

VD_OMNI AC.2023.0316 vom 26. Juli 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-07-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0316

FR: VD_OMNI AC.2023.0316 du 26 juillet 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0316 del 26 luglio 2024

Regeste

A. _____, B. _____/C. _____, Municipalité de Pully | Recours de voisins contre le permis de construire pour la surélévation et la transformation d'une villa existante non conforme aux règles sur l'indice d'occupation du sol (IOS) et sur la distance à la limite. Rejet des griefs relatifs à l'attique créé (surface, distance; consid. 4), aux avant-toits de l'attique et des terrasses de l'attique (distance à la limite; consid. 5), au balcon (consid. 6) et à la hauteur des superstructures (panneaux solaires, cheminée; consid. 7). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai de trente jours dès la notification de la décision par les destinataires de la décision entreprise qui ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente (art. 75 al. 1 let. a, 92, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; BLV 173.36), le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants ont requis la tenue d'une audience de débats publics en vertu de l'art. 6 CEDH, assortie d'une inspection locale, des gabarits devant être installés sur le site à cette occasion. Lors de l'instruction de la cause par le tribunal, ils ont toutefois déclaré renoncer à une audience de plaidoiries tout en indiquant maintenir leur demande d'administration d'une inspection locale, " qui pourra [it] être couplée d'une audition orale des parties, conformément à l'art. 6 CEDH ". a) La procédure devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal est en principe écrite (art. 27 LPA-VD). Tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), 17 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst.-VD; BLV 101.01) et 33 ss LPA-VD, le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour chaque intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 137 II 266 consid. 3.2 et 137 IV 33 consid. 9.2). Le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait; il ne comprend en revanche pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 et 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut par conséquent mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF

140 I 285 consid. 6.3.1; 136 I 229 consid. 5.3 et 134 I 140 consid. 5.3; TF 1C_96/2019 du 27 mai 2020 consid. 2.1 et les références citées). L'art. 6 par. 1 CEDH n'exige pas nécessairement la tenue d'une audience dans toutes les procédures. Lorsqu'il n'y a que des questions de droit ou portant sur des faits, pour lesquelles le différend à traiter se prête mieux à des écritures qu'à des plaidoiries, un examen sur la base du dossier peut suffire. Il en va de même pour les affaires ne suscitant pas de controverse sur les faits qui auraient requis une audience et pour lesquelles les tribunaux peuvent se prononcer de manière équitable et raisonnable sur la base des conclusions présentées par les parties et d'autres pièces. De manière générale, il peut être fait abstraction d'une audience de débats publics lorsque le tribunal doit uniquement décider sur des questions de droit qui ne sont pas particulièrement complexes et qui ne soulèvent pas des questions de portée générale (TF 1C_493/2018 du 8 avril 2019 consid. 6.2 et les références). b) En l'espèce, le dossier de la cause comporte le dossier d'enquête, le permis de construire, quelques photographies des lieux ainsi que les oppositions et observations déposées devant l'autorité intimée durant l'enquête publique. Les parties ont par ailleurs pu se déterminer dans le cadre de l'échange d'écritures intervenu dans la présente procédure, les recourants ayant même déposé une réplique à laquelle l'autorité intimée a répondu par une duplique. En outre, les griefs soulevés sont de nature juridique et un déplacement sur place n'apparaît pas nécessaire. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause et renoncera en conséquence à une vision locale avec pose préalable de gabarits, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des parties. Pour le même motif, il apparaît que la présente cause, en tant qu'elle dépend uniquement de la résolution de questions juridiques relevant du droit des autorisations de construire, ne nécessite pas de débats publics, auxquels les recourants paraissent du reste avoir renoncé par lettre du 11 juillet 2024. c) Il y a ainsi lieu de rejeter les requêtes des recourantes tendant à la tenue d'une inspection locale avec pose préalable de gabarits et d'une audience de débats publics.

