

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal



1C_437/2023, 1C_466/2023, 1C_484/2023

Arrêt du 30 septembre 2024

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Kneubühler, Président,
Chaix, Haag, Müller et Merz.
Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure

1C_437/2023

A._____,
représenté par Me Pierre-Alexandre Schlaeppi, avocat,
recourant,

1C_466/2023

B._____,
C._____,
D._____,
E._____,
F._____,
G._____,
H._____,
I._____,
J._____,
K._____,
L._____,
M._____,
N._____,
O._____,
P._____,
Q._____,
R._____,
S._____,
T._____.

AA._____ ,

BB._____ ,

tous représentés par Mes Luc Pittet et Agnès Dubey,
avocats,
recourants,

1C_484/2023

CC._____ ,

DD._____ ,

EE._____ ,

FF._____ ,

GG._____ ,

tous représentés par
Mes Nicolas lynedjian et Sara Razgallah, avocats,
recourants,

contre

HH._____ **Sàrl,**

représentée par Me Gueric Canonica, avocat,

II._____ ,

représentée par Me Jacques Haldy, avocat,
intimées,

Municipalité de Pully, ,

représentée par Me Jean-Daniel Théraulaz, avocat,

Objet

permis de construire, transfert d'indice, équipement,

recours contre l'arrêt de la Cour de droit administratif et
public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du
7 août 2023 (AC.2021.0264, AC.2021.0266,
AC.2021.0269, AC.2021.0270, AC.2021.0278).

Faits :

A.

Il._____ est propriétaire des parcelles n^{os} 1604 de 1'939 m² (bâtiment et place-jardin), 1607 de 1055 m² (place-jardin), 1608 de 556 m² (place-jardin), 1613 de 500 m² (jardin) et 3644 de 135 m² (place-jardin) du territoire de la Commune de Pully. Elles sont contiguës et forment une propriété comprenant notamment une maison d'habitation individuelle avec garage ainsi qu'une piscine enterrée. Ces biens-fonds ont été initialement promis-vendus à HH._____ Sàrl et JJ._____ AG; seule HH._____ Sàrl demeure cependant concernée à ce stade.

Selon le plan général d'affectation (ci-après: PGA), les parcelles n^{os} 1607 et 1613 sont intégralement colloquées en zone de faible densité, tandis que les biens-fonds n^{os} 1608 et 1604 le sont en grande majorité, la surface résiduelle étant affectée à la zone villas. La parcelle n^o 3644 est en revanche entièrement comprise dans la zone villas.

La parcelle n^o 3644, située au nord de cet ensemble de terrains, bénéficie d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur les parcelles n^{os} 1550 et 1597, lui garantissant un accès, au nord, au chemin MM._____. Directement au sud de cette parcelle, le fonds n^o 1604 jouit d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur les parcelles n^{os} 1550, 1597 et 3644, lui permettant également d'accéder au chemin MM._____. Au sud de cet ensemble, la parcelle n^o 1613 bénéficie d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur les parcelles n^{os} 1637, 1647, 1666 et 7414, ce qui lui garantit un accès, par le sud, au chemin LL._____. Entre deux, les parcelles n^{os} 1607 et 1608 sont également bénéficiaires de servitudes; ces dernières ne leur garantissent cependant qu'un accès incomplet ne leur permettant pas de rejoindre directement les routes précitées (cf. notamment la reproduction partielle du PGA figurant en p. 4 de l'arrêt attaqué).

B.

Le 28 janvier 2020, HH._____ Sàrl et JJ._____ AG ont sollicité de la Municipalité de Pully une autorisation de construire quatre bâtiments d'habitations de huit logements chacun avec deux garages souterrains pour 38 véhicules et cinq places de parc extérieures, après démolition d'une villa. La réalisation du projet suppose la réunion et le fractionnement de ces diverses parcelles pour aboutir à la création de

deux parcelles n^{os} 1604 et 1607 de respectivement 2'246 m² et 2'111 m². Au nord, la parcelle n^o 1604 (comprenant les anciennes parcelles n^{os} 1604 et 3644 ainsi que 172 m² à détacher de la parcelle voisine n^o 1696) accueillerait les bâtiments A et B et au sud, la parcelle n^o 1607 (actuelles parcelles n^{os} 1607, 1608 et 1613), les bâtiments C et D. Le projet implique également un transfert d'indice (indice d'occupation du sol [ci-après: IOS]) de la parcelle n^o 1696 au bénéfice des nouvelles parcelles n^{os} 1604 et 1607.

