., p. 394, citant l'arrêt AC.2009.0059 du 14 juillet 2009, consid. 2b). La jurisprudence retient également qu'un certificat Minergie provisoire est normalement requis, dans un premier temps, pour pouvoir bénéficier du bonus de l'art. 97 al. 4 LATC (dans la jurisprudence récente: AC.2013.0457 du 30 avril 2014, consid. 2c). Dans certains arrêts, il a été constaté que le constructeur avait déposé, avec la demande de permis, une promesse d'attribution du certificat Minergie provenant de l'office de certification (AC.2012.0143 du 28 janvier 2013, consid. 2), et il a été retenu que ne pouvait en principe revendiquer l'application de l'art. 97 al. 4 LATC que le constructeur disposant du certificat provisoire (AC.2012.0102 du 26 mars 2013, consid. 4; AC.2012.0041 du 14 janvier 2013, consid. 3; AC.2012.0032 du 24 août 2012, consid. 3).

Dans une autre affaire, la juridiction cantonale a considéré qu'on ne pouvait pas refuser un permis de construire pour un projet ayant été conçu en fonction du bonus Minergie, en retenant qu'il n'est pas prouvé que le bâtiment sera finalement isolé conformément aux exigences, la condition relative à la production d'un premier certificat Minergie avant le début des travaux n'étant pas contraire au droit cantonal (AC.2011.0221 du 8 novembre 2012, consid. 3d). c) Dans le cas particulier, il est clair que le bâtiment a été conçu en tenant compte des exigences énergétiques de l'art. 97 al. 3 et 4 LATC, en vue d'appliquer les deux bonus. Il n'est pas contesté par les recourants que les éléments de construction ont les

caractéristiques mentionnées à l'art. 40d al. 1 RLATC. Par ailleurs, les documents nécessaires ont été élaborés en vue d'obtenir la certification provisoire selon le standard Minergie, conformément à l'art. 40d al. 2 RLATC. L'analyse du projet par un bureau spécialisé, mandaté par le constructeur, indique que les exigences de ce standard sont remplies. Le dossier comporte suffisamment d'éléments à ce sujet pour que l'on puisse admettre le choix de la municipalité consistant à ne pas demander un certificat provisoire Minergie antérieur à l'octroi du permis de construire, mais plutôt un certificat provisoire valable au moment du début des travaux. La condition résolutoire fixée par la municipalité n'est pas critiquable en l'espèce et les recourants n'avaient en définitive aucun intérêt à ce que ce certificat fût délivré plus tôt. Il s'ensuit que la surface bâtie déterminante peut, sur la parcelle du constructeur, atteindre 150.77 m².

E. 5

Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings." Cette norme contient des notions juridiques indéterminées, telles que celles de "construction distincte du bâtiment principal", de "volume de peu d'importance" (al. 2), ou encore de "préjudice pour les voisins" (al. 4). Selon la jurisprudence, le seul fait qu'une bâtisse soit contiguë à la construction principale n'exclut pas la qualification de dépendance distincte; cela vaut notamment pour un garage accolé au bâtiment principal mais ne possédant pas de communication interne avec celui-ci. Par ailleurs, dans l'application du critère du volume, ce qui est décisif est le rapport de proportionnalité entre la dépendance projetée et le bâtiment principal; il n'y a pas de normes chiffrées absolues car les situations sont appréciées au cas par cas, en tenant compte des circonstances spéciales. L'art. 39 RLATC laisse donc à l'autorité compétente une certaine marge dans l'interprétation de ces notions juridiques indéterminées (cf. notamment AC.2015.0122 du 21 avril 2016, consid. 4a et les arrêts cités). c) Dans le cas particulier, il apparaît que chacun des trois ouvrages litigieux – le garage projeté, le garage existant et le "local vélo ouvert" – peut être qualifié de dépendance au sens de l'art. 39 RLATC (plus précisément, pour la place de stationnement des vélos, être assimilé à une dépendance en vertu de l'art. 39 al. 3 RLATC). Ni le garage projeté ni le garage existant, destiné à subsister tel quel, n'ont de communication interne avec le bâtiment principal. L'un et l'autre sont conçus pour abriter deux voitures au plus et on ne voit pas comment ils pourraient, sans véritables travaux, être transformés en pièces habitables. Aucun de ces ouvrages, pris individuellement, n'a une surface supérieure à 36 m², de sorte que les conditions de l'art. 26 al. 3 RCATC, pour renoncer à les prendre en compte dans le calcul de la surface bâtie, sont en principe réalisées. Le droit communal n'exclut pas la présence de plusieurs dépendances, proprement dites (cf. art. 39 al. 2 RLATC) ou improprement dites (cf. art. 39 al. 3 RLATC) sur une même parcelle; c'est donc pour chaque dépendance qu'il faut examiner si les conditions réglementaires sont satisfaites. Il convient de préciser à ce propos que la règle de l'art. 26 al. 2 RCATC, qui prescrit que la surface des dépendances ne peut pas excéder la moitié de celle du bâtiment principal, ne s'applique qu'aux dépendances qui ne sont pas visées par l'art. 26 al. 3 RCATC. En d'autres termes, l'alinéa 3 de cet article est une *lex specialis* par rapport à l'alinéa 2, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'appliquer la règle sur la limitation de la surface bâtie d'une dépendance lorsque cette surface est égale ou inférieure à 36 m² (cf., à propos de la portée de l'art. 26 al. 3 RCATC, arrêt TF 1C_24/2009 du 29 avril 2009, consid. 2.2). Les recourants n° 1 invoquent cependant les "spécificités architecturales" du projet, qui formerait un "ensemble monobloc" ou une "structure d'un