E. 3

Le projet litigieux consiste en la transformation et l'agrandissement d'un bâtiment existant qui n'est pas conforme à la réglementation applicable en matière d'indice d'occupation du sol ainsi que, pour trois de ses façades, en matière de distance à la limite, ce qui n'est pas contesté par l'autorité intimée qui a appliqué l'art. 80 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). a) L'art. 35 RCATC régit les constructions existantes non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement. Il prévoit que ces constructions peuvent être entretenues, réparées et transformées dans les limites des art. 80 et 82 LATC. L'art. 80 LATC, qui porte sur les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, prévoit ce qui suit à ses alinéas 1 et 2 applicables dans le cas présent: " 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage." b) Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme

transgressée (CDAP AC.2022.0116 du 21 novembre 2022; AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 3b; AC.2009.0269 du 21 mars 2012 consid. 3; cf. en outre Benoît Bovay/Raymond Didisheim/Denis Sulliger/Thierry Thonney, Droit vaudois de la construction, 4^{ème} éd., Bâle 2010, ch. 6.3 ad art. 80 LATC). L'art. 80 al. 2 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire mais prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (TF 1C_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; CDAP AC.2022.0179 du 26 mai 2023 consid. 3d). Par ailleurs, les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière que dans le cadre de l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (CDAP AC.2022.0179 du 26 mai 2023 consid. 3d). Ainsi doit-on mettre en balance l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue à l'endroit projeté et l'intérêt éventuellement contraire des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (CDAP AC.2015.0306 du 2 novembre 2016 consid. 2a; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 1e/aa et les références citées; AC.2011.0085 du 1^{er} février 2012). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (cf. CDAP AC.2017.0381 du 7 novembre 2018; AC.2014.0348 du 14 mars 2017 consid. 12a et les références).

E. 4

Les recourants font valoir que la création de l'attique, dont la surface est calculée sur la base d'une surface de l'étage inférieur non réglementaire, entraînerait, de concert avec la surface de terrasse accessible de 39.20 m², une aggravation de l'atteinte inadmissible au sens de l'art. 80 LATC en lien avec les art. 10 et 22 al. 3 RCATC. a) aa) Au niveau communal, l'art. 10 RCATC prévoit que l'indice d'occupation du sol est 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. Aux termes de l'art. 11 RCATC, la surface bâtie déterminante, calculée conformément à la norme en vigueur au moment de l'application de cette disposition - lors de l'adoption du RCATC, la norme SIA 504 421, éd. 2004 -, est la projection sur un plan horizontal du volume bâti y compris les parties saillantes du bâtiment et les jardins d'hiver ainsi que les dépendances au sens de l'art. 26 RCATC (al. 1). Ne sont pas pris en considération, notamment (al. 2): les avant-toits, les corniches et les marquises de dimension usuelle (let. a); les balcons ouverts - non fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés - et les balcons-loggias d'une saillie ne dépassant pas 2.50 m par rapport à la façade. En l'espèce, le bâtiment existant a une surface bâtie déterminante de 98 m² correspondant à un indice d'occupation du sol (IOS) de 0.24 (ou 24%) selon le formulaire de demande de permis de construire, alors que la parcelle, d'une surface de 404 m², permettrait la création d'une surface bâtie déterminante maximale de 80.8 m² (404/5). Il s'ensuit que l'IOS est dépassé par le bâtiment existant. bb) L'art. 22 al. 3 RCATC, également cité par les recourants, prévoit que sur les toits plats, la création d'attiques intégrés à la morphologie du bâtiment est autorisée. Ils remplacent alors les combles et leur surface ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur. L'interprétation de cette dernière disposition est contestée. Les recourants font valoir que la surface de l'étage inférieur qui doit être prise en compte en cas de dépassement de l'IOS est la surface maximale admissible en relation avec cet indice; l'autorité intimée

relève quant à elle interpréter son règlement en ce sens qu'elle se fonde, dans le cas d'un bâtiment qui ne respecte pas l'IOS et présente donc une surface au sol trop importante, sur la surface effectivement cadastrée du bâtiment et non sur la surface maximale théorique. Il est rappelé que selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal ; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée.