Deux garages souterrains de 19 places chacun sont prévus, un sur chaque parcelle du projet. Un ascenseur à voitures et trois places de stationnement extérieures s'implantent au nord sur la parcelle n^o 1604. L'accès à ce bien-fonds est prévu par le nord (chemin MM._____). Deux emplacements extérieurs sont par ailleurs envisagés à l'extrême sud du projet, sur la parcelle n^o 1607. L'accès à cette dernière parcelle est quant à lui aménagé par le sud (chemin LL._____).

C.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 13 mai au 11 juin 2020. Il a suscité de nombreuses oppositions, notamment de la part de voisins. Les différentes autorités de l'État consultées ont délivré les autorisations spéciales nécessaires, moyennant le respect de certaines conditions impératives (cf. synthèse CAMAC du 18 août 2020).

Le 25 juin 2021, la municipalité a levé les oppositions. Par décision du même jour, elle a octroyé le permis de construire. Ce dernier était délivré sur la base des plans modifiés à la suite des oppositions et de l'"expertise mobilité" du 25 septembre 2020 réalisée par le bureau KK._____ SA (ci-après: expertise KK._____); il en ressort que le projet porte désormais sur la création de 24 logements, 6 dans chacun des bâtiments (cf. plans du 17 janvier 2024; KK._____ SA, addenda du 24 novembre 2021 à l'étude de mobilité du 25 septembre 2020). Le permis de construire était par ailleurs délivré sous la condition suspensive que les nouvelles limites parcellaires soient inscrites au Registre foncier avant le début des travaux, de même qu'une mention de restriction de droit public à la propriété, afin de garantir le transfert des droits à bâtir de la parcelle n^o 1696 en faveur des futures parcelles n^{os} 1604 (28 m²) et 1607 (56 m²).

Par acte daté du 26 août 2021, A._____ a recouru contre ces décisions auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud (cause AC.2021.0264). Le 30 août 2021, E._____ et une série de consorts ont également interjeté recours

(cause AC.2021.0266), de même que FF._____ et GG._____ (cause AC.2021.0269). Le même jour, N._____ et différents consorts ont aussi saisi le Tribunal cantonal (cause AC.2021.0270), tout comme CC._____, DD._____ et EE._____ (cause AC.2021.0278).

Après avoir joint les causes et procédé à une inspection locale, le Tribunal cantonal a rejeté les recours par arrêt du 7 août 2023. La cour cantonale a en particulier jugé le transfert d'indice conforme à la réglementation communale; elle a par ailleurs considéré que le projet bénéficiait d'accès suffisants.

D.

Par acte du 7 septembre 2023, A._____ forme un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral à l'encontre de cet arrêt cantonal et en demande l'annulation, respectivement la réforme en ce sens que le permis de construire et les décisions sur oppositions du 25 juin 2021 sont annulées (cause 1C_437/2023). Le 13 septembre 2023, agissant également par la voie du recours en matière de droit public, B._____ et 20 consorts demandent principalement au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt attaqué en ce sens que les recours cantonaux sont admis et les décisions municipales du 25 juin 2021 annulées; subsidiairement, ils concluent au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants (cause 1C_466/2023). Enfin, par mémoire du 14 septembre 2023, CC._____ et 4 consorts recourent également au Tribunal fédéral contre cet arrêt cantonal; ils en demandent principalement la réforme en ce sens que leur recours cantonal est admis et les décisions municipales du 25 juin 2021 annulées; subsidiairement, ils requièrent le renvoi de la cause au Tribunal cantonal pour nouvelle décision dans le sens des considérants (cause 1C_484/2023). L'ensemble des recourants requiert enfin l'octroi de l'effet suspensif, accordé dans chacune des causes par ordonnances séparées des 28 septembre, 5 et 12 octobre 2023.

Le Tribunal cantonal renonce à se déterminer et se réfère aux considérants de son arrêt. La Municipalité de Pully demande le rejet des recours. Agissant par mémoires séparés, la constructrice ainsi que la propriétaire intimées concluent au rejet des recours. A._____ s'est encore exprimé le 22 janvier 2024, persistant dans ses conclusions. Le même jour, B._____ et consorts ont également répliqué, confirmant leurs conclusions.

Considérant en droit :

1.

