

VD_OMNI AC.2018.0375 vom 10. September 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-09-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0375

FR: VD_OMNI AC.2018.0375 du 10 septembre 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0375 del 10 settembre 2019

Regeste

A. _____/Municipalité de Pully, B. _____, C. _____, Service du développement territorial | Les plans d'affectation ne doivent pas obligatoirement attribuer les aires de verdure à des zones inconstructibles, soumises à l'art. 24 LAT. En l'occurrence, la zone de verdure communale correspond au périmètre délimité par le plan d'extension cantonal. Ensermée entre le milieu bâti et le bord du lac Léman, cette zone de verdure constitue en réalité une mesure d'aménagement destinée à préserver les rives du lac d'un tissu bâti excessif. Elle est assimilable à une mesure de limite des constructions et reste par conséquent en zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT, de sorte qu'elle doit être prise en considération dans le calcul du COS (c. 4b). Le couvert prévu, abritant des places de stationnement, un ascenseur à voitures ainsi qu'un cheminement accédant à l'entrée de la future villa, constitue une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 al. 2 RLATC (c. 4c).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le recourant requiert la tenue d'une inspection locale dans le but d'étayer ses arguments sur l'esthétique du projet, ses dimensions et son accessibilité en transports publics, ainsi que l'interpellation des constructeurs relativement à la vente de leur parcelle en cours de procédure. a) Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour le justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Toutefois, il est possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (cf. ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; TF 8C_124/2019 du 23 avril 2019 consid. 6.2 et les références citées). b) En l'espèce, les pièces au dossier, qui comprennent notamment des plans et images de synthèse du projet, ainsi que des extraits du guichet cartographique cantonal, apparaissent suffisantes pour établir les faits pertinents et

traiter en toute connaissance de cause les différents aspects remis en question par le recourant, conformément aux considérants ci-après. Il n'y a donc pas lieu de procéder à une inspection locale, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendu de l'intéressé.

c) Par ailleurs, l'acte de vente de la parcelle 1198 en suspens au Registre foncier depuis le 4 septembre 2019 ne conduit pas à interpellier les constructeurs. A ce jour en effet, ceux-ci demeurent propriétaires du bien-fonds concerné. Pour le surplus, le permis de construire est transmissible, la municipalité devant toutefois être avisée sans délai en cas de changement de titulaire. Il suffit ainsi de constater que lorsque le transfert de propriété interviendra, la municipalité devra en être informée (cf. art. 104 al. 4 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]; CDAP AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 4; AC.2005.0281 du 15 février 2007 consid. 2b et les références citées).

E. 3

Sous l'angle formel, le recourant reproche à l'autorité intimée d'avoir omis de traiter ou d'examiner à suffisance ses griefs relatifs au couvert et à l'ascenseur à voitures.

a) Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (cf. aussi art. 42 let. c LPA-VD). Selon la jurisprudence, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de cette dernière et l'attaquer à bon escient. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (cf. ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; TF 2D_8/2018 du 11 septembre 2018 consid. 4.1 et les références citées).

b) En l'occurrence, la décision municipale levant l'opposition du recourant est particulièrement détaillée et traite de manière systématique la majorité des nombreux moyens soulevés, en exposant, pour chacun d'eux, les dispositions légales appliquées et le raisonnement opéré par l'autorité intimée. Il ne saurait dès lors être reproché à cette dernière d'avoir rendu une décision lacunaire, au motif qu'elle n'aurait pas abordé tel ou tel point précis d'un ample argumentaire. Au contraire, sa motivation est largement suffisante pour répondre aux exigences jurisprudentielles précitées et n'emporte ainsi aucune violation du droit d'être entendu.