L'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but. Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (cf. notamment CDAP AC.2020.0265 du 16 juillet 2021 consid. 3b; AC.2018.0324 du 13 juin 2019 consid. 4b et les références). Dans le cas présent, l'interprétation que fait l'autorité intimée de son règlement n'apparaît pas insoutenable. Elle est par ailleurs constante et également motivée par des considérations relatives à l'harmonie des proportions de la construction: n'autoriser un attique que dans les dimensions qui seraient admissibles avec un IOS respecté reviendrait à créer des attiques de faible dimension, en dysharmonie avec le reste du bâtiment.

b) aa) Le coefficient d'occupation (COS) ou indice d'occupation du sol (IOS) - de même que le coefficient d'utilisation du sol (CUS) ou indice d'utilisation du sol (IUS) - répond à plusieurs objectifs. À l'instar des règles sur les distances minimales entre bâtiments et limites de propriété, ces deux indices contribuent à préserver des espaces libres de constructions pour l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, à assurer le maintien d'espaces verts réservés à la détente et à promouvoir la création d'un milieu bâti agréable pour l'habitat (cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne, 1988, p. 151 et 152). Tous deux ont pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle. Plus précisément, le COS, en indiquant la proportion de la surface occupée par les bâtiments sur un terrain donné, tend à assurer une proportion satisfaisante entre la partie construite d'une parcelle et les espaces libres de constructions. Leurs effets sur l'aménagement du territoire sont importants puisque, en limitant la densité des constructions ou de l'habitation, ils influent sur l'intensité d'occupation de l'espace par le bâti dans le secteur concerné en fixant schématiquement les volumes construits; ils influencent ainsi le caractère plus ou moins urbain d'un tissu bâti (CDAP AC.2021.0244 du 5 avril 2023 consid. 2c; AC.2010.0235 du 29 novembre 2011 consid. 3a).

bb) Contrairement à ce que soutiennent les recourants, le niveau d'attique nouvellement créé ne contribue pas à augmenter la non-conformité par l'ajout de surface supplémentaire. En effet, le tribunal de céans a déjà confirmé, dans un cas concernant la même commune, que la création d'un niveau supplémentaire sous la forme d'un attique, alors que l'IOS était déjà dépassé, ne provoquerait aucune aggravation de l'atteinte à l'art. 10 RCATC puisqu'il n'augmentera nullement la surface bâtie et ne modifiera en rien l'emprise au sol de la construction (CDAP AC.2008.0026 du 24 février 2009 consid. 3b; voir aussi, plus récemment, AC.2022.0412 du 28 septembre 2023 consid. 6b s'agissant du rehaussement du faîte d'un bâtiment). Les recourants ne sauraient être suivis quand ils se fondent sur un indice d'utilisation du sol (IUS) théorique pour tenter de démontrer que

l'attique ne saurait être autorisé car sa surface ne serait pas conforme à cet IUS. En effet, comme le relève l'autorité intimée, le règlement communal ne contient aucune référence à cet instrument mais limite la capacité constructive au moyen de l'IOS et du nombre de niveaux autorisés. Dans le cas présent, si le bâtiment existant présente certes un dépassement de l'IOS autorisé - mais qui n'est pas aggravé par le projet et est par conséquent conforme à l'art. 80 al. 2 LATC -, les recourants ne font pas valoir que le nombre de niveaux ne serait pas conforme à l'art. 39 RCATC - autorisant la réalisation de trois niveaux, soit rez-de-chaussée, étage et combles - et à l'art. 22 al. 3 RCATC - autorisant la réalisation d'un attique, qui remplace alors le niveau de combles, sur les toits plats. Il s'ensuit que la création d'un attique n'aggrave pas l'atteinte au regard de l'IOS. c) Il convient toutefois encore d'examiner si elle aggrave les inconvénients qui résultent pour les recourants du dépassement de l'IOS. Dans le cas présent, il ressort des photographies des lieux produites par les parties que les deux parcelles des recourants et des constructeurs sont situées sur un coteau en légère pente, la parcelle des recourants se situant en amont. Leur terrasse en rez-de-jardin - prolongeant ce qui apparaît être un séjour, conformément à la photographie figurant dans la réplique des recourants - se situe à près de 30 m du bâtiment litigieux (cf. Guichet cartographique cantonal). S'il apparaît en effet que cette terrasse, ainsi que le séjour qu'elle prolonge, se situent au même niveau que l'attique prévu, il convient de relever que celui-ci sera en façade nord pourvu d'un vitrage fixe donnant sur la cage d'escalier, c'est-à-dire un lieu de passage et non un lieu de séjour. En outre, le bâtiment des recourants est non seulement situé à plus de 30 m de la façade nord du bâtiment litigieux mais son rez-de-chaussée est situé légèrement au-dessus de celui de l'attique projeté: ainsi, l'altitude respective de ces deux étages est de 465.69 m (selon le plan de l'enquête publique de leur projet produit par l'autorité intimée) et de 464.66 m, ce qui signifie que le rez-de-chaussée inférieur des recourants se situe 1 m plus haut que l'attique projeté. De même, la terrasse de l'étage (ou rez-de-chaussée supérieur) des recourants se situe à 468.39 m, alors que la faite du projet litigieux (dalle supérieure de l'attique) culminera à 468.16 m. L'on peine ainsi à concevoir l'effet d'écrasement invoqué par les recourants. Quant au reste de la façade de l'attique, elle remplacera partiellement la toiture du bâtiment existant qui est aujourd'hui déjà visible depuis la parcelle des recourants. De plus, il ressort de cette même photographie que des arbres sont implantés devant le bâtiment existant, sur la parcelle des recourants selon une autre photographie au dossier, produite par l'autorité intimée (pièce 4 de son bordereau). Leur feuillage estival contribuera au maintien de l'intimité des recourants dans leur jardin ainsi que sur leur terrasse inférieure durant la belle saison. Généralement, si chacun des deux bâtiments sera visible depuis l'autre, la distance qui les séparera sera supérieure à celle séparant la plupart des bâtiments dans le quartier. Cette vue ne constituera pas une atteinte insupportable au sens de l'art. 39 RLATC. Au demeurant, si le bâtiment existant respectait les distances à la limite, en particulier au nord du côté des recourants, et était donc réglementaire, le règlement communal aurait permis au constructeur de créer un attique aligné sur la façade nord. Cet attique se trouverait donc à la même distance du bâtiment des recourants que l'attique litigieux. Les recourants ne peuvent ainsi rien tirer de l'arrêt AC.2020.0071 qu'ils citent s'agissant des vues droites. d) En résumé, l'attique litigieux est conforme à l'art. 80 al. 2 LATC et ce grief doit être écarté.

