

# VD\_OMNI AC.2019.0190 vom 7. April 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-04-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0190](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0190)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0190 du 7 avril 2020

IT: VD\_OMNI AC.2019.0190 del 7 aprile 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ à E. \_\_\_\_\_/Municipalité de Pully, F. \_\_\_\_\_, ECA | Recours contre l'octroi d'un permis de construire. Rejet des griefs portant sur : - Qualité du site, zone à risque selon art. 89 LATC (consid. 2) - Distance aux limites du garage souterrain: le règlement communal a fait usage de la dérogation prévue à l'art. 84 LATC, absence d'inconvénients pour le voisinage (consid. 3) - Empiètement des canalisations d'eaux à construire sur les parcelles contiguës: l'empiètement ne ressort pas des plans et relève d'une question de droit privé (consid. 4) - Respect des servitudes de passage sur le chemin privé durant les travaux: le non-respect n'est pas établi et relève d'une question de droit privé (consid. 5) - Nombre minimum de places de stationnement: compte tenu de la proximité des transports publics, une réduction par rapport à la norme VSS n'est pas criticable (consid. 6) - IOS : les balcons ouverts latéralement et frontalement ne dépassant pas 2,5 m de saillie ne comptent pas dans le calcul, selon règlement communal (consid. 7) - Hauteur du faîte : notion de terrain naturel (consid. 8) - Amiante : exigences de l'art. 103a al. 1 LATC remplies (consid. 9) - Equipement de la parcelle : exigences de l'art. 19 LATC remplies. Le chemin privé, entre 3 et 6m. de large, permet le croisement à plusieurs endroits et comprend des issues sur le domaine public à ses deux extrémités. Travaux projetés amélioreront même la sécurité et la commodité du trafic (arrachage d'une haie). La faible augmentation du trafic sera facilement résorbable (consid. 10) - Accessibilité du projet aux sapeurs-pompiers : rappel des règles, satisfaites en l'espèce (consid. 11) - Titre juridique des nouvelles conduites d'évacuation des eaux usées (consid. 12) - Conformité de la déclivité de la rampe d'accès au parking : visibilité et sécurité assurées (consid. 13 b/aa) - Largeur de la place de stationnement pour personnes handicapées (consid. 13b/bb) - Clause d'esthétique, "surdensification" (consid. 14) Recours au TF rejeté dans la mesure où il est recevable

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD; voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en

principe qualité pour recourir en tant qu'il critique notamment les dimensions ou les effets de la construction projetée. On peut admettre que les recourants sont dans cette situation. En revanche, il est pour le moins douteux que les nouveaux griefs contenus dans des écritures déposées après l'échéance du délai de recours soient recevables. Point n'est besoin d'examiner plus avant cette question, du moment que les recours doivent de toute manière être rejetés sur tous les points.

## **E. 2**

) et que les coûts des travaux de réfection s'étaient élevés à plus de 10'000 francs. Ils en concluent que le terrain sur lequel devrait prendre place la construction projetée serait instable et qu'il ne serait pas disproportionné d'exiger "la production par le constructeur d'un rapport géologique-géotechnique complet et impartial" au stade de la procédure de demande de permis de construire. a) L'art. 89 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), sous la note marginale qualité du site, est libellé comme il suit: "1 Toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat." Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement, indépendamment des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. Ainsi, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées à l'art. 89 LATC ne soient prises par les propriétaires ou les constructeurs (arrêts AC.2016.0425, AC.2016.0427, AC.2016.0428 du 26 septembre 2017 consid. 12a; AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid.4a et les arrêts cités; AC.2014.0055 du 24 novembre 2015 consid. 4a; AC.2014.0054 du 28 septembre 2015 consid. 5a). De jurisprudence constante, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales. En principe, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) 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 ainsi 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 (arrêt AC.2016.0425, AC.2016.0427, AC.2016.0428 précité; AC.2015.0243 précité consid. 4a et les arrêts cités; AC.2014.0055 précité consid. 4a; AC.2014.0054 précité consid. 5a). Le cas échéant, il appartient à la municipalité, dans le cadre de son devoir de surveillance pendant la phase d'exécution des travaux prévue aux art. 124 à 129 LATC, de s'assurer que toutes les conditions fixées notamment dans le permis de construire seront respectées. L'art. 3 du règlement d'application du 28 septembre 1990 de la loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (RLPIEN; BLV

