

VD_OMNI AC.2009.0228 vom 15. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0228

FR: VD_OMNI AC.2009.0228 du 15 décembre 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0228 del 15 dicembre 2010

Regeste

PPE L'Orée, ALTINA, BERNHARD, HARTMANN, MARET, MICHAELIDI, PITTET, ZUMBUEHL/Municipalité de Pully, CONSTANTIN | Projet de construction d'un immeuble (cinq appartements) de six niveaux comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier et un second étage surmonté d'un toit à la Mansart dans lequel s'inscrivent un niveau de comble et un surcomble. L'accès est suffisant. Preuve en est qu'il est emprunté à satisfaction depuis plusieurs années par de multiples bordiers. L'utilisation de ce chemin par les occupants des cinq logements supplémentaires projetés ne devrait donc pas modifier de façon conséquente l'état du trafic sur cet axe. L'équipement en matière d'écoulement des eaux est également suffisant, la constructrice ayant prévu une séparation. Ainsi, on ne saurait rendre la parcelle inconstructible au seul motif que celle-ci ne peut pas, en l'état, être reliée à un système séparatif d'évacuation des eaux usées. Sur le plan des places de parc, l'immeuble projeté doit, selon les normes VSS, disposer de 0,88 place visiteur. Le projet prévoit précisément une place à cet effet, de sorte qu'il n'est pas critiquable sur ce point. Par ailleurs, aucune norme n'interdit qu'une place visiteur soit prévue à l'intérieur du parking souterrain. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

a) Le constructeur s'en prend tout d'abord à la qualité pour recourir des opposants au projet. Plus précisément, il ne conteste pas que le tribunal puisse entrer en matière sur certains des griefs soulevés mais considère que les recourants ne disposent pas d'un intérêt suffisant pour contester l'aménagement de l'accès à la parcelle litigieuse, faute d'être touchés plus que quiconque par la circulation supplémentaire induite par le projet. Le tribunal ne devrait donc pas entrer en matière sur ce point et appliquer le principe du « tri des griefs » dans l'examen de la recevabilité du recours. Le constructeur se réfère notamment à un arrêt neuchâtelois publié à la RJN 1995, p. 266. b) Selon l'art. 75 al. 1^{er} let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RS 173.36), la qualité pour agir est reconnue à quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cet intérêt peut être juridique ou de fait; il ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme invoquée. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Un intérêt digne de protection existe lorsque la situation de fait ou de droit du recourant peut être influencée par le sort de la cause; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300 et les arrêts cités). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec

la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers est irrecevable (ATF 124 II 499 consid. 3b p. 504; 123 II 542 consid. 2e p. 545; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43/44, et les arrêts cités). Le tiers n'est en principe pas habilité à agir, car il ne subit, par définition, pas d'atteinte à un intérêt juridique, lorsque la décision n'entraîne aucune diminution de ses droits, ni aggravation de ses obligations (AC.2008.0237 du 17 juillet 2009 consid. 1c). Les conditions légales posées en matière de qualité pour recourir sont en principe réalisées quand le recours est formé par le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Il peut en aller de même, selon la jurisprudence, en l'absence de voisinage direct mais quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de la construction projetée (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). La distance n'est toutefois pas l'unique critère pour déterminer si le voisin a un intérêt digne de protection. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 125 II 10 consid. 3a p. 15/16; 124 II 293 consid. 3a p. 303; 120 Ib 379 consid. 4c p. 387 et les arrêts cités; voir aussi arrêt 1A.179/1996 du 8 avril 1997 in RDAF 1997 I, p. 242 consid. 3a p. 243). c) Dans un arrêt récent concernant la commune d'Ebikon, le Tribunal fédéral a précisé sa jurisprudence relative au recours du voisin contre l'autorisation de construire. Sous l'angle de l'intérêt digne de protection au sens de l'art. 89 al. 1 let. c de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), le Tribunal fédéral a posé le principe que le recourant ne pouvait demander l'examen du projet litigieux qu'au regard des normes produisant un effet, juridique ou de fait, sur sa propre situation. Tel est le cas lorsque l'application des dispositions relatives à la hauteur des constructions et à l'utilisation des possibilités de bâtir sur le fonds voisin est de nature à influencer sur la situation du voisin; celui-ci n'est pas habilité, en revanche, à invoquer des prescriptions régissant l'aménagement intérieur des locaux projetés (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 et 1.3.3 p. 253/254; cet arrêt a fait l'objet d'une note critique de la part d'Etienne Poltier, RDAF 2008 I p. 487ss; voir par la suite, ATF 1C_64/2007 du 2 juillet 2007; 1C_260/2007 du 7 décembre 2007; 1C_237/2007 du 13 février 2008; 1C_298/2007 du 7 mars 2008; 1C_240/2008 du 27 août 2008; 1C_110/2009 du 6 juillet 2009 consid. 4.3; 1C_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 5). Cette nouvelle approche de l'intérêt digne de protection a pour conséquence que cette condition doit s'examiner au regard de chacun des moyens soulevés par le voisin contre l'autorisation de construire, considéré séparément. La Cour de droit administratif et public (CDAP), se référant à l'ATF 133 II 249, semble avoir parfois repris à son compte cette pratique relative au « tri des griefs »; ainsi, par exemple, elle n'est pas entrée en matière sur le recours du voisin, lorsque celui-ci s'en est pris aux aménagements intérieurs du bâtiment projeté, relativement à l'aération et à l'éclairage des locaux, ainsi qu'à la configuration des escaliers (arrêt du Tribunal administratif [TA, devenu la CDAP depuis le 1^{er} janvier 2008] AC.2007.0094 du 22 novembre 2007) ou lorsque le recourant a contesté la création d'un logement dans les combles d'un bâtiment voisin, faute de répercussions sur son propre bien-fonds (arrêts AC.2008.0281, précité; AC.2009.0053 du 30 septembre 2009). De même, la CDAP a déclaré irrecevables certains recours portant sur des éléments de la construction qui ne seraient pas visibles depuis le bien-fonds du voisin, s'agissant de lucarnes ou de verrières sur la toiture (arrêt AC.2007.0306 du 18 août 2009), de places de stationnement ou