E. 5

Les recourants font également valoir que le projet litigieux aggrave l'atteinte à la réglementation (art. 80 al. 2 LATC) au regard des distances à la limite, s'agissant des avant-toits de l'attique et des terrasses liées à l'attique. a) Aux termes de l'art. 16 al. 1 et 2

RCATC, qui régit les distances aux limites, la distance entre un bâtiment et les limites de propriété est au minimum de 5.00 m par rapport aux façades ne dépassant pas 16.00 m de longueur. b) Dans le cas présent, le bâtiment existant est sis à environ 4.54 m de la limite nord, 2.90 m de la limite est et 3.56 m de la limite ouest. Il ne respecte ainsi pas la distance à ces trois limites de la parcelle. Les trois façades concernées recevront par ailleurs une isolation périphérique d'une épaisseur de 0.20 m, diminuant d'autant les distances précitées. Quant à l'attique, il respectera en tous points la distance de 5.00 m et donc également à l'égard des limites ouest, nord et est pour lesquelles le bâtiment existant n'est pas conforme. Il n'y a donc pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation s'agissant de cet élément. En revanche, la terrasse s'intégrera partiellement dans les espaces réglementaires à l'est et à l'ouest - mais pas au nord, du côté de la parcelle des recourants. Au nord, l'avant-toit de l'attique (corniche) et celui prolongeant la dalle inférieure de l'attique (dalle supérieure de l'étage) s'avanceront en outre dans l'espace réglementaire, tous deux étant alignés en façade nord; l'avant-toit de l'attique (corniche) présentera un retrait par rapport aux trois autres façades existantes (est, sud et ouest). c) aa) La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit en particulier être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC (CDAP AC.2017.0222 du 19 avril 2018 c. 2c-d et jurisprudence citée). De tels volumes supplémentaires peuvent notamment consister en des combles et surcombles (arrêt AC.2014.0207 du 13 mai 2015 consid. 6b) ou en saillies, soit un avant-toit, une terrasse ou un balcon (CDAP AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 9; AC.2014.0377 du 10 juin 2015 consid. 3; AC.2014.0207 précité consid. 5b; AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 4; AC.2009.0195 du 26 avril 2010 consid. 4). La CDAP a en revanche considéré que lorsque des transformations intervenaient dans les limites des volumes existants n'impliquant aucune emprise supplémentaire à l'intérieur des espaces réglementaires (distances aux limites de propriété) par rapport à la construction existante et sans influence sur l'affectation, de tels travaux n'étaient pas de nature à aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur (CDAP AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 2d/aa). Le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites) tient à son aspect extérieur et sa volumétrie. Si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible. Ainsi, sauf disposition communale contraire, un élément de construction peut être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment (CDAP AC.2019.0273 du 17 août 2020 consid. 5b; AC.2019.0374 du 16 juin 2020 consid. 4b). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (CDAP AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5c/cc; AC.2013.0468 du 28 août 2014 consid. 4b). Pour l'interprétation de ces notions, la municipalité bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (CDAP AC.2023.0077 du 13 octobre 2023 consid. 3b/cc). bb) La réglementation sur les distances aux limites tend principalement à

préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants des biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (CDAP AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 2d/aa; AC.2018.0185 du 5 août 2019 consid. 3c). cc) En l'espèce, la terrasse s'intégrera dans le gabarit du bâtiment existant, à l'est, au nord et à l'ouest, et respectera par ailleurs la distance à la limite au nord, si bien qu'il y a lieu de constater que ces travaux ne sont pas de nature à aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur (CDAP AC.2020.0264 précité consid. 2d/aa). En outre, l'art. 22 al. 3 RCATC, également applicable en l'espèce et qui autorise la création sur les toits plats d'attiques intégrés à la morphologie du bâtiment, permet expressément l'aménagement de terrasses sur le solde du toit. Quant aux avant-toits critiqués par les recourants, leur largeur ne sera que d'un mètre en façades est et ouest, ce qui protégera les façades des intempéries mais ne permettra pas une utilisation accrue de la terrasse par rapport à une terrasse sans avant-toit. On rappellera que selon l'art. 15 RCATC, les avant-toits, à l'instar des balcons ouverts, sont exclus du calcul de la longueur du bâtiment sans que leur forme ou leurs dimensions ne soient précisées. En ce qui concerne les toitures, la jurisprudence cantonale constante retient que seule une prolongation purement artificielle d'un tel ouvrage, envisagée aux fins de couvrir les espaces au sol, constituerait une réelle extension de la surface construite; en revanche, un avant-toit dont on ne cherche pas à tirer un parti abusif et dont les dimensions demeurent proportionnées au bâtiment ne doit pas être pris en considération dans le calcul de la surface construite (CDAP AC.2014.0086 du 25 août 2015 consid. 8; RDAF 1986, p. 50). Dans cette affaire, le tribunal de céans a notamment admis un avant-toit de 1,9 mètre. Dans le cas présent, on peut considérer que des avant-toits d'une profondeur égale ou un peu supérieure à 1 m entrent dans la catégorie des avant-toits de dimensions modestes au vu des proportions globales du bâtiment existant. Le tribunal retient ainsi que la création de la terrasse en attique n'aggrave pas l'atteinte à la réglementation s'agissant de la distance à la limite. d) Il sied encore d'examiner la question de l'aggravation des inconvénients pour le voisinage. En l'espèce, il convient en premier lieu de rappeler que par rapport à la parcelle des recourants, la terrasse en attique respectera largement la distance à la limite. Elle présentera par ailleurs une profondeur plus importante au sud, soit du côté opposé des recourants, avec également un avant-toit d'un peu plus d'un mètre; étant également équipé d'un store en toile, il est manifeste que c'est ce côté, invisible des recourants, qui est destiné à être utilisé. Enfin, quoi qu'en disent les recourants, il y a également lieu de constater que l'entretien de plantes dans les parties de la toiture plate non accessibles en tant que terrasse pourra se faire en accédant épisodiquement à ces zones; un accès permanent n'est pas nécessaire, l'arrosage en particulier pouvant se faire de manière automatisée. On ne saurait ainsi retenir que la création de la terrasse, y compris ses avant-toits, augmenterait les inconvénients de manière contraire à l'art. 80 al. 2 LATC à l'égard des recourants. e) Il s'ensuit que ce grief, mal fondé, doit être rejeté.