963.11.1) prévoit d'ailleurs que la municipalité, avant de délivrer le permis d'habiter, devra s'assurer que la construction et ses aménagements ne présentent pas ou ne sont pas exposés à des risques importants ou particuliers d'incendie ou de dommages résultant de l'action des éléments naturels (cf. arrêt AC.2011.0320 du 31 juillet 2012). Pour le reste, la prévention contre des dommages liés à des travaux, notamment de terrassement, relève de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a aucune incidence sur la délivrance du permis de construire (cf. arrêts AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 5b/aa; AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 consid. 10 et l'arrêt cité). Un éventuel litige portant sur cette question ressortit au droit privé (AC.2010.0228 du 12 janvier 2011 consid. 5). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que la parcelle n° 3511 n'est pas répertoriée dans une zone de dangers naturels tels que glissement de terrain ou effondrement ([www.geo.vd.ch/theme/dangers\\_nat](http://www.geo.vd.ch/theme/dangers_nat)), de sorte que le projet de construction litigieux n'avait pas à être soumis à autorisation spéciale délivrée par l'autorité cantonale spécialisée en matière de protection contre les incendies et les dangers naturels, soit l'ECA (cf. notamment art. 120 al. 1 let. b et 121 let. c LATC a contrario). De surcroît, le terrain en cause, qui est quasiment plat, supporte depuis de nombreuses années un bâtiment d'habitation, qui présente une solidité suffisante, tout comme ses abords immédiats. Alors même qu'en principe la municipalité n'était pas tenue d'exiger un rapport géologique dans le cas présent, une étude géotechnique a été effectuée par le bureau d'ingénieurs I. \_\_\_\_\_ mandaté par le constructeur et le rapport relatif à cette étude a été versé au dossier de la cause en cours de procédure. Il résulte des conclusions de ce rapport établi le 16 janvier 2018 que "au vu des conditions géologiques relativement favorables de la parcelle, les fondations du bâtiment pourront être réalisées sous forme de fondations superficielles, semelles isolées/filantes posées sur la molasse ou bien sous forme d'un radier général avec des surépaisseurs posées sur la molasse (...). Les solutions données dans ce rapport sont basées sur une interprétation des sondages et essais en laboratoire ainsi que notre expérience de cas similaires (...). Néanmoins, les sols sont par nature hétérogènes (...). C'est pourquoi les terrassements devront être suivis de près par l'ingénieur (...) qui pourra se faire assister d'un géotechnicien en tant que spécialiste des sols". Contrairement à ce que prétend le recourant E. \_\_\_\_\_, cette étude géotechnique, dont le rapport comporte onze pages (sans les annexes), est complète et traite du risque d'effondrement sur la parcelle concernée par le projet. Peu importe que cette étude – qui ne portait que sur la parcelle n° 3511 – n'évoque pas l'affaissement du jardin situé sur la parcelle n° 3510 survenu en 2015. Selon les conclusions de ce rapport, ni la constructibilité du terrain sur lequel il est prévu d'implanter le projet litigieux ni la réalisation de ce projet ne sont remises en question pour autant que certaines précautions soient prises. Les auteurs du rapport ont en conséquence émis diverses recommandations et proposé plusieurs mesures que le constructeur s'est engagé à respecter par courrier du 28 novembre 2019. Lors de l'audience du 11 février 2020, le constructeur a réitéré son engagement à suivre toutes les recommandations émises par les experts, ce dont la municipalité a pris acte. La cour est ainsi d'avis que cette étude géotechnique est tout à fait suffisante et qu'il n'y a pas de raison de la remettre en cause. A noter que la municipalité a exigé que la direction des travaux soit assurée par un mandataire professionnellement qualifié selon l'art. 124 al. 1 LATC (cf. ch. 1.3. du permis de construire). Il appartiendra donc à l'architecte de s'adjoindre les services d'un ingénieur et le cas échéant d'un géotechnicien et de vérifier que toutes les mesures adéquates, dont celles préconisées dans le rapport d'étude géotechnique précité, seront prises dans l'intérêt du constructeur et celui des voisins. Dans ces circonstances, le Tribunal de céans ne voit pas de raisons de donner

suite à la réquisition des recourants tendant à la mise en œuvre d'une autre étude géotechnique avant la délivrance du permis de construire. Cette mesure aurait en outre principalement pour objectif de déterminer si le projet présente des risques pour les constructions voisines ainsi que d'en préciser l'ampleur. Or, les potentiels dommages liés à des travaux, en particulier aux travaux de terrassement, relèvent de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'ont aucune incidence sur la délivrance du permis de construire.