Les trois recours ont trait à la même procédure. Ils sont dirigés contre le même arrêt cantonal et développent pour l'essentiel des griefs analogues. Il se justifie dès lors de joindre les causes 1C_437/2023, 1C_466/2023 et 1C_484/2023, pour des motifs d'économie de procédure, et de statuer sur les mérites des recours dans un seul arrêt (cf. art. 24 PCF [RS 273] applicable par analogie vu le renvoi de l'art. 71 LTF).

2.

Dirigés contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) en matière de police des constructions, les recours sont en principe recevables comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure devant l'instance précédente. Certains d'entre eux sont propriétaires de terrains directement voisins des parcelles concernées par le projet litigieux. À ce titre, ils peuvent se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué et bénéficient de la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 LTF; il n'est dès lors pas nécessaire – tout comme devant l'instance précédente – de statuer sur la qualité pour agir de chacun des consorts. Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière.

3.

Selon les recourants, le projet, qui s'implante sur des terrains à cheval sur deux zones d'affectation distinctes (zone de faible densité et zone de villas), ne respecterait pas le régime prévu pour ce cas de figure par l'art. 12 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après: RCATC). Ils se plaignent à cet égard d'arbitraire.

3.1 Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la

disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution – même préférable – paraît possible (ATF 148 I 145 consid. 6.1; 147 I 241 consid. 6.2.1). Par ailleurs, une exigence de motivation accrue prévaut pour la violation des droits constitutionnels tels que la prohibition de l'arbitraire (art. 9 Cst.). Selon le principe d'allégation, la partie recourante doit expliquer de façon circonstanciée en quoi consiste la violation, respectivement où réside l'arbitraire (art. 106 al. 2 LTF; cf. ATF 145 II 32 consid. 5.1; 134 II 244 consid. 2.2).

Intitulé "Parcelle à cheval sur deux zones", l'art. 12 RCATC prévoit que, dans le cas où la limite de deux zones constructibles traverse un même bien-fonds, la municipalité peut tenir compte de la totalité du bien-fonds pour l'appréciation du caractère réglementaire du projet de construction, les dispositions de la zone où les possibilités de bâtir sont les plus réduites étant alors seules applicables (al. 1). Lorsque les circonstances le permettent, la municipalité peut en outre déclarer applicables à la totalité d'un bien-fonds les dispositions en vigueur dans la zone constructible où se trouve la plus grande partie de la propriété, au minimum les deux tiers. Dans ce cas, la construction doit être implantée en totalité sur la partie de la propriété située dans la zone aux règles de laquelle elle obéit (al. 2).

3.2 L'arrêt attaqué rappelle que, selon la jurisprudence cantonale, un projet de construction prenant place sur une parcelle à cheval sur deux zones peut être considéré comme situé dans une seule des zones concernées et soumis aux règles applicables à celle-ci – par hypothèse plus favorables à la construction – lorsque le bâtiment projeté est effectivement implanté dans cette seule zone; et cela même si certains autres éléments du projet, à l'instar notamment de places de stationnement, prennent place dans l'autre zone, moins favorable (cf. en particulier arrêt cantonal AC.2019.0366 du 17 septembre 2020 consid. 3). En ce qui concerne plus spécifiquement le projet litigieux, l'instance précédente a constaté que plus des deux tiers de la surface de chacune des nouvelles parcelles concernées seront compris dans la zone de faible densité et que les quatre bâtiments projetés seront implantés dans cette même zone. Dans une telle configuration, l'application des règles de la zone de faible densité à l'ensemble du projet pouvait être confirmée, la présence d'une partie de la place de jeux, de deux places visiteurs et de l'ascenseur à voitures en zone de villas n'étant à cet égard pas déterminante au regard de la jurisprudence cantonale.

3.3 Les recourants contestent cette appréciation et affirment que la jurisprudence mentionnée par le Tribunal cantonal ne serait pas pertinente, puisqu'elle concernerait le cas de figure d'une commune n'ayant pas adopté de disposition similaire à l'art. 12 RCATC. Il serait de même contraire au texte de l'art. 12 al. 2 RCATC – qui parle de "construction" – d'avoir mis l'ensemble du projet au bénéfice des règles plus favorables de la zone de faible densité, alors que seuls les bâtiments s'implantent dans cette zone, à l'exclusion d'autres aménagements prenant place en zone de villas.