E. 6

Outre l'attique, les recourants font valoir que le balcon sud, à l'étage, présente une taille excessive. Il serait ainsi agrandi au-delà des distances aux fonds voisins à l'est et à l'ouest et, au sud, dans une largeur excessive de plus de 2.10 m depuis la façade du bâtiment. a) Les recourants ne citant aucune disposition légale qui ne serait pas respectée, on peut se demander si ce grief remplit les exigences de motivation découlant de l'art. 79 LPA-VD et de la jurisprudence développée en lien avec cette disposition. Il est en effet rappelé que

selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour satisfaire à cette obligation de motivation, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité intimée a méconnu le droit; il faut qu'à la lecture de l'exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit auraient été, selon lui, transgressées par l'autorité administrative (cf. ATF 134 II 244 consid. 2.1; 134 V 53 consid. 3.3). Si la motivation du recours ne doit pas nécessairement être pertinente, elle doit à tout le moins se rapporter à l'objet de la décision attaquée et au raisonnement qui la soutient, sous peine d'irrecevabilité (cf. entre autres CDAP PS.2014.0078 du 27 juillet 2015 consid. 1; Benoît Bovay/Thibault Blanchard/Clémence Grisel Rapin, Procédure administrative vaudoise – LPA-VD, 2 e éd., Bâle 2021, n. 2.1 et 2.5 ad art. 79). Il en découle que ne sont examinés par le tribunal que les griefs répondant à ces exigences, c'est-à-dire ceux pour lesquels les recourants ont exposé les bases légales qu'ils considèrent ne pas être respectées et au moins brièvement motivé leur grief (CDAP AC.2022.0364 du 30 août 2023 consid. 6b). Quoi qu'il en soit, ce grief doit être rejeté pour les motifs suivants. b) aa) Aux termes de l'art. 11 al. 1 RCATC, la surface bâtie déterminante d'un bâtiment, calculée conformément à la norme en vigueur au moment de l'application de la présente disposition (actuellement norme SIA 504 421, éd. 2004 "Aménagement du territoire – Mesures de l'utilisation du sol"), est la projection sur un plan horizontal du volume bâti y compris les parties saillantes du bâtiment et les jardins d'hiver. Elle doit également tenir compte des dépendances telles que définies à l'art. 26 du présent règlement. D'après l'al. 2, let. d, ne sont pas pris en considération les balcons ouverts, les balcons-loggias d'une saillie ne dépassant pas 2.50 m par rapport à la façade, pour autant que ceux-ci remplissent les conditions suivantes: balcons ouverts: non fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés; balcons-loggias: dont la longueur cumulée n'excède pas à chaque étage, celle de la plus grande façade du bâtiment. Au chapitre 4 "Dimensions et gabarits" du règlement, il est notamment prévu ce qui suit: " Art. 15 – Longueur des bâtiments 1 Sous réserve des secteurs où le plan général d'affectation la réduit, la longueur maximum de la façade d'un bâtiment est limitée à 30.00 m (porches d'entrée ne dépassant pas

E. 10

m² de surface et 3.00 m de hauteur au-dessus du sol aménagé, balcons ouverts, avant-toits, corniches, marquises et dépendances accolées non compris). Art. 16 – Distances aux limites et entre bâtiments 1 La distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriété est déterminée par la longueur et la hauteur de la façade correspondante. 2 Elle est au minimum de 5.00 m. par rapport aux façades ne dépassant pas 16.00 m. de longueur. 3 La distance à la limite est augmentée de 0.30 m. par mètre ou fraction de mètre de longueur supplémentaire. 4 Lorsque la hauteur à la corniche, calculée conformément à l'article 19, dépasse 10.00 m., la distance de la façade par rapport à la limite est augmentée de la totalité du dépassement. 5 Sous réserve des autres dispositions légales, la distance minimale entre bâtiments construits sur une même parcelle est de 5.00 m. 6 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." bb) Dans deux affaires concernant spécifiquement la Commune de Pully, le tribunal de céans a déjà confirmé que des balcons dont certains avaient une profondeur de 2.5 m étaient admissibles dans les espaces réglementaires. Non fermés latéralement, ils ne reposaient de surcroît pas sur des piliers, conservaient un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal et, visuellement, n'apparaissaient pas comme des éléments constituant un volume supplémentaire du bâtiment, de sorte qu'il s'agissait bien de balcons et non d'avant-corps (CDAP AC.2021.0311 du 13 juin 2022 consid. 3d et arrêt AC.2019.0374 du