seul et même tenant, qui court sur toute la largeur de la parcelle". Il y aurait donc un seul bâtiment, et non pas un bâtiment d'habitation principal auquel seraient liées des dépendances. L'apparence donnée à l'ensemble par les caractéristiques architecturales des différents ouvrages peut être un critère à prendre en considération dans ce contexte (cf. à ce propos, in Bovay et al., op. cit., n. 5 ad art. 39 RLATC, p. 524, avec une référence à une jurisprudence de l'ancienne commission cantonale de recours). Dans le cas particulier, on ne saurait toutefois retenir que l'aspect de l'ensemble n'est pas celui d'un bâtiment principal, de plusieurs niveaux, doté de part et d'autre de dépendances, sur un niveau. Le nouveau garage a les caractéristiques d'un garage accolé au bâtiment principal et c'est un exemple typique de dépendance au sens de l'art. 39 RLATC. Il en va de même du garage existant. Le "local vélo ouvert" est un espace non couvert, entre le garage existant et le nouveau bâtiment, qui est clos par un mur reliant le garage au bâtiment, mur qui marque en quelque sorte la séparation entre le nord de la parcelle (place de stationnement, accès aux garages) et le jardin. Le constructeur a certes prévu une marquise reliant la maison au garage existant, de façon à assurer un passage couvert du garage à la porte d'entrée (et aux escaliers de la cave), et à créer une certaine liaison architecturale entre les constructions. Cet élément ne change pas la nature des ouvrages annexes, qui restent des dépendances, bien distinctes de la villa. Au demeurant, le "local vélo ouvert" n'est pas un bâtiment (comme un pavillon, un réduit de jardin ou un garage – cf. art. 39 al. 1 RLATC), mais plutôt – pour reprendre la terminologie de la municipalité, dans sa réponse, une simple place de parc extérieure pour vélos, nichée entre le bâtiment principal et le garage et non recouverte d'un toit. Ce n'est pas une dépendance proprement dite, mais un autre ouvrage, auquel s'appliquent les règles sur les dépendances, conformément à l'art. 39 al. 3 RLATC. Ce n'est donc pas une composante, ou un agrandissement du garage existant, mais bien plutôt un aménagement distinct. En définitive, la qualification d'"ensemble monobloc" n'est pas pertinente. La municipalité a en outre expliqué, exemples à l'appui (notamment au bas de l'avenue de l'Avenir), qu'il n'était pas insolite que, sur deux parcelles adjacentes, un front de constructions assez long soit créé par deux villas reliées entre elles par des garages contigus. Comme le relève la municipalité dans ses écritures, l'art. 27 al. 3 RCATC exige que la moitié au moins des places de stationnement soit prévue à l'intérieur, soit dans des dépendances, soit dans des garages souterrains; comme il y a beaucoup de parcelles étroites dans la zone de villas, il est fréquent que les garages soient adossés au bâtiment principal. Dans le cas particulier, il n'est pas prévu de contiguïté avec des dépendances sur les parcelles voisines, et la longueur totale de l'ensemble projeté correspond à la largeur de la parcelle, soit environ 23 m. Les différents éléments de cet ensemble ont été correctement qualifiés par la municipalité, de sorte que seule la surface de la villa doit être prise en considération dans le calcul de la surface bâtie déterminante. Il s'ensuit que le projet litigieux respecte les limites fixées par le règlement communal et la loi cantonale en matière d'indice d'utilisation du sol.