3.3.1 Les recourants se contentent ce faisant de livrer appellatoirement leur interprétation de la jurisprudence cantonale et de l'art. 12 al. 2 RCATC, opposant leur propre appréciation à celle de l'instance précédente, sans toutefois en démontrer le caractère arbitraire. Or, il n'apparaît pas indéfendable, dans le cas particulier, d'avoir restreint la notion de construction de l'art. 12 al. 2 RCTAC aux seuls bâtiments du projet implantés en zone de faible densité; les autres aménagements pointés par les recourants, en particulier la petite construction abritant l'ascenseur à voiture (3,93 m x 3,92 m pour une hauteur de 2,94 m), ont en effet été qualifiés de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 du règlement d'application du 19 septembre 1986 (RLATC; RS/VD 700.11.1) de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RS/VD 700.11) (voir en particulier al. 2 et 3), pouvant s'implanter dans les espaces réglementaires et dont l'impact sur l'environnement bâti apparaît ici limité; le choix de l'autorité ne déjoue ainsi pas les règles de la destination auxquelles le législateur communal a entendu assujettir chaque portion de son territoire. Les recours ne renferment du reste aucune argumentation démontrant l'arbitraire dans l'application de l'art. 39 RLATC, disposition qu'ils ne mentionnent au demeurant pas, si ce n'est tardivement, au stade de la réplique (cf. ATF 143 II 283 consid. 1.2.3).

3.3.2 La cour cantonale a ensuite encore exposé les raisons objectives retenues par la municipalité pour justifier l'application des règles de la zone de faible densité au travers de l'art. 12 al. 2 RCATC; elle a en particulier précisé que ce choix s'expliquait par la délimitation – en arc de cercle – des deux zones (sur le flanc est des parcelles concernées; cf. PGA): cette délimitation ne coïncidait pas avec le foncier et sa raison d'être, à savoir le passage prévu d'une artère routière à cet endroit ("artère 35"), avait disparu, ce projet ayant été abandonné. Il n'est dès lors pas insoutenable – les recourants ne discutent au demeurant pas cet aspect – d'avoir considéré que cette

délimitation surprenante, coupant artificiellement les parcelles litigieuses, en en reléguant une partie marginale en zone de villas, n'était aujourd'hui plus justifiée et constituait un motif objectif d'appliquer les règles de la zone de faible densité; cela apparaît d'autant plus justifié que plus de deux tiers de ces parcelles se trouvent en zone de faible densité et que les bâtiments projetés y seront – comme on l'a vu – entièrement implantés. Enfin, comme l'a expliqué la cour cantonale, cela permet de répondre – élément qui vient encore renforcer l'appréciation des autorités précédentes – aux objectifs de densification prévus par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700 – art. 1 al. 2 let. a^{bis}, art. 3 al. 3 let. a^{bis} LAT), qui relèvent d'un intérêt public important (ATF 145 I 52 consid. 4.4; 137 II 23 consid. 4.3; arrêt 1C_666/2021 du 28 juillet 2022 consid. 2.2.2).

3.4 Le grief est écarté.

4.

Les recourants se plaignent que le projet a été mis au bénéfice d'un transfert d'IOS issu de la parcelle n° 1696, pourtant majoritairement en zone de villas et non, contrairement au projet, en zone de faible densité (sur cette question, cf. consid. 3.3 ci-dessus). Les recourants voient dans ce transfert interzones une violation – pour certains – de l'art. 14 LAT ainsi qu'une application arbitraire de l'art. 12 RCATC.

4.1 Bien que certains recourants fassent valoir une violation de l'art. 14 LAT, les griefs tels qu'ils sont développés dans les différents mémoires portent en réalité sur l'application arbitraire de la réglementation communale en matière de constructions. La question du transfert de densité à l'intérieur de la zone à bâtir ne relève quoi qu'il en soit pas de l'application du droit fédéral, singulièrement de l'art. 14 LAT.

En effet, selon l'art. 75 al. 1 2^{ème} phrase Cst., l'aménagement du territoire incombe aux cantons et sert une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire. Il en découle que la planification et les règles pour la construction à l'intérieur des zones à bâtir relèvent de la compétence des cantons et des communes (cf. STEPHAN HAAG, in Commentaire romand, Constitution fédérale, préambule, 2021, n. 30 ss ad art. 75 Cst., en particulier n. 35; voir également DENIS PIOTET, Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral, in DC 2000, p. 39), communes qui, dans le canton de Vaud, bénéficient en ce