E. 4

Sur le fond, le recourant soutient que le projet de construction de la villa ne respecte pas le coefficient d'occupation du sol (COS).

a) Conformément à l'art. 22 al. 1 LATC, les plans d'affectation communaux règlent le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes. Comme la jurisprudence cantonale le rappelle régulièrement, les communes peuvent préciser dans leur règlement quels sont les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du COS (voir notamment CDAP AC.2017.0379 du 7 janvier 2019 consid. 3a et les nombreux arrêts cantonaux cités; cf. aussi TF 1C_592/2015 du 27 juillet 2016 consid. 4.2). Dans la Commune de Pully, l'art. 10 RCATC définit ainsi l'indice d'occupation du sol comme le rapport numérique entre la surface bâtie déterminante et la surface constructible de la parcelle. Dans toutes les zones à bâtir, il ne peut excéder les 20% (1:5) de la surface de

celle-ci. L'art. 11 al. 1 RCATC précise que la surface bâtie déterminante – calculée conformément à la norme SIA correspondante – est la projection sur un plan horizontal du volume bâti, y compris les parties saillantes du bâtiment et, dans une certaine mesure, les dépendances définies à l'art. 26 RCATC. L'art. 11 al. 2 RCATC prévoit enfin une série d'éléments qui ne sont pas pris en compte dans la surface bâtie. D'une manière générale, les différents indices (d'utilisation, d'occupation, de volume bâti, d'espaces libres et d'espaces verts) définissent dans quelle proportion un terrain peut être bâti ou doit rester libre de construction. Ces indices ont notamment pour but de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berne 2001, n°s 865 et 867). Le COS (coefficient d'occupation du sol) et le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ont pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle. Ils ont en outre des fonctions importantes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, puisque la limitation de la densité des constructions influe inévitablement sur la trame et la forme urbaine d'un quartier donné; ces coefficients permettent aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (Jean-Luc Marti, *Distances, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois*, Lausanne 1988, pp. 151-152; CDAP AC.2004.0100 du 27 décembre 2004). Le COS, qui impose un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, tend à assurer une proportion raisonnable entre les parties construites d'une parcelle et les espaces libres de construction (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, *op. cit.*, n° 878). La jurisprudence a encore précisé que le COS a également pour fonction de permettre l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et l'aménagement d'espaces communs tels que les places de jeux; il garantit à cette fin des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (CDAP AC.2005.0069 du 31 octobre 2005; CDAP AC.2004.0199 du 19 juillet 2005; voir aussi ATF non publié rendu le 10 décembre 1986 en la cause F. contre M.). Le CUS, qui fixe la proportion entre la surface utile de plancher et la superficie du terrain, tend plus spécialement à limiter la densité d'habitation (CDAP AC.1994.0287 du 19 juillet 1995 consid. 2; RDAF 1989 p. 318). Ainsi, la réglementation concernant les COS et CUS sont complémentaires en poursuivant des objectifs distincts. Le COS est en quelque sorte une norme de qualité du milieu bâti en déterminant indirectement la proportion de surface de verdure qui doit être maintenue sur une parcelle construite et le CUS fixe la densité, soit la surface de plancher admissible en fonction de la surface de la parcelle (CDAP AC.2018.0170 du 9 novembre 2018 consid. 3b/aa; CDAP AC.2016.0432 du 9 mars 2018 consid. 5b et les références citées). b) Dans le cas présent, le recourant soutient d'une part que le COS devrait être calculé uniquement sur la partie du bien-fonds sise en zone d'habitation de moyenne densité, à l'exclusion de la partie, longeant le lac, colloquée en zone de verdure. aa) La législation fédérale prévoit le maintien, dans le milieu bâti, de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres (cf. art. 3 al. 3 let. e de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Cependant, d'après la jurisprudence, les plans d'affectation ne doivent pas obligatoirement attribuer ces surfaces à des zones inconstructibles, dès lors que, selon l'art. 17 al. 2 LAT, cette mesure n'est pas imposée pour les sites et territoires dont les plans doivent en principe assurer la protection. Il n'est donc pas prévu que l'art. 24 LAT doive y être appliqué. Leur conservation est une mesure d'aménagement du milieu bâti; par leur fonction, elles appartiennent à celui-ci, quelle que soit l'affectation qui leur est conférée par le plan. Elles ne sont dès lors pas situées hors de la