E. 6

Les recourants n° 1 soutiennent que le "local vélo ouvert", avec son mur haut de 2.50 m édifié tout près de la limite de propriété, pratiquement au niveau du milieu de la façade de leur maison, à environ 3 m de celle-ci, serait "extrêmement visible" depuis leur parcelle. Ils invoquent un effet désagréable sur la vue et la luminosité de la pièce se trouvant à l'angle nord-est de leur maison, pièce qui comprend une grande fenêtre orientée à l'est. Ils se prévalent à ce propos de l'art. 39 al. 4 RLATC qui subordonne l'autorisation de construire une dépendance près d'une limite de propriété (dans un espace réglementaire entre bâtiments et limites de propriété) à la condition qu'elle n'entraîne aucun préjudice pour les

voisins. Selon la jurisprudence constante, la condition de l'absence de préjudice pour les voisins ne doit pas être interprétée littéralement; elle signifie que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs. Il faut effectuer une pesée des intérêts en présence, soit celui du constructeur à disposer de l'installation prévue, et celui des voisins à se prémunir contre les inconvénients provenant de l'ouvrage (cf. notamment AC.2015.0185 du 28 juillet 2016; AC.2014.0195 du 20 avril 2015, consid. 2d et les arrêts cités). En l'occurrence, le mur projeté n'est pas suffisamment haut pour faire obstacle à la vue depuis la pièce et la fenêtre mentionnées par les recourants. Il a été constaté, lors de l'inspection locale, que la tablette de cette fenêtre était sensiblement plus haute (au moins 60 cm au-dessus du toit du garage), de sorte que ce mur ne cacherait en définitive qu'une partie du jardin de la parcelle n° 3639, et non pas le paysage ou le dégagement au-delà de cette parcelle. Ce mur, qui sépare la partie supérieure de la parcelle du jardin, avec une hauteur qui ne dépasse pas celle du garage existant, n'a pas d'impact sur l'ensoleillement dont bénéficient l'appartement et le jardin des recourants. L'aménagement du "local vélo ouvert", derrière le mur, n'est pas de nature à provoquer des nuisances sonores. Il n'y a pas à cet endroit de terrasses sur lesquelles les habitants de la villa pourraient se tenir. On ne voit donc pas en quoi les recourants subiraient des inconvénients appréciables, insupportables sans sacrifices excessifs, en cas de réalisation de cet ouvrage. Une telle dépendance est donc admissible au regard de l'art. 39 al. 4 RLATC.

E. 7

Les recourants n° 1 font valoir que les règles communales sur les distances entre bâtiments et limites de propriété ne sont pas respectées. Ils se réfèrent à la distance entre la façade ouest de la villa projetée et leur bien-fonds. Sur les plans, il est indiqué qu'elle est de 5.03 m au milieu de la façade et de 4.06 m à l'angle le plus rapproché (nord-ouest); ils soutiennent qu'il aurait aussi fallu mesurer la distance depuis le mur reliant la villa projetée au garage existant, qui entoure le "local vélo ouvert". Aux termes de l'art. 16 al. 2 RCATC, la distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriété est de 5 m, par rapport aux façades ne dépassant pas 16 m de longueur. Pour mesurer la longueur d'une façade, on ne tient pas compte des dépendances accolées (art. 15 RCATC). La façade ouest de la villa projetée – la plus proche de la propriété des recourants – a une longueur de 11.96 m et il n'y a pas lieu d'y ajouter le mur, perpendiculaire à l'angle nord-ouest, qui délimite le "local vélo ouvert". Ce mur ne fait pas partie de la façade et, en tant qu'élément d'une dépendance accolée, il n'a pas à être pris en considération. Comme cette façade n'est pas parallèle à la limite de propriété (limite oblique), l'art. 18 al. 1 RCATC dispose que la distance se mesure au milieu de la façade, perpendiculairement à celle-ci; cependant, l'angle le plus rapproché de la limite doit en rester éloigné de la distance réglementaire diminuée d'un mètre au maximum. Ces exigences sont sans équivoque respectées dans le cas particulier, tant au milieu de la façade ouest (plus de 5 m) qu'à l'angle nord-ouest (plus de 5 m – 1 m = 4 m). Les griefs des recourants à ce propos sont mal fondés.

E. 8

Les recourants n° 2 soutiennent que le bâtiment litigieux a une hauteur supérieure à 10 m, ce qui impliquerait, en vertu de l'art. 16 al. 4 RCATC, que la distance entre façades et limites de propriété, soit supérieure à 5 m (cf. art. 16 al. 2 RCATC). En effet, si la hauteur à la corniche dépasse 10 m, la disposition précitée prévoit que la distance à la limite est augmentée de la totalité du dépassement. Pour critiquer l'appréciation de la municipalité, ils invoquent une "divergence de détermination du terrain naturel". En vertu de l'art. 19 al. 1