### **E. 3**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ à E. \_\_\_\_\_ soutiennent que le garage souterrain, qui serait implanté à 1.12 m (à l'angle nord-ouest) de la limite de propriété avec leur parcelle n° 3510, ne respecterait pas les distances aux limites de propriété de telle sorte que cet ouvrage risquerait d'occasionner des inconvénients pour le voisinage. Selon l'art. 84 LATC, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiment et dans coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, notamment (al. 1). Cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). Sur le plan communal, l'art. 16 al. 6 RCATC prévoit expressément que les garages souterrains et leurs équipements "ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance aux limites". Ce grief est donc mal fondé. Les recourants prétendent certes que l'importance de la profondeur de la fouille qui devra être creusée à l'angle nord-ouest de la parcelle sur laquelle est prévu le projet litigieux est de nature à provoquer "de graves dégradations" sur leur propre fonds. A cet égard, ils se réfèrent au rapport établi à leur demande le 13 juin 2019 par le bureau d'ingénieurs S+N Ingénieurs, qui, sans même avoir procédé à des sondages ou à des essais en laboratoire, se borne à énumérer sur deux pages – de manière abstraite et générale – tous les dommages potentiels qui pourraient survenir pendant les travaux de terrassement sur n'importe quel chantier d'une ampleur comparable à celui qui est prévu. Or, comme on l'a vu plus haut, toutes les mesures préconisées dans l'étude géotechnique devront être prises afin d'assurer la sécurité et la stabilité de la construction projetée mais également celles des immeubles voisins, de sorte qu'il ne devrait pas en résulter d'inconvénients majeurs pour le voisinage au sens de l'art. 84 al. 2 in fine LATC.

### **E. 4**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ à E. \_\_\_\_\_ affirment que les travaux de pose de nouvelles canalisations d'eaux claires et d'eaux usées sur la parcelle n° 3511 risqueraient d'empiéter sur les parcelles contiguës nos 3510 et 3512. Ces questions relèvent du droit privé et n'ont pas à être traitées dans le cadre du présent recours. Cela dit, il résulte clairement des plans d'enquête que les nouvelles canalisations seront réalisées entièrement sur le fonds n° 3511. Rien ne permet en outre d'affirmer que ces travaux de raccordement compromettront le bon fonctionnement des canalisations pour l'évacuation des eaux usées existantes faisant l'objet de la servitude n° 183774.1., sauf à présumer que ces raccordements ne seront pas exécutés selon les règles de l'art en matière de construction.

### **E. 5**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ à E. \_\_\_\_\_ affirment que l'assiette de la servitude de passage n° 118145 ne pourrait pas être respectée du fait du stationnement sur le chemin privé des camions et engins durant tout le chantier de construction. Dans la mesure où ce chemin

privé est à double sens de circulation, on ne voit pas en quoi les riverains seraient empêchés de rejoindre le domaine public même en cas d'obstacles sur ledit chemin au droit de la parcelle n° 3511. Cela étant, selon la jurisprudence, les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent de la compétence du juge civil et il n'appartient ainsi ni à l'autorité intimée ni au Tribunal de céans d'interpréter l'assiette de la servitude de droit privé et d'en contrôler le respect. Du reste, lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du titulaire de la servitude (cf. notamment AC.2012.0076 du 30 janvier 2013 consid. 9; AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a et les références citées; AC.2009.0086 du 20 août 2010 consid. 3b). Le grief est donc mal fondé.