domaine d'une autonomie maintes fois reconnues par la jurisprudence (arrêts 1C_267/2019 du 5 mai 2020 consid. 7.2; 1C_450/2018 du 11 décembre 2019 consid. 3.1.2 et les arrêts cités). La jurisprudence du Tribunal fédéral exclut certes, en principe, le transfert d'indice entre parcelles non contiguës (cf. arrêt 1C_389/2013 du 25 mars 2014 consid. 4.1) ou encore entre fonds colloqués dans des zones d'affectation distinctes (transfert interzones; cf. ATF 109 la 188 consid. 3; arrêts 1C_82/2020 du 21 octobre 2020 consid. 3.5; 1C_30/2016 du 21 juin 2016 consid. 3.1 et les arrêts cités; voir également JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n. 720); cela a notamment pour but d'éviter que les limites de zones fixées par le législateur communal ne soient modifiées par une décision administrative ordinaire (cf. arrêt 1C_82/2020 du 21 octobre 2020 consid. 3.5), concrètement que des constructions dont l'utilisation du sol serait différente s'implantent le long de la limite de zone (cf. arrêt 1C_30/2016 du 21 juin 2016 consid. 3.1). La jurisprudence n'en interdit pas pour autant au droit communal de prévoir des exceptions à ces interdictions, exigeant alors l'adoption d'une base légale expresse, ce pour tenir compte des intérêts juridiquement protégés concernés, dont notamment la garantie de la propriété ou encore l'autonomie communale (cf. arrêt 1C_82/2020 du 21 octobre 2020 consid. 3.5).

La cognition du Tribunal fédéral en la matière se limite par conséquent à l'arbitraire (cf. ATF 146 I 11 consid. 3.1.3; arrêts 2C_172/2024 du 27 mai 2024 consid. 3.2, destiné à publication; 1C_382/2020 du 16 novembre 2020 consid. 3); le Tribunal fait en outre preuve de retenue s'agissant de l'appréciation des circonstances locales, en lien notamment avec les conséquences d'un éventuel transfert d'indice (cf. arrêt 1C_478/2015 du 8 avril 2016 consid. 3.2 et 3.5).

4.2 En l'espèce, il n'est pas litigieux que les nouvelles parcelles n^{os} 1604 et 1607 ne présentent en elles-mêmes pas un potentiel d'occupation du sol suffisant à la réalisation du projet litigieux, d'où la nécessité d'un transfert d'IOS depuis la parcelle voisine n^o 1696, colloquée en majorité en zone de villas. Cette zone, à l'instar de la zone de faible densité où prend place le projet, prévoit un IOS de 0,2, respectivement un rapport numérique entre la surface bâtie déterminante et la surface constructible de la parcelle d'un maximum de 20 % (cf. art. 10 RCATC). L'opération concerne plus précisément un report d'indice de 28 m² en faveur de la parcelle n^o 1604 (soit une surface de 140 m²; 140 x 0,2), portant sa surface occupable à 477,2 m² (449,2 + 28), et de 56 m² au bénéfice du fonds n^o 1607 (soit une surface de

280 m²), hissant la surface pertinente pour cette seconde parcelle à 478,2 m² (422,2 + 56). Il n'est plus contesté qu'au bénéfice de ces transferts, les parcelles n^{os} 1604 et 1607 présenteront un potentiel constructible suffisant à la réalisation du projet litigieux. Quant à l'admissibilité d'une telle opération, la cour cantonale a jugé que l'art. 12 RCATC constituait une base légale suffisante. Elle a constaté que la parcelle transférante n^o 1696 jouxtait le fonds n^o 1604; elle n'était en revanche pas contiguë à la parcelle n^o 1607, également bénéficiaire du transfert. Au vu des circonstances, cette absence de contiguïté ne s'opposait toutefois pas à l'opération envisagée. Le projet apparaissait en définitive conforme à la réglementation communale des constructions.

4.2.1 À juste titre, les recourants soulignent que le transfert d'indice interzones est, sauf disposition contraire, prohibé par la jurisprudence. Ils contestent que l'art. 12 RCATC, sur lequel s'est fondé le Tribunal cantonal, constitue une base légale suffisante pour déroger à cette interdiction. Il est vrai que l'art. 12 RCATC porte sur la problématique de parcelles à cheval sur deux zones d'affectation distinctes. Cette disposition autorise, dans ce cas de figure et à certaines conditions (cf. consid. 3.1 ci-dessus), de faire bénéficier l'entier d'un projet du régime, par hypothèse le plus favorable, de la zone sur laquelle s'implantent les constructions (cf. art. 12 al. 2 RCATC). À l'examen et comme l'a implicitement retenu la cour cantonale, un tel régime s'apparente à un transfert d'indice interzones et conduit matériellement à un résultat analogue. Il n'apparaît dès lors pas indéfendable de s'être appuyé sur cette disposition pour admettre le report d'indice litigieux.