zone à bâtir aux termes de l'art. 24 LAT (cf. CDAP AC.2013.0438 du 30 juillet 2014 consid. 1b et les références citées; voir aussi CDAP AC.2015.0330 du 15 décembre 2016 consid. 2a et les arrêts cités). bb) Définie à l'art. 51 RCATC, la zone de verdure est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Elle est destinée à protéger les sites, à créer ou à maintenir des espaces verts (al. 1). Sont seuls autorisés dans cette zone l'aménagement de parcs et de places de jeux accessibles au public, la création de jardins familiaux et ornementaux, le cas échéant, avec des cabanons de petites dimensions, ainsi que l'édification de petites constructions d'utilité publique ou technique (al. 2). La zone de verdure correspond au périmètre délimité par le plan d'extension cantonal n° 236 du 12 mars 1971. Aux termes de l'art. 1 PEC, conformément à l'art. 6 de la loi du 10 mai 1926 sur le marche-pied le long des lacs et sur les plans riverains – qui prescrit, à son ch. 2, l'établissement d'un plan communal figurant les limites extrêmes des constructions et clôtures sur les terrains riverains –, la zone comprise entre les rives du lac et la limite des constructions est caractérisée par l'interdiction de bâtir. L'art. 2 PEC précise que sur préavis du département des travaux publics, la Municipalité de Pully peut autoriser, dans la zone de non-bâtir, la réalisation d'ouvrages d'intérêt public, la construction de dépendances (pavillons de jardin, pergolas, garages à bateaux, etc.), tandis que l'art. 3 PEC réserve l'application de certaines lois spéciales. cc) Ainsi qu'elle est délimitée, la bande de verdure, d'une quinzaine de mètres de large, est étroitement enserrée entre le milieu bâti et le bord du lac. Elle est donc confinée à l'agglomération, à laquelle elle est directement attenante et dont elle dessine l'extrémité sud. Différentes constructions peuvent d'ailleurs y être érigées, puisqu'en vertu des bases légales précitées, la réalisation d'ouvrages d'intérêt public (parcs, places de jeux, jardins ornementaux, etc.) ou de dépendances (cabanons de jardin, pergolas, garages à bateaux, etc.) y est autorisée. Comme l'a justement relevé le SDT s'agissant d'un dossier de construction concernant une parcelle de Pully soumise à la même configuration que celle du bien-fonds litigieux (synthèse CAMAC 174894 du 31 janvier 2018, produite par la municipalité), la zone de verdure est donc comprise, concrètement, à l'intérieur du périmètre de la zone à bâtir, vu sa proximité directe avec cette dernière, et constitue en réalité une mesure d'aménagement destinée à préserver les rives du lac d'un tissu bâti excessif. En d'autres termes, la zone de verdure associée au PEC est ici assimilable à une mesure de limite des constructions. Dans ces circonstances, il sied de considérer qu'elle reste bel et bien en zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT, de sorte qu'elle peut être considérée comme une surface constructible au sens de l'art. 10 RCATC. Elle doit donc être prise en considération dans le calcul de la surface bâtie maximale. On précisera encore qu'avec son inclusion dans la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT, la zone de verdure échappe à la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle les parties non constructibles d'un bien-fonds ne peuvent être comprises dans le calcul de l'indice d'occupation du sol à moins qu'une disposition expresse ne prévoie une exception (cf. ATF 109 Ia 30 consid. 6a; TF 1C_576/2010 du 6 mai 2011 consid. 2.6). A toutes fins utiles, il peut être rappelé que l'ensemble du projet litigieux prendrait place uniquement en zone d'habitation de moyenne densité, si bien que la zone de verdure resterait libre de construction, permettant par là même d'assurer un dégagement, une aération et un ensoleillement propices aux bâtiments alentours, autant de buts poursuivis par le COS. Dans ces conditions, c'est à bon droit que la municipalité a tenu compte de la surface totale de la parcelle, par 1'258 m², dans le calcul du COS et ainsi arrêté les possibilités de construire à 251,60 m² de surface bâtie (20% de 1'258 m²). Le grief du recourant à cet égard doit donc être écarté. c) Le recourant estime d'autre part que le couvert et l'ascenseur à voitures ne constituent pas de simples