#### **E. 6**

Le recourant E. \_\_\_\_\_ soutient que le nombre de places de parc prévues (sept dont une place visiteurs/handicapés) serait insuffisant et qu'il en faudrait huit. Selon l'art. 27 RCATC, des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles doivent être aménagés simultanément avec toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiment impliquant des besoins nouveaux (al. 1); 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 (al. 2). Sur ce point, c'est la norme suisse VSS 40 281 de mars 2019 qui énonce les valeurs indicatives, à savoir, pour les habitants, une case de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de SBP ou une case de stationnement par appartement, plus 10% pour les visiteurs (ch. D.9.1). Le projet litigieux, qui comporte sept places de stationnement en tout pour sept appartements, pourrait, selon la norme précitée, en compter huit (1 case par appartement, ainsi qu'une case pour les visiteurs). Mais eu égard à la localisation du projet dans un quartier bien desservi par les transports publics (arrêts de bus à moins de 5 minutes à pied), un facteur de réduction de 10%, voire davantage était applicable (cf. tableaux 2 et 3 sous ch. 10.2 de la norme VSS précitée). La municipalité était donc fondée à autoriser le projet litigieux comportant sept places au total, compte tenu de l'importante latitude de jugement dont elle dispose pour appliquer son propre règlement, en particulier sur la question du stationnement.

#### **E. 7**

Le recourant E. \_\_\_\_\_ est d'avis que l'indice d'occupation du sol (IOS) maximum autorisé par le règlement communal (0,20) serait dépassé; si l'on additionnait la surface des balcons (27.2 m<sup>2</sup>) à la surface bâtie déterminante admise, on aboutirait à 180.59 m<sup>2</sup>, ce qui représenterait un indice de 0.24. A Pully, l'art. 11 al. 2 let. d RCATC exclut expressément du calcul du coefficient d'occupation du sol les balcons ouverts d'une saillie ne dépassant pas 2,50 m par rapport à la façade, pour autant que ceux-ci ne soient pas fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés. De même, il ressort des art. 15 et 16 RCATC que les balcons ouverts ne sont pas compris dans le calcul de la longueur d'un bâtiment ni dans celui des distances aux limites de propriété. La lecture des plans montre clairement que les balcons litigieux comptent une saillie de 2,5 m de profondeur et qu'ils ne sont pas fermés latéralement ni frontalement. Quoi qu'en disent les recourants, ces balcons – ouverts – ne sauraient être qualifiés d'avant-corps, de sorte que leur surface ne doit pas être prise en considération dans le calcul de l'IOS. Le grief est donc manifestement mal fondé.

#### **E. 8**

Le recourant E. \_\_\_\_\_ prétend que la hauteur au faîte du bâtiment projeté dépasserait de 9 cm la hauteur maximale de 15 m autorisée par l'art. 37 al. 1 RCATC qui renvoie à l'art. 19 RCATC. Selon le recourant, "le terrain naturel tel qu'il existe actuellement ne correspond pas au terrain naturel fini tel qu'il existera après la construction de l'immeuble. C'est à partir des cotes d'altitude du terrain aménagé, et non du terrain naturel avant-travaux, que devrait être calculées la moyenne d'altitude et, partant, la hauteur de façade du bâtiment" (sic). L'art. 19 al. 1 RCATC dispose clairement que la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire. Il résulte des plans d'enquête que le faîte culminerait à 461.49 m et que l'altitude moyenne du terrain naturel pris aux quatre angles du bâtiment projeté est de 446.49 m, ce qui représente une hauteur au faîte de 15 m (461.49 - 446.49). Ces cotes d'altitude ne sont pas contestées par le recourant, dont l'interprétation pour le moins curieuse de l'art 19 al. 1 RCATC ne saurait être suivie. Le grief est ainsi manifestement mal fondé.

### **E. 9**

Le recourant E. \_\_\_\_\_ mentionne la problématique de l'amiante. L'art. 103a al. 1 LATC impose au propriétaire foncier qui veut démolir un bâtiment construit avant 1991 de joindre à sa demande de permis de construire un "diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment". En l'espèce, un tel document a été établi par un mandataire spécialisé du constructeur et il faisait partie du dossier mis à l'enquête publique. Selon l'alinéa 2 de cette disposition, la municipalité devra veiller à ce que le diagnostic et l'assainissement soient effectués conformément aux normes édictées en la matière, ce qui est le cas en l'espèce (cf. ch. 1.2. du permis de construire). Rien dans le dossier ne permet d'affirmer que les travaux d'assainissement ne seront pas exécutés selon les règles de l'art en la matière par une entreprise spécialisée, si bien que le voisinage sera exposé à des fibres d'amiantes durant les travaux, sauf à faire une procès d'intention au constructeur.