de balcons (arrêt AC.2007.0094 précité, qui a fait l'objet d'un commentaire critique de la part de Benoît Bovay et Denis Sulliger, Aménagement du territoire, droit public des constructions et permis de construire, Jurisprudence rendue en 2007 par le Tribunal administratif du canton de Vaud, RDAF I 2008 I p. 215 ss, 292). d) En l'occurrence, les recourants résident sur la parcelle en contre-haut de celle sur laquelle le projet prendra place. Ils se plaignent notamment de la hauteur excessive de la construction, de son esthétique et de la conformité des lucarnes des combles perçant les quatre pans du toit. Depuis leurs appartements, les voisins recourants apercevront clairement l'immeuble projeté qui, une fois construit, réduira la vue sur le lac et le dégagement dont ces personnes disposent actuellement. Par conséquent, elles jouissent sans conteste d'un intérêt digne de protection à l'annulation de la décision et, partant, de la qualité pour recourir. Selon le projet litigieux, le débouché de la voie d'accès au nouvel immeuble sera situé à 1,50 m de celui du chemin de desserte emprunté par les recourants. Dans ces circonstances, les recourants, qui ne contestent pas seulement les conditions de circulation sur le chemin du Fau-Blanc, mais bien les risques induits par cette proximité au sortir de leur voie d'accès, sont particulièrement touchés par le projet et disposent également d'un intérêt digne de protection à contester cet aménagement. Au demeurant, même si l'on devait admettre que les recourants ne disposent pas d'un intérêt suffisant pour contester certains aspects de la décision attaquée en application de la jurisprudence du TF sur le tri des griefs, la question de la recevabilité du recours sur ces points pourrait rester ouverte étant donné que, comme on le verra ci-dessous, le recours doit de toute façon être rejeté.

E. 2

Le recours a été formé au nom de chaque propriétaire voisin individuellement ainsi que de la PPE « L'Orée ». Tous les copropriétaires de la PPE ayant délivré procuration à leur mandataire commun, dite PPE est valablement représentée dans le cadre de la présente procédure et jouit de la qualité de partie.