RCATC, 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. Par bâtiment, on entend en l'occurrence la villa, sans les dépendances. Ces quatre angles sont respectivement aux altitudes de 504.45 m (1), 501.85 m (2), 502.00 m (3) et 504.50 m (4). La moyenne de ces quatre nombres est 503.20 m, ce qui correspond bien à la cote, sur les plans, du niveau moyen du terrain naturel. Ces données étant attestées par un géomètre officiel, on peine à comprendre comment les recourants sont parvenus à une moyenne de 502.90 m, qui résulte donc vraisemblablement d'une erreur de calcul. Dès lors que le niveau moyen du terrain naturel est à l'altitude de 503.20 m, le faîte du bâtiment, à l'altitude de 513.20 m, ne dépasse pas la hauteur de 10 m. A fortiori, la hauteur à la corniche ne dépasse pas 10 m. Dès lors, l'art. 16 RCATC n'est pas violé.

E. 9

Les recourants n° 2 critiquent le garage existant (bâtiment n° 3353), qui empiète en grande partie sur une limite des constructions (distance de 7 m à observer depuis l'axe de l'avenue de l'Avenir). Ils prétendent aussi qu'il ne pourrait pas abriter deux véhicules. Cette dernière allégation des recourants est erronée. Le constructeur range actuellement deux automobiles dans son garage. Large de plus de 4.70 m, il peut sans aucun doute abriter deux voitures familiales, dont la largeur est d'environ 1.80 à 1.90 m. La norme suisse VSS SN 640 291a de février 2006 admet, pour les cases de stationnement perpendiculaires, une largeur minimale de 2.35 m (v. tableau 3 p. 13). Quoi qu'il en soit, ce bâtiment est destiné à être maintenu, et non pas démolé ou agrandi. On ne se trouve dès lors pas dans un cas d'application de l'art. 80 al. 2 LATC qui vise les situations dans lesquelles des travaux de transformation et d'agrandissement sont entrepris, nécessitant l'octroi d'un permis de construire. Les simples travaux d'entretien d'une construction existante ainsi que des petites transformations intérieures tendant à maintenir la construction dans son état ou à la moderniser sans en modifier la nature ni l'affectation, ne sont pas soumis à autorisation de construire (cf. art. 103 al. 2 LATC, art. 68a RLATC et les références in Bovay et al., op.cit., n. 2.2 ad art. 103 LATC; voir aussi les arrêts AC.2012.0220 du 31 janvier 2013, consid. 4, et AC.2011.0238 du 3 août 2012, consid. 3). Il faut donc retenir, en l'espèce, que la demande d'autorisation de construire ne porte pas sur une transformation du bâtiment n° 3353. Au demeurant, le constructeur pourrait se prévaloir de la garantie de la situation acquise, déduite à la fois de la garantie de la propriété et du principe de la non-rétroactivité des lois, pour exiger que de nouvelles dispositions restrictives ne soit pas appliquées à son garage, autorisé à l'époque, aucun intérêt public prépondérant n'imposant une mise en conformité (cf. ATF 117 Ib 243 consid. 3c; ATF 113 Ia 119 consid. 2a). Il convient d'ajouter que, contrairement à ce que prétendent les recourants, les deux garages, dont la hauteur est de 2.61 m – calculée depuis l'aire d'accès –, sont conformes à l'art. 26 al. 4 RCATC, qui fixe une limite à 3 m.

E. 10

Les recourants n° 2 font valoir que le nombre de places de stationnement prévues sur la parcelle est insuffisant. a) Comme cela vient d'être exposé, le garage existant peut abriter deux automobiles. Il en va de même du garage projeté, large de plus de 5 m (à propos de la largeur requise, cf. supra consid. 9). Deux cases pour les visiteurs sont en outre dessinées sur la place goudronnée, au bord de l'avenue de l'Avenir. Il est vrai que cette place, avec les deux cases extérieures, se situe à l'intérieur des limites de construction qui doivent être