### **E. 10**

Les recourants prétendent que l'équipement de la parcelle serait insuffisant, compte tenu de l'étroitesse du chemin des Plateires. a) Selon l'art. 104 al. 3 LATC, la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Selon l'art. 19 al. 1 LAT de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) (cf. aussi art. 49 al. 1 LATC), 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. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a p. 68 et les arrêts cités; ATF 1C 36/2010 du 18 février 2011 consid. 4.1). Pour qu'une desserte routière soit adaptée à l'utilisation prévue, il faut d'abord que la sécurité - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (ATF 1C 36/2010 précité consid. 4.1). Enfin, son utilisation ne doit pas provoquer de nuisances incompatibles avec les exigences de la loi fédérale sur la protection

de l'environnement et de ses ordonnances d'exécution ( ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241 et l'arrêt cité). La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut dès lors 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 pas être absorbé par le réseau routier, ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage. Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; 121 I 65 consid. 3a in fine p. 68; 119 Ib 480, consid. 6 p. 488; 116 Ib 159; 96 I 369 consid. 4 p. 373). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (AC.2009.0086 précité; AC.2008.0233 du 6 mai 2009; AC.2002.0013 du 10 décembre 2002). b) En l'occurrence, les parcelles n os 3510, 3511 et 3512 sont à la fois fonds dominants et fonds servants d'une servitude de passage à pied, pour tous véhicules et de canalisations d'eau et de gaz (n° 188945), dont l'assiette longe, entre autres, le sud des parcelles précitées. Selon le plan de cette servitude, la largeur de l'assiette du chemin varie entre 3,5 et 6 m. Il n'est pas contesté que les croisements sont possibles à certains endroits du chemin privé (dans sa partie ouest où la largeur dépasse 3.5 m). En l'état, le tronçon privé du chemin des Plateires, bordé d'une haie et goudronné sur une largeur d'environ 2.50 m au droit des parcelles n os 3510, 3511 et 3512 (puis s'élargit jusqu'à 6 m environ en direction de l'ouest), débouche du côté est sur le chemin de la Rochettaz (DP 57) et du côté ouest sur le chemin des Plateires (DP 52). Il convient de souligner que l'usage de ce chemin privé est réservé aux seuls "bordiers autorisés". La longueur du tronçon, relativement rectiligne et plat, qui relie la parcelle n° 3511 au chemin de la Rochettaz (DP 57) mesure environ 30 m. L'inspection locale a permis de constater que cette voie d'accès privée – peu fréquentée – jouit d'une bonne visibilité et que la sécurité des usagers y est garantie. Aucun accident ne s'y est produit. A noter que le projet litigieux implique la suppression de la haie au droit de la parcelle n° 3511 et par voie de conséquence l'élargissement du chemin goudronné jusqu'à 3,5 m correspondant à l'assiette de la servitude, ce qui devrait encore améliorer la sécurité et la commodité du chemin d'accès pour tous les riverains, y compris les recourants. De même, les manoeuvres des véhicules qui sortent du parking souterrain projeté seront facilitées, étant précisé que la circulation sur cette voie privée s'effectue à double sens et que les véhicules peuvent tourner soit à gauche ou soit à droite, comme c'est déjà le cas actuellement. Lors de l'audience, G. \_\_\_\_\_ , représentant des pompiers de Pully, a confirmé qu'en l'état actuel du chemin privé, les véhicules du service du feu peuvent et pourront accéder au bâtiment existant ou projeté sur la parcelle 3511. Quant à la (faible) augmentation du trafic engendré par la création de cinq places de parc supplémentaires (la villa existante en compte deux places) pourra être

aisément absorbé par le réseau routier qui n'est pas saturé. Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, la voie d'accès est suffisante au regard de l'art. 19 LAT.