E. 3

a) Sur le fond, les recourants estiment en premier lieu que le nombre de niveaux du bâtiment projeté ne respecte pas le nombre de niveaux prescrit par la réglementation. Selon eux, les surcombles ne peuvent être qualifiés de mezzanine et constituent un étage supplémentaire. Pour l'autorité intimée, le but de la règle prévoyant l'ouverture des surcombles sur les combles est d'interdire l'aménagement de surcombles indépendants et donc de logements séparés. Sous réserve de l'affirmation de l'ouverture existante conformément à la condition posée par le permis de construire, le projet serait selon elle conforme au RCATC. b) L'art. 37 RCATC prescrit que, dans la zone de moyenne densité, « le nombre de niveaux est limité à 4, soit rez-de-chaussée, deux étages et combles ». Il précise également que « les surcombles (mezzanines) sont autorisés. Ils ne sont pas considérés comme un niveau mais comme le prolongement spatial du niveau des combles. A ce titre, ils sont ouverts par rapport au niveau des combles ». c) En l'espèce, le permis de construire délivré au constructeur requiert à titre de condition que l'ouverture des surcombles sur l'étage inférieur soit affirmée. A cet effet, le constructeur a exposé lors de l'inspection locale qu'il projetait d'agrandir l'ouverture existante et de la prolonger vers l'intérieur du bâtiment en supprimant le dressing central dans les combles et en limitant l'extension des conduits d'aération. Dans cette configuration, les surcombles disposeront d'une ouverture plus marquée plongeant sur le large hall du niveau inférieur et ne constitueront donc pas un étage fermé traditionnel. Contrairement à d'autres

règlementations communales autorisant les mezzanines, le RCATC ne limite pas la surface qu'il est possible d'aménager dans les surcombles. On ne saurait donc reprocher au constructeur d'utiliser un maximum d'espace en surcomble. De même, le RCATC n'interdit nullement de délimiter par des cloisons des espaces distincts afin de leur attribuer une fonction propre, tel que c'est le cas en l'espèce. Les surcombles projetés ne sont accessibles que par un ascenseur privatif et par un escalier particulier qui s'élève depuis l'étage des combles; l'ascenseur commun de l'immeuble ne dessert pas les surcombles. Ce dernier niveau ne peut donc être qualifié d'indépendant car on ne saurait y accéder sans passer par les pièces privatives du dernier appartement de l'immeuble. Pour le surplus, rien n'indique que les plans produits ne correspondraient pas aux intentions des constructeurs de sorte qu'il y a lieu de s'en tenir à ces documents pour déterminer la conformité du niveau situé sous la toiture. Compte tenu de tous ces éléments, le dernier étage du bâtiment projeté peut être assimilé à des surcombles tels qu'ils sont définis par l'art. 37 RCATC. Le projet respecte par conséquent le nombre de niveaux maximal autorisé.

E. 4

Selon les recourants, la surface des combles ne devrait pas être supérieure aux 3/5 e de la surface de l'étage inférieur, conformément à l'art. 22 al. 3 RCATC. La municipalité estime quant à elle que cette règle n'est applicable qu'aux toits plats et non aux toits à la Mansart. L'art. 22 RCATC est consacré aux formes des toits. Son alinéa 3 est rédigé comme suit : « Les toits plats ne sont autorisés qu'aux emplacements indiqués sur le plan général d'affectation. 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 de la surface de l'étage inférieur. » A la lecture de cet alinéa, le tribunal fait sien l'avis de la municipalité, dont l'interprétation qu'elle fait de son règlement communal est tout à fait soutenable. La phrase introductive de l'alinéa 3 mentionne uniquement les toits plats. Il paraît logique que les développements qui la suivent dans ce même alinéa ne concernent que cette typologie. Par ailleurs, la dernière phrase de l'alinéa 3 expose que les attiques remplacent les combles dans cette configuration, limitant ainsi expressément la règles des 3/5 aux attiques et excluant qu'elle soit également applicable aux combles. Ce grief doit donc être rejeté.

E. 5

Les recourants soutiennent que les lucarnes éclairant les combles contreviennent à la réglementation dans le sens où, de par leur position dans le toit, elles constitueraient en réalité des prolongement de la façade, voire des pignons secondaires. L'art. 22 al. 5 RCATC a la teneur suivante: « Les toits à la Mansart répondent aux conditions suivantes: · le toit doit se développer sur toutes les façades du bâtiment; · les frontons et jambages des lucarnes doivent se profiler en relief sur les pans du toit; · les balcons de toute nature y sont interdits. » L'art. 24 RCATC est consacré aux lucarnes : « Par leur forme et leur proportion, les lucarnes s'intègrent de manière harmonieuse à leur support et respectent l'expression architecturale des niveaux inférieurs. Leur largeur additionnée ne peut excéder, par rapport à la longueur de la façade correspondante 50 %, qu'il s'agisse de lucarnes inscrites dans le gabarit du toit (lucarnes négatives) ou en saillie sur celui-ci (lucarnes positives). Le choix de l'une de ces typologies exclut l'autre sur un même pan de toit. Les lucarnes positives observent en outre les règles suivantes: · leur parement se situe à l'aplomb ou en retrait de la façade; · leur hauteur au nu du parement n'excède pas 1.70 m. En complément aux lucarnes définies à l'alinéa 2 ci-dessus, les châssis pivotants, inscrits dans la pente du toit sont