respectées en vertu de l'art. 36 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01), singulièrement en-deçà de la limite qui est figurée sur le plan de situation. Or la création d'une simple place ou case de stationnement dans cet espace peut être autorisée dans le cadre prévu par l'art. 39 LRou, qui traite des " aménagements extérieurs " et qui a la teneur suivante: " 1 Des aménagements extérieurs tels que mur, clôture, haie ou plantation de nature à nuire à la sécurité du trafic, notamment par une diminution de la visibilité, ne peuvent être créés sans autorisation sur les fonds riverains de la route. 2 Le règlement d'application fixe les distances et les hauteurs à observer." La jurisprudence retient en effet qu'une place de stationnement ne doit en effet pas, dans le cadre des art. 36 ss LRou, être traitée comme une " dépendance de peu d'importance ", ouvrage pour lequel l'art. 37 LRou permet des dérogations à la limite des constructions pour autant que soit en principe observée une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée, sauf si la commune prévoit une autre limite des constructions. Le législateur cantonal a voulu assimiler les " places de stationnement à l'air libre " aux aménagements extérieurs visés à l'art. 39 LRou (cf. arrêt AC.2012.0151 du 19 décembre 2012, consid. 4). L'art. 8 du règlement du 19 janvier 1994 d'application de la loi sur les routes (RLRou, RSV 725.01.1), adopté sur la base de la clause de délégation de l'art. 39 al. 2 LRou, est ainsi libellé: "Art. 8 Murs, clôtures, plantations (art. 39 LR) 1 Les ouvrages, plantations, cultures ou aménagements extérieurs importants ne doivent pas diminuer la visibilité ni gêner la circulation et l'entretien ni compromettre la réalisation des corrections prévues de la route. 2 Les hauteurs maxima admissibles, mesurées depuis les bords de la chaussée, sont les suivantes: a. 60 centimètres lorsque la visibilité doit être maintenue; b. 2 mètres dans les autres cas. 3 Cependant, lorsque les conditions de sécurité de la route risquent d'être affectées, le département ou la municipalité pour les routes relevant de leurs compétences respectives, peut prescrire un mode de clôture, des hauteurs et des distances différentes de celles indiquées ci-dessus. 4 Il ne peut être établi en bordure des routes des clôtures en ronces artificielles ou présentant des parties acérées de nature à entraîner un danger pour les usagers de la route." Dans le cas particulier – comme cela a pu être constaté lors de l'inspection locale –, il apparaît que le stationnement de deux automobiles à l'emplacement prévu ne serait pas susceptible de diminuer la visibilité ni de gêner la circulation (cf. art. 8 al. 1 RLRou), que l'on se place du point de vue de l'automobiliste qui veut s'engager sur la route depuis la place de stationnement, ou de celui du conducteur empruntant l'avenue de l'Avenir. Le droit cantonal permet l'aménagement de deux cases de stationnement à l'air libre, sans autre élément de construction, à l'endroit prévu. b) L'art. 27 al. 2 RCATC dispose que "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". Sur ce point, la norme suisse à laquelle il est fait référence est la norme VSS SN 640 281 de décembre 2013, qui énonce les valeurs indicatives, à savoir, pour les habitants, une case de stationnement par 100 m² de SBP ou une case de stationnement par appartement, plus 10% pour les visiteurs (ch. D.9.1). Il n'est en définitive pas contesté par les recourants qu'avec six places de stationnement pour les deux appartements concernés, le projet respecte les prescriptions de cette norme et donc de l'art. 27 RCATC concernant le nombre de places exigibles. Les recourants font cependant valoir que toutes les cases ne seraient pas "accessibles indépendamment les unes des autres". Sans doute entendent-ils critiquer le fait que, pour sortir du garage existant, il faut pouvoir passer sur les deux places extérieures pour visiteurs. C'est un inconvénient propre à justifier des mesures d'organisation interne, chez les habitants de la maison. Cela ne signifie

cependant pas que les exigences du règlement communal (art. 27 RCATC) ne seraient pas respectées. La municipalité était donc fondée à autoriser le projet présenté tel quel, s'agissant de l'emplacement des cases pour les automobiles des visiteurs, compte tenu de l'importante latitude de jugement dont elle dispose pour appliquer son propre règlement, en particulier sur la question du stationnement.