## **E. 11**

Le recourant E.\_\_\_\_\_ soutient encore que le projet ne respecterait pas les directives en cas d'incendie. En particulier, la surface de manoeuvre et d'appui des sapeurs-pompiers serait également trop éloignée de la façade du bâtiment; de même l'accès au bâtiment projeté serait insuffisant au vu des matériaux de construction combustibles en façade. a) S'agissant de la question de l'accès par les sapeurs-pompiers, il convient de se référer à la norme et aux directives de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (ci-après: AEAI), qui sont applicables dans le canton de Vaud en vertu de l'art. 1<sup>er</sup> du règlement du 30 janvier 2019 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI; BLV 963.11.2). Le Tribunal fédéral a précisé que ces textes sont directement applicables à titre de droit intercantonal et qu'ils priment notamment le droit cantonal qui leur serait contraire (TF 2C\_301/2015 du 3 novembre 2015 consid. 2.2, citant les arrêts du TF 1C\_303/2010 du 28 septembre 2010 consid. 2.1 et 1C\_395/2013 du 21 janvier 2014 consid. 2.1) Aux termes de l'art. 44 de la norme AEAI, dans sa teneur en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les bâtiments et les autres ouvrages doivent toujours rester accessibles, afin que les sapeurs-pompiers puissent intervenir rapidement et efficacement. Le 18 mars 2015, la Coordination Suisse des Sapeurs-Pompiers (ci-après: CSSP) a adopté une " Directive concernant les accès, surfaces de manoeuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeur-pompiers " (ci-après: directive CSSP), qui règle les exigences de base concrètes concernant l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments et aux aménagements (cf. ch. 1, p. 4). Cette directive prévoit que les accès doivent conduire aussi près que nécessaire des bâtiments et des installations desservis afin de permettre un engagement efficace des sapeurs-pompiers. Les surfaces des parkings ne sont pas considérées comme accès ou comme surfaces de manoeuvre et d'appui dans ce cadre et les véhicules parkés ne doivent pas entraver l'accès, la manoeuvre et la mise en place des véhicules des services du feu (cf. ch. 3, p. 5). S'agissant comme ici de bâtiments de moyenne hauteur (jusqu'à 30 m), la directive CSSP prévoit que la surface de manoeuvre et d'appui doit présenter une largeur de 6 m et une longueur de 11 m au moins (ce qui est le cas en l'espèce) et que l'emplacement de l'engin de sauvetage et de travail aériens doit se trouver à une distance maximale de 6.50 m par rapport à la façade du bâtiment (ch. 9, p. 12). En l'occurrence, il résulte du plan d'intervention des pompiers que la distance serait de 11.27 m. Mais comme l'a relevé G.\_\_\_\_\_, représentant des pompiers de Pully, lors de l'audience d'inspection locale, il s'agit là d'une "une distance acceptable", étant précisé que des dérogations à la directive CSSP peuvent être autorisées – comme c'est le cas en l'espèce – par "l'autorité de protection incendie compétente en accord avec les sapeurs-pompiers concernés" (ch. 3 in fine, p. 5). Au surplus, le représentant du bureau de prévention de l'ECA a confirmé que la façade – si tant est qu'elle contienne des matériaux de construction combustibles – serait accessible au moyen d'une lance incendie, vu la proximité de la borne hydrante (moins de 30 m). En résumé, l'accessibilité du projet aux sapeurs-pompiers doit ainsi être tenue pour suffisante. On relève pour le surplus que les aspects liés à la prévention incendie sont de compétence municipale et que le permis de construire est assorti de la condition que " les prescriptions de protection incendie [de l'AEAI 2015] sont applicables et doivent être respectées " (ch. 4 du permis de construire). Il appartiendra donc au constructeur de s'y conformer scrupuleusement et à la municipalité de veiller au respect de cette exigence.