autorisés aux emplacements où ils sont objectivement nécessaires. Leurs dimensions ne peuvent excéder 0.80 m. x 1.20 m. » En l'occurrence, les ouvertures situées au niveau des combles répondent à la définition de lucarnes positives. Elles sont implantées légèrement en retrait de la façade principale et leur hauteur au nu du parement est limitée à 1,70 m, tel que l'autorise le RCATC. Les façades latérales (est et ouest) de l'immeuble projeté mesurent 15,4 m de large et les lucarnes correspondantes 6,29 m. Les façades frontale et arrière présentent une largeur de 12,8 m et les lucarnes qui les surmontent 6,4 m. La règle des 50 % de l'art. 24 al. 2 RCATC est donc respectée dans les deux cas de figure. Le RCATC n'interdit pas la construction d'une seule lucarne respectant les dimensions maximales en lieu et place d'une succession d'ouvertures plus étroites. Par ailleurs, il est dans la nature des lucarnes positives d'offrir au regard un élément de maçonnerie supplémentaire, donnant l'impression d'un rehaussement ponctuel des façades dans le toit. On a donc peine à suivre les recourants sur ce point. Les lucarnes projetées s'intègrent également de manière harmonieuse au bâtiment en s'inscrivant dans le prolongement des ouvertures des étages inférieurs. Pour toutes ces raisons, ce grief ne saurait être admis et les lucarnes peuvent être autorisées dans la configuration prévue par le projet.

E. 6

Les recourants soutiennent encore que la construction projetée ne respecte pas les règles d'intégration et d'esthétique fixées par la réglementation communale. a) En vertu de l'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (voir notamment ATF 115 Ia 370 consid. 3; 115 Ia 363 consid. 2 c; 115 Ia 114 consid. 3d; ATF 101 Ia 213 consid. 6a, RDAF 1987, 155; voir aussi Droit vaudois de la construction, note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit néanmoins prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345 consid. 4 b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait 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 (ATF 101 Ia 223 consid. 6). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF M. c/ Ormont-Dessus, du 1er novembre 1989; ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; ATF 101 Ia 213; AC.1993.0125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, la CDAP observe une certaine retenue dans l'examen du problème, en ce sens qu'elle ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC.1993.0034 du 29 décembre 1993). En

effet, l'autorité de recours ne revoit que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, dans la mesure où il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des circonstances locales (AC.1992.0101, du 7 avril 1993). L'examen de l'esthétique 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 (AC.1993.0240 du 19 avril 1994; AC.1993.0257 du 10 mai 1994; AC.1995.0268 du 1er mars 1996; AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1998.0166 du 20 avril 2001). Fondé sur l'art. 86 al. 3 LATC, l'art. 32 RCATC prévoit notamment que « la Municipalité peut prendre des dispositions exceptionnelles (notamment en application de l'article 86 LATC) pour sauvegarder les qualités particulières d'un lieu ou pour tenir compte de situations acquises ». Quant à l'art. 33 RCATC, il prescrit que « 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) En l'espèce, le bâtiment projeté viendra s'implanter dans un quartier construit d'immeubles d'habitation aux formes traditionnelles et aux dimensions globalement semblables à celles prévues par le projet, hormis quelques villas de proportions plus réduites. Dans ce contexte, la résidence envisagée ne paraît nullement en disproportion avec les immeubles alentours. Les recourants contestent principalement la construction d'un toit à la Mansart. Certes, on trouve dans les environs du projet principalement des toits à quatre pans disposant d'une faible pente excluant toute occupation des combles, tel que c'est le cas de la PPE des recourants. Toutefois, plusieurs bâtiments de construction manifestement plus récente, parmi lesquels l'immeuble implanté juste à l'ouest du projet, sont désormais coiffés de toits à deux pans plus élevés et percés de lucarnes pour permettre l'utilisation des espaces compris à l'intérieur de la toiture. Il n'existe partant pas d'uniformité des constructions autour du chemin du Fau-Blanc, quartier qui ne présente par ailleurs pas de qualités architecturales telles qu'il mériterait une protection particulière. Dans ces circonstances, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le bâtiment projeté, coiffé d'un toit à la Mansart qui respecte la réglementation communale sur les constructions, ne violait pas la clause d'esthétique et s'intégrait adéquatement à son environnement architectural.