E. 11

Les recourants n° 1 et n° 2 soutiennent que le nombre de niveaux de la villa projetée est excessif. a) Dans la zone de villas, l'art. 39 al. 1 RCATC limite en principe le nombre de niveaux à 3, soit rez-de-chaussée, un étage et combles. L'art. 39 al. 3 RCATC ajoute cependant que l'art. 37 al. 2 RCATC est applicable, qui a la teneur suivante: "Sur les terrains en forte pente, mais à l'exclusion de ceux orientés au Nord, la création d'un seul niveau partiellement habitable au-dessous du rez-de-chaussée est autorisée si les conditions suivantes sont remplies: a. la façade aval doit être dégagée du terrain naturel moyen, jusqu'au plancher du sous-sol; b. la surface habitable brute ne peut excéder 50% de la surface bâtie." b) En l'occurrence, comme le bâtiment litigieux comporte quatre niveaux – rez-de-jardin (ou sous-sol), rez-de-chaussée, étage et combles (ou attique) –, il y a lieu d'examiner si la clause de l'art. 37 al. 2 RCATC permet la construction d'un niveau supplémentaire, par rapport à ce que prévoit la règle de l'art. 39 al. 1 RCATC. La première question à résoudre est de savoir si la parcelle n° 3639 (orientée au sud) est "en forte pente". Le règlement communal ne précise pas à partir de quel degré de pente celle-ci peut être considérée comme forte. Il laisse donc à la municipalité une certaine marge d'appréciation à ce propos. Dans sa réponse, cette autorité explique que sa pratique correspond actuellement à celle qu'elle avait déjà en 1992 et qui avait été jugée admissible par l'ancien Tribunal administratif (arrêt AC.1992.0047 du 20 avril 1993). Dans cette affaire, la pente du terrain était de 16.5% et elle avait été considérée comme forte, étant donné que les terrains constructibles les plus escarpés du territoire communal présentent des déclivités oscillant entre 14 et 19% (consid. 2a). En l'espèce, les cotes d'altitude reportées sur le plan de situation (points 8, 9, 10 et 11) permettent de calculer la pente moyenne du terrain, qui est du reste une pente régulière, comme cela a pu être constaté lors de l'inspection locale. Il en résulte une pente de 18.5 % environ (18.73% à l'ouest, 18.48% à l'est). Dans ces conditions, on ne voit pas pourquoi l'application de l'art. 37 al. 2 RCATC serait critiquable. c) Les recourants n° 2 prétendent que le quatrième niveau, présenté comme "combles" ou "attiques" dans les plans du constructeur, n'est pas admissible car ce ne serait pas un véritable attique. Aux termes de l'art. 22 al. 3 RCATC, 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 les 3/5 e de la surface de l'étage inférieur. Le règlement communal comprend, en annexe, des croquis des typologies de formes des toits, en particulier pour les toits plats (cf. art. 22 al. 1 RCATC et croquis III de l'annexe). La notion d'attique n'est pas davantage définie dans le règlement communal. Dans le glossaire de leur ouvrage déjà cité (p. 588), Bovay et al. définissent l'attique comme un étage placé au sommet d'une construction et de proportion moindre que l'étage inférieur. Ces auteurs citent, avec leur définition, un arrêt du Tribunal administratif selon lequel l'attique ne doit pas nécessairement être en retrait sur tous les côtés du bâtiment. Dans sa réponse, la municipalité fait référence à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC – entré en vigueur dans certains cantons le 26 novembre 2010 mais pas ratifié par le canton de Vaud); ce texte (annexe 1, ch. 6.4) définit l'attique comme un niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance admise par

rapport au niveau inférieur (dans le texte allemand, plus précis: "Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein"). Contrairement à ce qu'affirment les recourants n° 2, un véritable attique peut, en fonction de ces définitions, être créé même si une seule façade de l'attique est en retrait par rapport aux façades du niveau inférieur. Tel est le cas du bâtiment litigieux, où seule la façade sud est en retrait. Les recourants n° 2 invoquent un croquis figurant en page 19 du RCATC, qui montrerait qu'il doit y avoir un retrait de l'attique par rapport aux façades extérieures. Or le RCTAC, dans sa version actuelle (figurant au dossier et sur le site internet de la commune - www.pully.ch/media/47830/rcatc_v-2012-06-27_internet.pdf), ne comporte aucun croquis à la page 19. Quant au croquis de la page 23, il figure un retrait de l'attique sur une seule façade. Cet argument des recourants n'est donc pas concluant. En définitive, la municipalité pouvait considérer que l'attique du bâtiment litigieux était conforme à la définition du règlement communal et que niveau pouvait valablement remplacer les combles (cf. art. 22 al. 3 et 39 al. 1 RCATC). d) Les recourants n° 2 critiquent encore le niveau du sous-sol ou "rez-de-jardin", en faisant valoir qu'il ne respecterait pas les conditions de l'art. 37 al. 2 RCATC. S'agissant de la condition selon laquelle la surface habitable brute du sous-sol ne peut excéder 50% de la surface bâtie (let. b), la municipalité retient les données suivantes: au sous-sol, il est prévu d'aménager trois chambres, la buanderie de l'appartement 1, ainsi qu'une cave et des locaux techniques; la surface habitable brute du sous-sol est celle des trois chambres, avec le couloir et les w.-c. (lesquels sont bel et bien pris en considération, d'après la feuille de calcul établie par la municipalité, et contrairement à ce qu'allèguent les recourants), soit 66.41 m²; cette surface représente moins de la moitié de la surface bâtie totale, qui est de 148.28 m² (projection sur un plan horizontal du volume bâti de la villa). Il n'est au demeurant pas critiquable de considérer que la notion de "surface bâtie", à l'art. 37 al. 2 RCATC, équivaut à la notion de "surface bâtie déterminante" des art. 10 et 11 RCATC (règles sur le coefficient d'occupation du sol). Si l'auteur du règlement communal avait voulu fixer une proportion entre la surface habitable brute du sous-sol et la surface totale de ce niveau, il aurait ajouté les termes "du sous-sol" à la fin du texte de l'art. 37 al. 2 let. b RCATC. Pour déterminer la surface habitable brute de ce niveau, la municipalité a appliqué une norme suisse usuelle (norme ORL), qui définit la surface utile brute de plancher et qui exclut du calcul toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation et le travail, telles que par exemple les caves, les buanderies des logements, les locaux pour le chauffage etc. (voir la définition complète in Bovay et al., op. cit., p. 603). Le résultat de son calcul n'est pas contestable, de sorte que la condition de l'art. 37 al. 2 let. b RCATC est satisfaite. L'autre condition fixée à l'art. 37 al. 2 RCATC est que la façade aval doit être dégagée du terrain naturel moyen, jusqu'au plancher du sous-sol. Il résulte de l'instruction que, pour la municipalité, la notion de "terrain naturel moyen" ne signifie pas, dans ce contexte, le "niveau moyen du terrain naturel" qui est déterminant pour mesurer la hauteur des constructions, ce niveau moyen étant, conformément à l'art. 19 al. 1 RCATC, "la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire" (cf. supra, consid. 8). En l'occurrence, la cote d'altitude du "niveau moyen du terrain naturel" est de 503.20 m, soit à 1.20 m au-dessous du niveau du rez-de-chaussée. Si l'on retenait que le "terrain naturel moyen" de l'art. 37 al. 2 let. a RCATC est équivalent au "niveau moyen du terrain naturel" de l'art. 19 al. 1 RCATC, la réalisation d'un quatrième niveau en sous-sol serait concrètement impossible. Pour un