## E. 12

Les recourants font valoir encore que, selon le projet, les nouvelles conduites d'évacuation des eaux usées, qui emprunteront la propriété d'autrui (parcelle n° 3512), ne seraient pas au bénéfice d'un titre juridique selon l'art. 104 al. 3 LATC. Il est vrai que ces conduites n'emprunteront plus le tracé de la servitude de canalisation(s) d'égouts (n° 183774.1.) déjà existant, mais celui de la servitude de passage à pied, pour tous véhicules et de canalisations d'eau et de gaz (n° 188945). On peut donc se demander si ces nouvelles conduites ne bénéficient pas d'un autre titre juridique équivalent. Point n'est besoin d'examiner plus avant cette question, car la validité du permis de construire est de toute manière subordonnée à la condition suspensive qu'une "servitude de passage de canalisations souterraines d'évacuation des eaux usées et des eaux claires sur la parcelle N° 3512 doit être constituée et inscrite au Registre foncier, avant le début des travaux" (ch. 2 du permis de construire). On peut donc admettre que l'art. 104 al. 4 LATC est respecté, dès lors que le bien-fonds sera équipé au plus tard à l'achèvement des travaux de construction.

## E. 13

Le recourant E. \_\_\_\_\_ laisse entendre que la parcelle litigieuse ne serait pas suffisamment équipée du fait que la déclivité de la rampe d'accès au parking ne respecterait pas le chiffre 18.4 de la norme VSS 640 291a intitulée "Stationnement - Disposition et géométrie des installations de stationnement", dans sa teneur en vigueur dès le 1er février 2006, prévoyant que les déclivités maximales ne devraient pas dépasser 15 % pour les rampes non couvertes et 18% pour les rampes couvertes. a) A titre préalable, il convient de relever que la rampe d'accès au garage n'est pas un ouvrage d'équipement, mais bien une installation privée de raccordement à une voie publique. La parcelle n° 3511, au bord du chemin des Plateires, est d'ores et déjà équipée, au sens de l'art. 19 al. 1 LAT, comme on vient de le voir. Cela étant, les garages et places de stationnement doivent être conçus, aménagés et entretenus de manière à ne présenter aucun danger pour les usagers. C'est une exigence générale pour toutes les constructions et installations, qui est prescrite à l'art. 24 al. 1 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1). L'art. 24 al. 2 RLATC dispose en outre que les accès réservés aux véhicules sont conçus de manière à garantir une visibilité suffisante. b) aa) En l'occurrence, il résulte des plans que la rampe d'accès au parking souterrain, qui mesure environ 11.50 m de long, est constituée de plusieurs paliers ou segments présentant des déclivités différentes variant entre 6% et 24 %, ce qui représente une pente moyenne de 13.48 %, de telle sorte que les prescriptions en la matière sont respectées. Il est vrai que sur une longueur limitée de 3.42 m dans sa partie médiane, le segment de la rampe (couverte) présente une déclivité de 24 %. Toutefois, il est à souligner que sur une longueur de plus de deux mètres à compter du bord de la chaussée, soit au niveau du débouché sur le chemin des Plateires, la rampe d'accès (non couverte) présente une déclivité limitée à 6%, ce qui assure une bonne visibilité et une sortie sécurisée pour les conducteurs de véhicules qui entendent s'engager sur le chemin des Plateires, qui est très peu fréquenté et dont la circulation se fait dans les deux sens. En résumé, l'ouvrage litigieux garantit toutes les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes. Le permis de construire litigieux n'a donc pas été accordé en violation des normes du droit cantonal sur la sécurité des constructions et installations. A noter au surplus que le recourant perd de vue que l'art. 18.4 de la norme SN 640 291a s'applique à la déclivité des rampes d'accès aux installations de stationnement pour "les voitures de tourisme ou de livraison d'un poids inférieur ou égal à 3,5 tonnes" (cf. ch 1) et non pour fauteuils roulants des personnes

handicapées qui doivent pouvoir accéder aux entrées principales des logements par d'autres rampes et/ou ascenseurs (y compris au niveau du parking) adaptés tels que définis par d'autres prescriptions spéciales, qui sont respectées dans le cas présent. Selon le plan du rez-de-chaussée, la rampe d'accès à l'entrée du bâtiment a une pente égale ou inférieure à 6%. bb) Selon le recourant E. \_\_\_\_\_, la largeur de la place de parc projetée pour visiteurs qui servirait aux personnes handicapées (3.5 m) serait insuffisante et devrait mesurer 4.1 m, dans la mesure où il faudrait tenir compte d'une surlargeur (2 x 30 cm) puisque la case sera insérée entre deux parois. La norme suisse VSS 640 291a prévoit expressément à son chiffre 13 que les cases pour handicapés (en cas de stationnement perpendiculaire) présentent une largeur de 3.5 mètres. La norme SIA 500 "Constructions sans obstacles" (de 2009) précise elle aussi que les places de stationnement adaptées au fauteuil roulant doivent prévoir une largeur minimale de la case de 3.50 m (ch. 9.7; voir aussi 7.10), ce qui est manifestement le cas en l'espèce. Les éventuelles surlargeurs de 30 cm en cas de présence de piliers ou de parois (ch. 15 de la norme VSS 640 291a) ne s'appliquent qu'aux cases de stationnement "ordinaires", dont la largeur est inférieure aux cases adaptées aux personnes handicapées qui font l'objet de prescriptions spéciales. Le grief est donc mal fondé.