16 juin 2020 consid. 4). Par ailleurs, le tribunal a confirmé que la pratique constante de la municipalité d'autoriser les balcons jusqu'à une profondeur de 2.5 m dans les espaces réglementaires, celle-ci usant du pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu lorsqu'elle interprète son règlement, était admissible et confortée par l'interprétation systématique du RCATC (CDAP AC.2019.0374 précité consid. 4d). c) Dans le cas présent, le balcon litigieux, situé en façade sud de l'étage, présente une profondeur de 2.06 m jusqu'au nu de la façade; à l'est et à l'ouest, il s'avance toutefois au-delà de la distance à la limite sur une distance inférieure à 2.5 m. Il n'est pas fermé latéralement, ne repose pas sur des piliers et conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal et, visuellement, n'apparaît pas comme un élément constituant un volume supplémentaire du bâtiment. Il doit donc être qualifié de balcon et non d'avant-corps. Or un tel élément de construction n'est pris en compte ni dans le calcul de la surface bâtie déterminante (IOS; art. 11 al. 2 let. d RCATC) ni dans la distance à la limite (art. 15 et 16 RCATC) (cf. CDAP AC.2019.0374 précité consid. 4d). Il y a donc lieu de retenir que le balcon litigieux est conforme à la réglementation. d) Il reste toutefois à examiner si ce balcon est conforme à l'art. 80 al. 2, 2^{ème} phrase, in fine LATC. En l'espèce, il y a lieu de constater que le balcon sis en façade sud, c'est-à-dire le long de la façade opposée à la parcelle des recourants, n'aggrave pas les inconvénients résultant pour ceux-ci du dépassement de la surface bâtie et du non-respect de la distance à la limite. Non seulement il ne sera pas visible pour les recourants mais en outre il respecte largement la distance à la limite en direction du sud. e) Le balcon est donc conforme à la réglementation tant communale que cantonale et ce grief doit être écarté. 7. Les recourants considèrent que la hauteur réglementaire n'est pas respectée par les superstructures prévues (panneaux solaires et cheminée). a) Selon l'art. 39 al. 2 RCATC, la hauteur au faîte, mesurée conformément à l'art. 19, est limitée à 10 m dans la zone de villas. L'art. 19 RCATC prévoit ce qui suit: " 1 La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau 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. Pour les garages, la hauteur est limitée à 3.00 m. Elle est calculée à partir de l'aire d'accès. 2 Dans le cas où le niveau moyen du terrain naturel induit une mauvaise intégration dans le site, la Municipalité fixe ce niveau. 3 Un terrain aménagé depuis au moins 20 ans est considéré comme terrain naturel. 4 [...]." b) Les recourants ne contestent pas la hauteur de la toiture mais font valoir que les superstructures, en l'occurrence les panneaux solaires et la cheminée, dépasseraient la hauteur réglementaire de 10 m, alors qu'elles n'entreraient pas dans le champ d'application de l'art. 97 al. 3 LATC, les mesures d'amélioration énergétique n'étant en l'espèce pas démontrées. L'autorité intimée fait valoir que ces superstructures sont réduites à leur plus simple expression et remplissent manifestement les conditions de l'art. 25 RCATC, étant limitées au minimum techniquement indispensable. c) Dans le cas présent, le projet prévoit une cheminée d'une hauteur légèrement inférieure à 1 m, implantée dans le tiers sud du bâtiment existant et relativement au centre de son axe est-ouest, ainsi que trois rangées de panneaux solaires légèrement inclinés en direction du sud de sorte à s'élever d'un peu plus de 0.20 m au-dessus de la corniche. Selon les plans, la hauteur mesurée à la corniche est de 9.87 m, ce qui n'est pas contesté par les recourants. Il subsiste donc une marge de 0.13 m par rapport à la hauteur réglementaire de 10 mètres. Il s'ensuit que la cheminée dépasse d'au maximum 0.87 m la hauteur réglementaire, alors que le sommet des panneaux solaires présente un dépassement de près de 0.10 mètre. d) La cour de céans a déjà confirmé que l'interprétation de l'art. 25 RCATC retenant que les superstructures sont en principe admissibles nonobstant la limitation de la hauteur au faîte, et admettant la pose