bâtiment du type de la villa litigieuse, il faudrait que la pente moyenne soit au moins deux fois plus forte. Il est donc logique et cohérent que la municipalité retienne, dans l'application de l'art. 37 al. 2 RCATC, la configuration ou l'état du terrain naturel moyen au niveau de la façade aval du sous-sol. Dans le cas particulier, le terrain naturel est à la cote 501.85 m à l'angle ouest de cette façade, et à la cote 502.00 m à l'angle ouest. Il faut donc en principe, en vertu de la règle précitée, que la façade soit dégagée à cette altitude. Les plans du projet (plans des façades et coupes) indiquent que le plancher du sous-sol est environ 0.3 m sous le niveau du terrain naturel à l'angle est de la façade aval, et environ 0.5 m sous ce niveau à l'angle ouest. La façade est néanmoins dégagée sur toute sa longueur, au moins jusqu'au plancher du sous-sol. Cela signifie que le constructeur a prévu, à cet endroit, des mouvements de terre, qui ne dépassent pas 1.50 m de hauteur en dessous du terrain naturel, ce qui est expressément autorisé par l'art. 49 al. 4 RCATC. Il apparaît donc que la municipalité a interprété l'art. 37 al. 2 let. a RCATC en combinaison avec 49 al. 4 RCATC, de sorte à autoriser la création d'un sous-sol quand il peut être dégagé, jusqu'au niveau du plancher, moyennant des faibles mouvements de terre, inférieurs à la limite de 1.50 m, le terrain ainsi aménagé correspondant désormais au terrain naturel. Cette application combinée des normes du règlement communal n'est pas critiquable; en d'autres termes, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation, dans l'interprétation des notions juridiques indéterminées qui entrent en considération pour fixer le nombre de niveaux des bâtiments sur les terrains en pente. Lorsque la pente est assez forte, comme dans le cas particulier, l'interprétation de la municipalité permet donc de ne pas priver de toute portée la règle autorisant ce niveau habitable supplémentaire (à propos d'une problématique similaire, cf. AC.1992.0047 du 20 avril 1993 consid. 2a). En définitive, les griefs des recourants à ce propos sont mal fondés.

E. 12

Les recourants n° 2 se plaignent d'une violation de l'art. 25 RCATC, qui prévoit que "les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment". Selon eux, les panneaux solaires et les cheminées sur le toit provoqueraient un impact considérable et gênant. Or les modifications du projet, après l'enquête publique, ont précisément consisté à réduire l'impact visuel de ces superstructures, les panneaux solaires étant désormais posés horizontalement, avec une épaisseur de 21 cm, et les souches hors-toit des deux canaux de fumée, larges respectivement de 40 et 60 cm, étant abaissées de 67 cm. La municipalité relève à cet égard que la hauteur minimale des cheminées sur toit fait l'objet de recommandations de l'Office fédéral de l'environnement, qui ont été respectées en l'espèce (1.5 m au moins sur la surface d'un toit plat). On ne saurait considérer qu'ainsi modifiés, ces éléments du projet auraient un impact considérable pour les voisins, et on peut admettre qu'ils ont été limités au minimum technique indispensable. Ce grief est mal fondé.