E. 7

a) Les recourants considèrent que le débouché tel qu'il est prévu sur le chemin du Fau-Blanc engendrerait des risques pour la sécurité routière sur cette voie communale. L'accès serait trop étroit pour permettre le croisement au bas de la rampe menant au garage. Les véhicules lourds utilitaires ne disposeraient pas de place suffisante pour stationner. b) Selon les art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 104 al. 3 LATC, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé et les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. L'art. 19 LAT exige à cet égard qu'un terrain soit desservi par des voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. Pour une desserte routière, il faut que la sécurité des usagers soit garantie, que la visibilité et les possibilités de croisements soient suffisantes, que l'accès des services de secours soit assuré et que l'utilisation ne provoque pas des atteintes excessives pour le voisinage (voir AC.2005.0159 du 15 décembre 2005). La voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du

trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; ATF 1A.56/1999 et 1P.166/1999 du 31 mars 2000 consid. 5b p. 16 et les références citées; AC.2008.0138 du 31 juillet 2009 consid. 2a p. 12/13; AC.2007.0216 du 2 décembre 2008 consid. 8a p. 13; AC.2006.0317 du 25 octobre 2007 consid. 7a p. 10). c) De l'inspection locale, il ressort que le chemin du Fau-Blanc constitue un accès largement suffisant à la parcelle n° 1'501, aussi bien sur le plan de son état que de sa largeur. Preuve en est qu'il est emprunté à satisfaction depuis plusieurs années par de multiples bordiers, dont les recourants, pour accéder à leur domicile. L'utilisation de ce chemin par les occupants des cinq logements supplémentaires projetés ne devrait donc pas modifier de façon conséquente l'état du trafic sur cet axe. Par ailleurs, l'existence d'une zone 30km/h sur ce tronçon garantit à satisfaction la sécurité du trafic en contraignant les véhicules à réduire leur vitesse à cet endroit. Quant au débouché de la rampe d'accès sur ce chemin, le tribunal ne voit pas en quoi il serait critiquable. Au droit du trottoir, la bande consacrée au passage des véhicules atteint 5,5 m de largeur, à savoir largement de quoi permettre à deux voitures de se croiser pour sortir ou accéder au parking souterrain. Une visibilité suffisante est de plus assurée lorsque les véhicules s'engagent sur le chemin du Fau-Blanc, que ce soit grâce à la largeur de la voie d'accès qui permet de s'éloigner suffisamment du mur est pour anticiper un éventuel piéton arrivant sur le trottoir, ou que ce soit par le dégagement existant à l'ouest qui ouvre l'angle de vue sur le chemin du Fau-Blanc. De plus, la présence du débouché des recourants 1,50 m plus à l'est ne créera pas de risque particulier, l'espace ménagé par la largeur du trottoir (2 m) permettant aux automobilistes de s'avancer suffisamment pour distinguer adéquatement tout véhicule sortant simultanément sur l'accès parallèle. Quant aux véhicules utilitaires, leur présence n'est que ponctuelle et la largeur de la rampe d'accès autorisera de toute façon leur stationnement sans bloquer l'accès au parking. Au surplus, il ne découle nullement des plans mis à l'enquête que l'espace situé devant l'entrée du bâtiment ne serait pas accessible aux véhicules pour un stationnement d'urgence. La présence d'une bordure au centre de la rampe d'accès délimitant deux zones, l'une à l'est, l'autre à l'ouest, n'a pas pour conséquence que la partie ouest n'est pas accessible, ce d'autant qu'elle est figurée comme espace de circulation sur le plan de situation. Dans ces conditions, il appert que la voie d'accès et son débouché sur le chemin du Fau-Blanc répondent aux exigences d'équipement et de sécurité posées par la loi. Par ailleurs, la question du bien-fondé des mesures de modération du trafic mises en place sur le chemin du Fau-Blanc (zone piétonne, suppression de poteaux ralentisseurs) sort du cadre de la décision attaquée, de sorte que le tribunal n'est pas à même de se prononcer sur ces questions.