dépendances et devraient donc compter dans le COS. aa) Conformément à l'art. 11 al. 1, dernière phrase, RCATC, la surface bâtie déterminante d'un bâtiment doit également tenir compte des dépendances telles que définies à l'art. 26 du règlement, en principe à hauteur de 50% de leur surface (art. 26 al. 2 RCATC), pour autant que celle-ci dépasse 36 m² (art. 26 al. 3 RCATC). L'art. 11 al. 2 RCATC prévoit encore une série d'éléments qui ne doivent pas être pris en considération dans la surface déterminante, parmi lesquels les pergolas formées d'éléments verticaux et horizontaux espacés, jusqu'à une hauteur de 3 m au-dessus du sol aménagé (let. c), et les ascenseurs à voitures lorsque: la moitié de leur volume cumulé avec celui du garage souterrain est situé en dessous du terrain naturel; la couverture est végétalisée; ils s'intègrent harmonieusement dans le terrain (let. g). Aux termes de l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1), auquel renvoie l'art. 26 al. 1 RCATC, on entend par dépendances de peu d'importance des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle (al. 2). Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment (al. 3). Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (al. 4). Selon la jurisprudence, s'il est vrai que l'art. 39 RLATC vise les dépendances dites "distinctes", le seul fait qu'une bâtisse soit contiguë à la construction principale ne l'empêche pas d'être tenue pour une dépendance; ainsi, a été qualifié de dépendance un garage accolé au bâtiment principal, mais distinct et ne possédant pas de communication interne avec celui-ci. Une annexe projetée a de même été qualifiée de dépendance au motif, notamment, qu'elle n'apparaissait pas inscrite dans le gabarit de la villa, dont, visuellement, elle ne se présentait pas comme une partie intégrante. Lorsqu'en revanche, la construction forme un tout architectural avec le bâtiment principal, on ne saurait la qualifier de bâtiment distinct et, partant, de dépendance (CDAP AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 5b; CDAP AC.2015.0122 du 21 avril 2016 consid. 4a et les références citées). L'art. 39 al. 2 RLATC exige par ailleurs que le volume de la dépendance soit de peu d'importance par rapport au bâtiment principal. Dans l'application de cette disposition, est ainsi décisif le rapport de proportionnalité entre la dépendance projetée et le bâtiment principal; c'est la raison pour laquelle la jurisprudence renonce à fixer des normes chiffrées absolues pour apprécier les situations au cas par cas, en tenant compte des circonstances spéciales. L'art. 39 RLATC laisse donc à l'autorité compétente une certaine marge pour l'interprétation de la notion juridique indéterminée du "volume de peu d'importance" (ibid.). bb) En l'espèce, il découle des plans autorisés du 27 août 2018 que le projet comporte un ouvrage particulier, à savoir un couvert abritant successivement le stationnement à voitures implanté à proximité de la limite séparant la propriété des constructeurs de celle du recourant, puis l'ascenseur à voitures et enfin un cheminement accédant à l'entrée de la villa. Les "pergolas" – à savoir des jours dans la dalle du couvert –, prévues dans les plans initiaux mis à l'enquête publique, ne figurent plus sur les plans finalement autorisés. Ainsi agencé, le couvert n'est pas pour autant "surdimensionné" au point de constituer un "prolongement massif de la toiture", selon les termes du recourant, mais se distingue au contraire suffisamment du bâtiment principal, tant d'un point de vue visuel et architectural que d'un point de vue fonctionnel. En particulier, la partie couvrant le