E. 13

Les recourants estiment que le projet viole les règles communales et cantonales en matière d'esthétique et d'intégration des bâtiments, notamment à cause de son aspect massif ainsi que du choix des couleurs et des matériaux. Il ne correspondrait pas au concept de villa et il trancherait avec le cadre environnant, en particulier parce qu'il n'existerait aucun bâtiment à toit plat dans le quartier. a) Sous le titre "intégration", l'art. 32 RCATC dispose que "la municipalité peut prendre des dispositions exceptionnelles (notamment en application de l'art. 86 LATC) pour sauvegarder les qualités particulières d'un lieu ou pour tenir compte de

situations acquises". En l'occurrence, il n'y a aucun motif de conférer à cette norme communale une portée allant au-delà de la clause d'esthétique définie, en droit cantonal, à l'art. 86 LATC. En vertu 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. 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. La jurisprudence a souvent précisé la portée de l'art. 86 LATC, et le contrôle qu'exerce la juridiction cantonale à ce propos. Le Tribunal fédéral rappelle régulièrement qu'il appartient en premier lieu aux autorités locales de veiller à l'aspect architectural des constructions. Lorsqu'une autorité communale apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, elle bénéficie ainsi d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, la juridiction de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (arrêt 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 et les arrêts cités). Un projet peut certes être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable 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. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (cf. ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; 101 Ia 213). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de l'esthétique ou de l'intégration; son examen interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et 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. notamment AC.2012.0340 du 7 août 2013, consid. 5; AC.2011.0221 du 8 novembre 2012, consid. 10). b) En l'espèce, il a été constaté que le quartier comporte des villas familiales traditionnelles (pour une famille), comme celles des recourants, mais aussi des maisons plus importantes, le règlement communal qualifiant de "villa" des bâtiments d'habitation de trois logements (art. 38 al. 2 RCATC). Il se trouve plusieurs de ces petits immeubles dans le voisinage de la parcelle du constructeur. En outre, à proximité mais dans d'autres zones, des bâtiments plus importants ont été construits, y compris un collège avec une salle de sport à toit plat. On constate donc une certaine hétérogénéité des constructions dans le voisinage. La forme du toit de la villa litigieuse – toit plat avec attique –, bien que conforme au règlement communal, n'est pas commune dans le quartier. La plupart des maisons sont dotées de toitures à deux pans, l'orientation des façades n'étant cependant pas uniforme. Les maisons du voisinage datent de différentes époques et on ne discerne pas un style typique de constructions à cet endroit. Le niveau

supérieur de l'attique est 2.40 m plus haut que le faîte de la villa existante; cela constitue un obstacle supplémentaire à la vue, surtout pour les recourants n° 2. Le bâtiment ne dépasse cependant pas, en hauteur, la limite de 10 m de l'art. 19 RCATC pour certains quartiers de la ville plus exposés à la vue (au sud de la terrasse du Prieuré). Au demeurant, si la villa litigieuse avait été couverte d'un toit à deux pans, avec un faîte orienté est-ouest, l'impact sur la vue ou le dégagement, depuis la maison des recourants n° 2, n'aurait pas été différent - puisque cette maison est implantée sur une parcelle en pente, et qu'elle surplombe nettement l'avenue (d'après une pièce du dossier, le niveau du rez-de-chaussée de cette maison est 35 cm plus bas que le niveau du toit de la villa litigieuse). Cela étant, la municipalité a soigneusement examiné la question de l'intégration dans le quartier du bâtiment litigieux. Comme cela ressort du rapport du 8 juin 2015 de la Direction de l'urbanisme à la municipalité, la commission consultative d'urbanisme (CCU) de la commune a été appelée à donner son avis. Pour tenir compte de cet avis, le constructeur a modifié son projet en prévoyant une "minéralisation des façades" – plutôt qu'un revêtement en tavillons de bois, pour s'adapter à "l'expression architecturale murale et crépie" des maisons du voisinage –, en mettant à plat les panneaux solaires en toiture et en abaissant les conduits de fumée. En prenant en considération tous ces éléments, on ne voit pas en quoi la municipalité aurait mal exercé son pouvoir d'appréciation, dans l'application de la clause d'esthétique. Il est manifeste que le constructeur n'a pas utilisé de manière déraisonnable les possibilités données par la réglementation de la zone de villas. Les griefs des recourants à ce propos sont donc mal fondés.

E. 14

Il résulte des considérants précédents que les deux recours, entièrement mal fondés, doivent être rejetés. Cela entraîne la confirmation de la décision d'octroi du permis de construire. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Ils auront en outre à payer des dépens à la commune de Pully, dès lors que la municipalité a procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 55 ss LPA-VD). Le constructeur, qui n'a pas mandaté un avocat, n'a pas droit à des dépens.

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