#### **E. 14**

Les recourants se plaignent d'une mauvaise intégration du projet dans le quartier due à sa volumétrie trop importante d'où une densification excessive du quartier. a) L'art. 86 LATC prévoit que 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). Le RCATC prévoit quant à lui ce qui suit à son art. 1 er : " Article 1 - But 1 Le présent règlement a 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 ; - à assurer l'ordre, l'esthétique, la sécurité, la salubrité et la qualité des constructions." L'art. 32 RCATC intitulé "intégration" 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.2; 1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 363 consid. 3b et les références citées; AC.2017.0155 du 26 mars 2018 consid. 3; AC.2016.0151 du 28 novembre 2017 consid. 14b et les références citées). Dans ce cadre, l'autorité doit 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 363 consid. 3a et les références citées). D'après le Tribunal fédéral (cf. 1C\_465/2010 du 31 mai 2011 consid. 3.2, ainsi que la jurisprudence et la doctrine citées), une intervention de l'autorité communale ou cantonale sur la base de l'art. 86 LATC ou de dispositions communales de portée analogue

ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux. Elle doit se justifier par un intérêt public prépondérant, tel que la protection d'un site ou d'un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables. Une clause d'esthétique ne doit pas être appliquée de manière à vider pratiquement de sa substance la réglementation sur les zones en vigueur, mais dans le respect du principe de la proportionnalité à l'instar de toute restriction à la garantie de la propriété et à la liberté économique. La question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti dans un site doit être résolue non pas en fonction du sentiment subjectif de l'autorité, mais selon des critères objectifs et systématiques; en tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature à enlaidir le site (voir aussi ATF 141 II 245; 1C\_265/2014 du 22 avril 2015 consid. 4.1, cité notamment in: TF 1C\_49/2015 du 9 décembre 2015 consid. 3.3). b) Pour ce qui est de l'intégration de la construction projetée dans l'environnement bâti, la vision locale a permis de constater que les bâtiments environnants sont de taille et d'architecture diverses, avec des toitures et des orientations différentes (toitures à deux pans, à quatre pans, à croupe, direction des faîtes différente). De plus, il a été observé sur la parcelle voisine n° 3509 (au chemin des Plateires 9a) la présence d'un bâtiment construit récemment dont le volume et l'architecture sont comparables à celui projeté. Le bâtiment projeté se trouve donc dans un environnement bâti composé de constructions hétéroclites et disparates ne comportant aucune unité architecturale. Le projet ne se trouve pas dans un quartier présentant des qualités particulières digne de protection. Quant au grief tiré d'une "surdensification" due à la prétendue volumétrie disproportionnée du projet, il doit être également écarté. Dans un arrêt récent (TF 1C\_358/2017 du 5 septembre 2018 consid. 4.4, publié aux ATF 145 I 52), le Tribunal fédéral a rappelé que l'exploitation maximale des possibilités de construire correspond à un intérêt public, car la politique suisse de l'aménagement du territoire vise à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti par une utilisation mesurée du sol et à créer un milieu bâti compact (cf. art. 1 al. 2 let. a bis et b LAT; ATF 142 II 100 consid. 4.6; TF 1C\_233/2016 du 20 janvier 2017 consid. 5.3).

## **E. 15**

Vu ce qui précède, les recours doivent être rejetés dans la mesure où ils sont recevables et la décision litigieuse confirmée. Les recourants, qui succombent, supportent les frais de justice (art. 49 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). La municipalité, représentée par un avocat, a droit à des dépens, à la charge des recourants (art. 55 LPA-VD).

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