de panneaux solaires sur un toit plat parce que cette installation est intégrée architecturalement, est compatible avec le texte de la réglementation communale (CDAP AC.2022.0069 du 14 septembre 2023 consid. 6). aa) S'agissant de la cheminée, il est manifeste que sa hauteur se conforme aux deux directives techniques applicables. Ainsi, la directive de protection incendie relative aux installations thermiques (25-15fr) de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) applicable sur la base de l'art. 1 du règlement du 30 janvier 2019 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI; BLV 963.11.2) (cf. aussi arrêt du TF 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 7.1) prévoit à son art. 5.7 al. 3 qu'en l'absence d'exigences plus grandes pour des motifs de protection de l'environnement, la hauteur des conduits de fumée au-dessus de la toiture doit être de 1 m pour les conduits situés sur le pan de la toiture, mesuré perpendiculairement au toit (let. a), et de 0.5 m pour les conduits de fumée situés près du faîte du toit (let. b). Par ailleurs, les recommandations "Hauteur minimale des cheminées sur toit, Recommandations sur les cheminées", établies par l'OFEV en application de l'art. 36 al. 3 de l'ordonnance du 16 décembre 1985 sur la protection de l'air (OPair; RS 814.318.142.1) et destinées à déterminer les hauteurs de cheminée nécessaires pour évacuer les émissions au-dessus des toits au sens de l'art. 6 al. 2 OPair (cf. ch. 1.1 des recommandations). Selon le ch. 32 al. 1 de ces recommandations, l'orifice de la cheminée doit dépasser de 1.5 m au moins la surface d'un toit plat. Dans le cas d'espèce, il doit être constaté qu'avec une hauteur de 1.00 m, la cheminée, dont les recourants font valoir qu'elle est trop haute, est conforme à l'exigence d'être "limitée au minimum techniquement indispensable" fixée à dans le règlement communal (art. 25 RCATC). bb) Quant aux panneaux solaires, ils sont très légèrement inclinés en direction du sud et ne dépassent que de 0.20 m la corniche. Là également, force est de constater que l'inclinaison des panneaux est nécessaire pour leur utilisation sur une toiture plate et que la hauteur de leur surélévation demeure dans la limite posée par l'art. 25 RCATC. Au demeurant, la cour de céans a déjà rappelé dans un cas concernant également la commune de Pully qu'une installation solaire ne dépassant pas de l'arrête supérieure du toit plat de plus de 1 m satisfait le critère de l'adaptation prévu à l'art. 18a al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) - qui prescrit que dans les zones à bâtir, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation de construire - et de l'art. 32a al. 1bis de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1) (CDAP AC.2022.0069 précité). De même que dans cette affaire, la municipalité ne pouvait en l'espèce pas faire obstacle, sur la base du règlement communal, à l'installation de la superstructure litigieuse. e) Mal fondé, ce grief doit être écarté. 8. Enfin, les recourants dénoncent ce qu'ils qualifient d'utilisation irrationnelle des possibilités constructives. a) Dans leur recours, ils font valoir dans un dernier grief intitulé " de l'utilisation irrationnelle des possibilités constructives " qu'à la lecture des plans, on constaterait que la quasi-totalité des éléments existants sont mentionnés en jaune, en tant qu'éléments destinés à être démolis, et que tout laisserait donc penser que le constructeur entendrait procéder à une démolition/reconstruction (art. 80 al. 3 LATC), plutôt qu'à une réelle transformation (art. 80 al. 2 LATC). Dans leur réplique toutefois, ils indiquent dans le premier paragraphe des déterminations que " contrairement à ce que soutient la Municipalité, les recourants n'ont pas soutenu que le projet induirait un cas de démolition/reconstruction prohibé (art. 80 al. 3 LATC). Ils ont en revanche plaidé que la transformation et l'agrandissement n'étaient pas conformes à l'art. 80 al. 2 LATC, au motif qu'un tel projet aggraverait l'atteinte aux règles de constructions ". On retiendra de ce qui

précède qu'il n'y a ainsi pas lieu d'examiner la question de l'application de l'art. 80 al. 3 LATC. b) De même, les recourants exposent dans le dernier paragraphe de la motivation de leur recours, en lien avec ce dernier grief, que l'autorité intimée " aurait dû prendre toutes les mesures nécessaires, en refusant le permis de construire (art. 86 LATC), pour maintenir un milieu harmonieusement bâti et pour protéger le paysage, les sites et le patrimoine architectural, conformément au but du RCATC (art. 1 RCATC) ". Dénué de toute argumentation, ce grief, en tant qu'il contesterait éventuellement l'esthétique et l'intégration du projet litigieux, ne sera pas examiné. 9. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Ils auront en outre à verser des dépens au constructeur ainsi qu'à la commune, qui ont consulté un avocat (art. 55 LPA-VD).

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