E. 8

a) Les recourants soutiennent également que le nombre de places de parc prévu pour les visiteurs (une) serait insuffisant. De plus, il ne serait pas adéquat de prévoir cette place à l'intérieur du parking souterrain, qui n'est pas librement accessible. b) Selon l'art. 47 al. 2 ch. 6 LATC, les plans et les règlements d'affectation peuvent contenir des prescriptions relatives à la création de garages et de places de stationnement et à la perception de contributions compensatoires, destinées à couvrir les frais d'aménagement de places de stationnement, à défaut de terrain privé disponible. D'après l'art. 40a du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1), la réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement de véhicules en fonction de l'importance et de la destination de la construction, ainsi que des facteurs de réduction définis par la norme de l'Union des professionnels suisses de la route SN 641 400

(al. 1). A défaut de réglementation communale, la norme SN 641 400 est applicable (al. 2). Si les conditions locales le permettent, les places de stationnement sont perméables (al. 3).

c) La commune de Pully a concrétisé ces normes dans un art. 27 RCATC, dont la teneur est la suivante : « Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles doivent être aménagés simultanément avec toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiment impliquant des besoins nouveaux. 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. La moitié au moins des places de stationnement exigibles doit être prévue à l'intérieur, soit dans des dépendances, soit dans des garages souterrains, au sens de l'article 26. » La norme VSS SN 641 400, à laquelle renvoie expressément l'art. 40a RLATC, a été complétée par la norme VSS SN 640 290. Dès le 1^{er} février 2006, elle a été remplacée par la norme SN 640 281 éditée par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports sous le titre « Stationnement; Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme » (voir arrêt AC.2007.0108 du 20 mai 2008). Selon cette nouvelle norme, le dimensionnement de l'offre de stationnement pour l'affectation au logement correspond à une place par 100 m² de surface brute de plancher utile (SBPU) ou une place par appartement, plus 10% pour les visiteurs (ch. 9.1), ces chiffres constituant des valeurs indicatives. Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, que doit intervenir l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (ch. 9.2.). d) En l'occurrence, l'immeuble projeté dispose d'une surface brute de plancher utile de 882 m². Selon les normes VSS, elle doit disposer de 0,88 place visiteur. Le projet prévoit précisément une place à cet effet, de sorte qu'il n'est pas critiquable sur ce point. Par ailleurs, aucune norme n'interdit qu'une place visiteur soit prévue à l'intérieur du parking souterrain. L'arrêt ponctuel d'un véhicule visiteur devant la porte du garage, le temps que son hôte actionne le mécanisme d'ouverture, ne gênera pas la circulation sur la voie d'accès projetée dont les dimensions permettront sans difficulté un éventuel croisement à cet endroit. Ce grief est donc rejeté.

E. 9

a) Les recourants contestent ensuite la hauteur du projet, qu'ils considèrent comme excessive au motif que le constructeur aurait calculé la hauteur sur la base du terrain existant et non sur la base du terrain naturel originel. b) En vertu de l'art. 37 RCATC, dans la zone moyenne densité, « la hauteur au faîte, calculée conformément à l'article 19, est limitée à 15.00 m ». L'art 19 al. 1 RCATC énonce que « la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude à tous les angles du bâtiment (hauteur au faîte) et ceux de la façade concernée (hauteur à la corniche) ». Selon la jurisprudence, un terrain aménagé peu être considéré comme sol naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue, afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus au moins bref délai (RDAF 1984 p. 156, voir aussi RDAF 1974 p. 226). Dans des arrêts plus récents, le tribunal s'est demandé si la troisième de ces conditions ne se confondait pas avec la première, en laissant néanmoins la question indécidée (AC.2004.0107 du 17 novembre 2004 et AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Il a qualifié de terrain naturel une combe remblayée de longue date au-dessus d'un talus d'autoroute, qui se présentait désormais comme une vaste surface dont rien ne permettait aujourd'hui de réaliser qu'elle ne

correspondait pas au terrain naturel; il importait peu que le remblai ait été aménagé dans l'intention de cacher l'autoroute et d'en couper le bruit, d'y replanter de la vigne ou d'y construire (AC.2004.0107 précité). En revanche, s'agissant d'une planie large de quelques mètres, soutenue par un talus sensiblement équivalent qui compensait la pente, et aménagée quarante ans auparavant devant une façade, il a jugé qu'elle satisfaisait assurément à la condition de temps, mais ne pouvait pas être considérée comme un aménagement portant sur un secteur d'une certaine étendue susceptible d'être désormais considéré comme correspondant au terrain naturel. En effet, les mouvements de terre s'étaient limités à ce qui était nécessaire pour aménager une terrasse devant la façade de la maison, mais n'avaient pas atteint une ampleur suffisante pour dissimuler définitivement, au point de ressembler à du terrain naturel, la configuration initiale de la parcelle (AC.2002.0016 précité). Le tribunal a également jugé que des travaux de terrassement qui se limitaient à une partie d'un bien-fonds en relation avec la construction d'une villa érigée il y a plus de cinquante ans ne pouvaient conduire à ce que le terrain aménagé puisse être considéré comme le terrain naturel; il a précisé que c'était dans ce sens qu'il fallait comprendre la troisième condition posée par la jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de construction (soit que l'apport de terre n'ait pas été effectué en vue d'une construction édifiée à plus ou moins bref délai), plutôt que comme une condition qui se confondrait avec la première (AC.2007.0294 du 16 juin 2009).