stationnement, d'une capacité de deux places, est de dimensions modestes (~ 22 m²) en comparaison de la villa (218 m²). Elle est aussi de moindre importance qu'un garage fermé de même contenance, expressément qualifié de dépendance par l'art. 39 al. 2 RLATC (pour un développement sur les couverts à voitures, voir notamment CDAP AC.2017.0137 du 4 mai 2018 consid. 3b). Quant à l'ascenseur à voitures, seul ouvrage sous le couvert, la municipalité précise dans sa réponse du 4 février 2019 qu'elle exigera la végétalisation de la toiture, si bien que les conditions posées par l'art. 11 al. 2 let. g RCATC, au surplus non contestées, seront également remplies. Enfin, l'ensemble du couvert totalise 66 m², ce qui reste de proportions raisonnables par rapport au bâtiment principal. Partant, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que ces différents éléments ne faisaient pas partie intégrante de la villa et que seule la moitié de la surface globale du couvert, soit 33 m² (66 m² : 2) devait, conformément à l'art. 26 al. 2 RCATC, compter dans la surface bâtie de 251 m² (218 m² + 33 m²), valeur respectant le COS.

E. 5

Le recourant soutient que les ouvrages extérieurs, en particulier la piscine, ne respectent pas les distances minimales aux limites de propriété. a) Les distances aux limites de la propriété voisine tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elles ont pour but d'éviter notamment que les habitants de biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrase. Les distances aux limites de propriété visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (cf. CDAP AC.2017.0295 du 20 août 2018 consid. 1a/aa; CDAP AC.2017.0097 du 15 novembre 2017 consid. 3a/aa; CDAP AC.2015.0122 du 21 avril 2016 consid. 6a et les références citées) b) A Pully, l'art. 16 RCATC prévoit que la distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriété est déterminée par la longueur et la hauteur de la façade correspondante (al. 1). Elle est au minimum de 5 m par rapport aux façades ne dépassant pas 16 m de longueur (al. 2). La distance à la limite est augmentée de 0,3 m par mètre ou fraction de mètre de la longueur supplémentaire (al. 3). Lorsque la hauteur à la corniche, calculée conformément à l'art. 19, dépasse 10 m, la distance de la façade par rapport à la limite est augmentée de la totalité du dépassement (al. 4). Sous réserve des autres dispositions légales, la distance minimale entre bâtiments construits sur une même parcelle est de 5 m (al. 5). Les garages souterrains et leurs équipements tels que les ascenseurs à voitures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance aux limites (al. 6). En d'autres termes, la distance minimale à la limite de propriété, d'au moins 5 m, est augmentée en fonction de la longueur de la façade lorsque celle-ci est supérieure à 16 m, à raison de 30 cm par mètre ou fraction de mètre de longueur supplémentaire. c) Selon l'art. 26 al. 1 RCATC, la municipalité peut autoriser la construction de petites dépendances au sens de l'art. 39 RLATC ou de dépendances souterraines dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. d) En ce qui concerne plus particulièrement les piscines, l'art. 44 RCATC précise en outre que les piscines privées non couvertes et les plans d'eau sont autorisés sans restriction de surface pour autant que les parois latérales n'excèdent pas 50 cm au-dessus du terrain aménagé et que leur construction n'implique pas de modification importante ou inesthétique de la topographie du sol (al. 1). A défaut d'entente avec les propriétaires des fonds contigus directement intéressés, l'art. 16 leur est applicable par analogie (al. 2). e) En l'occurrence, il n'est pas contesté que la distance minimale à la limite séparant la propriété des constructeurs de celle du recourant est de 5 m. Parmi les ouvrages prévus, seul le couvert à voitures serait implanté dans l'espace réglementaire précité de 5 m (cf. art. 16 al.

2 RCATC). Il s'agit toutefois d'une petite dépendance au sens de l'art. 39 RLATC, dont l'aménagement dans cet espace est expressément autorisé par l'art. 26 al. 1 RCATC. Situé à une dizaine de mètres de l'angle nord-ouest de la maison du recourant, il ne devrait d'ailleurs entraîner aucune gêne significative pour celui-ci, au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC (cf. notamment CDAP AC.2017.0155 du 26 mars 2018 consid. 6b; CDAP AC.2016.0217 du 28 février 2017 consid. 5c/aa; CDAP AC.2014.0416 du 23 février 2016 consid. 7b/bb; CDAP AC.2014.0286 du 10 décembre 2015 consid. 5d; CDAP AC.2011.0109 du 20 juillet 2012 consid. 3). S'agissant de la piscine (10,16 m x 2,80 m, à savoir environ 28,5 m²), elle est également soumise à la distance de 5 m compte tenu de la mésentente entre le recourant et les constructeurs, conformément aux art. 16 al. 2 et 44 al. 2 RCATC. Elle respecte cette limite, ce que reconnaît d'ailleurs le recourant lui-même. Ce dernier admet également que la piscine sera essentiellement enterrée et donc d'un volume et d'un impact restreints. Il n'est pour le surplus pas contesté que cette construction respecte les conditions de l'art. 44 al. 1 RCATC. A cela s'ajoute que, selon la jurisprudence, les piscines sont considérées comme des ouvrages peu importants lorsque le bassin prévu est de taille modeste, qu'il émerge à peine du sol et ne serait complété par aucun élément de construction voyant tel que cabine, local technique ou autre plongeur (cf. CDAP AC.2017.0214 du 19 juin 2018 consid. 4b et la référence citée), ce qui est le cas en l'espèce. Quant à l'argumentation du recourant, tendant à dire que la piscine ne constituerait pas un aménagement extérieur, mais une extension du bâtiment principal, il est incompréhensible et ne saurait donc être traité plus avant. Le moyen tiré de la distance aux limites tombe donc à faux.

E. 6

Au dire du recourant, la toiture de la villa contreviendrait à l'art. 25 RCATC. Selon cette disposition, les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment. Le projet comporte un toit plat végétalisé avec deux fines cheminées d'1 m de haut, des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques de respectivement 4 m² et 10 m², ainsi que quatre coupoles vitrées de 75 x 120 cm (2), 70 x 210 cm (1) et 78 x 105 cm (1), ce qui est loin d'être excessif pour une toiture de 218 m². Ces installations sont du reste réunies pour l'essentiel au centre de la toiture, si bien qu'elles ne prêtent pas le flanc à la critique.

E. 7

Le recourant est d'avis que le nombre de places de parc prévu est disproportionné. a) Selon l'art. 27 al. 2 RCATC, 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 en vigueur à ce moment-là (dites normes VSS). La norme VSS 640 281, à laquelle renvoie la disposition précitée, prévoit actuellement 1 case de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher utile (SBPU), avec une majoration du résultat de 10% pour les visiteurs. b) En l'espèce, le projet compte 2 places extérieures et 3 places en sous-sol, soit 5 places au total pour 436 m² de SBPU, ce qui répond précisément aux exigences précitées ($436 \text{ m}^2 : 100 = 4,36 + 10\% = 4,796$, arrondis à l'entier supérieur). Le recourant ne le conteste pas. Il soutient cependant que les plans des mesures OPair 2005 et 2018 de l'agglomération Lausanne-Morge (qui comprend la Commune de Pully), en particulier les mesures AT-5 respectivement MO-3 visant la maîtrise du stationnement privé, commanderaient une réduction du nombre de places de stationnement précité, ce d'autant plus que le quartier est déjà bien desservi en transports publics. Or, ces plans renvoient justement aux valeurs indicatives minimales des normes