c) Dans le cas présent, si la condition temporelle posée par la jurisprudence est remplie, les mouvements de terre litigieux remontant à la construction de la villa en 1964, on n'est en revanche pas en présence de travaux de remblayage portant sur un secteur d'une certaine étendue, mais seulement d'un terrassement limité à une partie de la parcelle n° 1'501 en relation directe avec la construction de la villa existante. Par conséquent, on ne peut se référer au terrain existant pour mesurer la hauteur de la construction projetée et il est nécessaire d'établir quel était le terrain naturel tel qu'il s'étendait sur la parcelle avant les mouvements de terre ayant conduit à la construction de la villa actuelle. Les recourants soutiennent à cet égard que les éléments au dossier de la présente cause ne permettent pas d'établir avec certitude l'état du terrain naturel préexistant, de sorte que le recours devrait être admis. Dans le cadre de l'instruction, les parties ont produit le dossier d'enquête et les plans de la villa construite en 1964, le plans de la construction récente érigée sur la parcelle voisine n° 1'517, sur lesquels figure le terrain naturel, et divers plans du projet litigieux dont celle des courbes de niveau et profil du terrain actuel. Dans ces circonstances, on voit mal quels autres documents pourraient être utiles à la reconstitution du terrain naturel préexistant. Par ailleurs, ce terrain n'étant pas connu, cette reconstitution aura par nature un caractère schématique fondé sur l'analyse de probabilités. Des plans d'enquête de la villa existante, il ressort que le terrain naturel avant la construction était constitué d'une pente douce régulière (voir vue est, vue ouest et coupe des plans d'enquête) atteignant environ 11,4 % à l'endroit considéré (différence entre les niveaux reconstitués de 459.10 en façade nord et 457.50 en façade sud sur une longueur de 14 m). Selon ces plans, la villa a clairement bénéficié d'un remblai au sud pour aménager la terrasse existante. En limite de parcelle n° 1'501, les courbes de niveau relevées par le géomètre indiquent également l'existence d'une pente douce régulière semblable à celle des plans de 1964. Plus précisément, sur la coupe A-A', de la limite nord de parcelle jusqu'au sommet du mur sud, on constate un dénivelé d'environ 8,8 % ($[459.55 - 455.74] / 43.37$ m); sur la coupe B-B', la pente est d'environ 10,6 % ($[459.67 - 455.22] / 42$ m), soit des valeurs proches de celle figurée sur les plans de 1964. Sur la parcelle n° 1'517 située à l'ouest du projet, les plans de l'immeuble existant montrent un

terrain naturel correspondant à celui observé par le géomètre le long de la coupe A-A', confirmant que le dénivelé constaté en bordure de parcelle correspond bien au terrain naturel préexistant. Dans ces circonstances, il est vraisemblable que le terrain originel sur le reste de la parcelle litigieuse devait s'inscrire régulièrement à l'intérieur de ces courbes de niveau et que les variations du sol (remblai et déblai) autour de la villa existante ne sont que le résultat des modifications intervenues au moment de sa construction (voir AC.2009.0207 du 24 septembre 2010 consid. 3). Les correspondances de niveaux montrées par les documents complémentaires produits par les recourants viennent confirmer au besoin cette interprétation, qui apparaît dès lors comme la plus probable. Quant aux arguments des recourants et plus particulièrement au schéma produit, il ne paraît pas convaincant puisqu'il ne s'agit que d'une extrapolation faite à partir d'un calcul de niveaux situés sur un même plan et non considérés aux quatre angles du bâtiment. Par ailleurs, il n'est de loin pas certain que l'axe de la coupe de la villa existante reportée sur ce document soit le même que celui utilisé pour le bâtiment projeté. On ignore en effet à quel niveau se situe la coupe reproduite sur les plans de 1964, les murs figurés sur cette coupe ne trouvant pas de correspondance exact sur les dessins en plan de la villa. En conséquence, il y a lieu de reconstituer schématiquement le terrain naturel préexistant en tirant des droites entre les altitudes identiques relevées de part et d'autre de la parcelle, tel que l'a fait le constructeur sur sa planche explicative n° 2. De ce document, il résulte que les quatre angles sortants du bâtiment projeté sont situés aux altitudes respectives de 458.16, 457.96, 456.93 et 456.62, pour une moyenne de 457.41. Le faite du bâtiment projeté culmine à une altitude de 472.30. La différence entre ces deux chiffres étant de 14.89 m, la hauteur de l'immeuble envisagé, inférieure aux 15 m maximum autorisés, respecte ainsi la réglementation communale.