VSS qui, comme déjà dit, sont dûment respectées. Selon le plan de 2018 en effet, la mesure MO-3 ne s'adresse pas au stationnement privé à destination des logements, pour lesquels la norme VSS en vigueur fournit des valeurs indicatives correspondant souvent à l'offre nécessaire, indépendamment du type de localisation. S'il est souhaitable d'encourager une réduction du taux de motorisation, notamment dans les centres urbains et les quartiers bien desservis par les transports publics, il convient toutefois d'éviter un sous-dimensionnement de l'offre prévue pour les logements, susceptible d'impliquer des reports de demande sur le stationnement public, une pression sur les espaces publics et les parcelles privées situées à proximité, ainsi qu'un trafic de recherche de places indésirable (pp. 35-37; voir aussi TF 1C_80/2014 du 16 décembre 2014 consid. 3.2.1; CDAP AC.2017.0037 du 18 juillet 2018 consid. 6b et les références citées). Aussi le nombre de places de parc prévu n'est-il pas critiquable.

E. 8

Le recourant dénonce enfin un défaut d'intégration du projet dans l'environnement existant.

a) Aux termes de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). A son art. 1, le RCATC de Pully indique avoir pour but d'assurer une occupation mesurée et rationnelle ainsi qu'un aménagement cohérent du territoire communal. Il fixe à cet effet les règles destinées à protéger le paysage, les sites et le patrimoine architectural, à créer et à maintenir un milieu harmonieusement bâti, ainsi qu'à assurer l'ordre, l'esthétique, la sécurité, la salubrité et la qualité des constructions. L'art. 32 RCATC prévoit que conformément à l'art. 2 du règlement, 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. Elle peut ainsi recourir aux art. 64 ss LATC. Selon l'art. 33 RCATC enfin, la municipalité approuve le choix et la couleur des matériaux d'un bâtiment, la forme et le type de couverture de son toit en vue d'assurer l'harmonisation et l'intégration d'une construction au milieu bâti environnant. b) Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_22/2016 du 4 avril 2019 consid. 7.1). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_610/2018 du 12 juin 2019 consid. 5.1.2 et les références citées). Le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la

question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf. art. 98 let. a LPA-VD). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (CDAP AC.2016.0274 du 8 mai 2019 consid. 3b; CDAP AC.2018.0281 du 6 mai 2019 consid. 1b/aa et les références citées). c) En l'occurrence, la parcelle en cause est située sur les rives du lac Léman, soit sur un site de grande qualité qu'il s'agit de sauvegarder. Cela étant, le projet envisagé est conforme aux prescriptions légales et réglementaires applicables, comme il ressort des considérants précédents, et n'épuise au demeurant pas les possibilités de construire. Il existe par ailleurs d'autres constructions bien plus grandes dans le périmètre, à commencer par le bâtiment industriel des anciennes Teintureries sur le bien-fonds adjacent 1199 (n° ECA 1432 de 825 m²), ou encore les immeubles locatifs érigés sur les parcelles 1177 (n° ECA 2931 de 415 m²), 1196 (n° ECA 2940 de 415 m²) et 895 (n° ECA 2865 de 851 m²), pour ne citer que quelques exemples environnants. Aussi n'est-il pas possible de considérer que la villa projetée serait disproportionnée, quoi qu'en dise le recourant. Comme déjà exposé, la zone de verdure longeant le bord du lac restera du reste intouchée et permettra ainsi de préserver au mieux le paysage lacustre d'alentour. Enfin, la Cour de céans rejoint l'avis de la municipalité selon lequel l'architecture proposée est "particulièrement soignée", "contemporaine" et "sans ostentation". Dans ces circonstances, l'autorité intimée n'a ni mésusé ni abusé de son large pouvoir d'appréciation en estimant que le projet présenté n'était pas de nature à porter préjudice au quartier. Partant, le dernier grief du recourant doit aussi être rejeté.

E. 9

En définitive, le recours, mal fondé, doit être rejeté et les décisions attaquées doivent être confirmées. Succombant, le recourant doit assumer un émolument judiciaire, ainsi que des dépens en faveur de la municipalité et des constructeurs, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat (cf. art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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