E. 10

Dans leurs oppositions, les recourants ont invoqué encore quelques autres griefs à l'encontre du projet, auxquels ils renvoient purement et simplement dans leur recours. Les recourants réclament notamment qu'une expertise de leur immeuble soit effectuée avant le début des travaux en raison des risques d'instabilité du terrain que pourrait engendrer le projet. C'est le lieu de rappeler que les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique établissant les mesures utiles pour prévenir les risques d'instabilité font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage. Ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est en effet contraire au principe de proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (v. dans ce sens AC.1998.0005 du 30 avril 1999 ainsi que AC.1995.0157 du 24 décembre 1997 consid. 1c; AC 2004.0223 du 19 janvier 2006 consid. 2 a et b et AC.2005.0260 du 18 décembre 2006 cités dans RDAF 2007 I p. 129 n° 43 lettre q). Dans la mesure où telle serait la demande des recourants, ceux-ci seraient mal fondés à requérir déjà au stade de l'enquête l'établissement d'une expertise géotechnique du projet. Quant à l'établissement d'une expertise de l'état de l'immeuble des recourants, celle-ci aurait manifestement pour but de garantir l'établissement de prétentions de droit privé que les recourants pourraient faire valoir auprès du constructeur en cas de dommage à leur bâtiment consécutif aux travaux. Il s'agit là d'un aspect de droit privé qui sort du domaine de compétence de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

E. 11

Les recourants requièrent également que la haie de cupressus bordant leur parcelle et la palissade en béton délimitant leur servitude de passage fasse l'objet de mesures de protection particulières durant les travaux. Il appartiendra au constructeur, au moment de la réalisation des travaux sous la surveillance de la municipalité (art. 124 ss LATC) de prendre les mesures nécessaires à la protection des biens et des personnes en contact avec le chantier. Cette demande apparaît donc au mieux prématurée au stade de la décision sur le permis de construire.

E. 12

Les recourants prétendent enfin que le permis de construire ne devrait pas être octroyé tant que le chemin du Fau-Blanc ne dispose pas d'un système séparatif pour l'élimination des eaux claires et usées. Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. A teneur de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Il découle des art. 7 et 12 al. 3 de la loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux; RS 814.20) que les eaux claires doivent en principe être séparées des eaux polluées. Les eaux polluées doivent en effet être traitées (art. 7 al. 1 LEaux) alors que les eaux non polluées doivent en règle générale être évacuées par infiltration, si les conditions locales le permettent (art. 7 al. 2 LEaux). Quant aux eaux non polluées dont l'écoulement est permanent, elles ne doivent en principe pas être conduites à une station centrale d'épuration (art. 12 al. 3 LEaux) (cf. ATF 1C_246/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 3.1). En l'espèce, la constructrice a bien prévu une séparation des eaux claires et des eaux usées selon le plan des canalisations du projet. Ainsi, si le système séparatif doit être raccordé à une canalisation unitaire située sous le chemin du Fau-Blanc, cette situation n'est aucunement imputable à la constructrice, qui a rempli ses obligations en matière d'équipement. Dans ces conditions, on ne saurait rendre la parcelle n° 1'501 totalement inconstructible au seul motif que cette dernière ne peut pas, en l'état, être reliée à un système séparatif d'évacuation des eaux usées, ce qui constituerait une atteinte significative à la garantie de la propriété (cf. ATF 1C_246/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 3.3.2; AC.2009.0254 du 12 mai 2010 consid. 7).

E. 13

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de la présente procédure (art. 49 al. 1 LPA-VD). Ils devront en outre verser des dépens au constructeur et à la municipalité, qui ont chacun fait appel aux services d'un avocat (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).