4.2.2 Le report interzones apparaît ici de surcroît marginal: sans être contredite, la cour cantonale a en effet constaté que, si le projet nécessite 420 m² de surface pour opérer le transfert nécessaire (420 x 0,2), 220 m² de la parcelle transférante n^o 1696 sont déjà colloqués en zone de faible densité. Par ailleurs, les parcelles n^{os} 1604 et 1607 sont – on l'a dit – déjà colloquées à plus de deux tiers en zone de faible densité et les bâtiments y prendront intégralement place; chacune d'elles répond ainsi aux conditions de l'art. 12 al. 2 RCATC. Or, le respect de ces exigences permet d'éviter les excès éventuels – comme l'exige la jurisprudence –, notamment d'empêcher l'édification, dans les secteurs en limite de zones, de constructions présentant des indices différenciés. La Cour de céans relève que si les zones concernées présentent des différences quant au nombre de logements autorisés par bâtiment et s'agissant de la hauteur au faîte – 10 m pour

la zone de villas contre 12 m pour la zone de faible densité (cf. art. 36 à 38 RCATC) –, les IOS de chacune des zones concernées sont identiques (0,2; art. 10 RCATC), de même que le nombre de niveaux, fixés à 3 (art. 37 ch. 1 et 39 RCATC). À la lumière de ces données chiffrées, il n'apparaît pas que le projet détonnera diamétralement dans l'environnement bâti, ce dont a d'ailleurs pu se convaincre l'instance précédente à l'occasion de son transport sur place: elle a notamment constaté que le quartier n'était ni homogène ni majoritairement composé de villas agrémentées de vastes jardins; en particulier au nord-ouest, à l'ouest et immédiatement au sud du projet, les constructions étaient conséquentes, comportant plusieurs niveaux et plusieurs logements (jusqu'à 10). Les recourants ne se prévalent du reste plus de la violation de la clause d'esthétique figurant dans le règlement communal (cf. art. 32 et 33 RCATC). En définitive, le transfert d'indice litigieux ne paraît pas déséquilibrer le secteur.

À cela s'ajoute encore – aspect précédemment évoqué – que le transfert d'indice permet la réalisation d'un projet répondant aux objectifs de densification prévus par LAT (voir consid. 3.3.2 ci-dessus), qui s'inscrit dans un secteur déjà dévolu à l'habitation et au logement collectifs.

4.2.3 La parcelle n° 1604 est par ailleurs contiguë au fonds transférant, répondant ainsi sous cet angle également aux exigences de la jurisprudence en matière de transfert d'indice. Quant à la parcelle n° 1607, elle n'est certes pas contiguë à la parcelle n° 1696; la cour cantonale a constaté qu'elle partageait cependant un point limite définissant l'angle nord-est de la première et sud-ouest de la seconde, ce que les recourants ne contestent au demeurant pas valablement (cf. art. 106 al. 2 LTF). Il faut quoi qu'il en soit concéder à la cour cantonale que les nouvelles parcelles n°s 1604 et 1607 résultent du remembrement d'un ensemble homogène de parcelles destiné à accueillir un projet pensé au niveau de cet ensemble; ces parcelles pourraient de surcroît être réunies par la constructrice pour n'en former qu'une seule, alors contiguë à la parcelle n° 1696 (cf. arrêt 1C_389/2013 du 25 mars 2014 consid. 4.2; voir cependant consid. 5.2.2 ci-dessous). Il n'est dès lors pas déraisonnable de considérer que l'absence de contiguïté complète ne s'oppose pas non plus au transfert d'indice litigieux.

4.3 En définitive, tels que motivés, les griefs des recourants ne permettent pas de tenir la solution de l'instance précédente pour arbitraire, ni dans ses motifs ni dans son résultat. La justification du

projet, singulièrement celle du report d'indice, repose sur des motifs objectifs dûment identifiés et exposés par l'instance précédente; les constructions projetées prennent place dans la portion de la parcelle affectée à la zone de faible densité, dans la continuité des constructions voisines sises dans cette même zone, tout en répondant aux objectifs de densification et ce, au prix d'un transfert d'indice somme toute modéré. Les griefs sont rejetés.

5.

L'un des recourants conteste que le projet bénéficie d'un équipement suffisant et remet en particulier en cause la qualité de l'accès.

5.1 Selon la jurisprudence, les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT n'imposent 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 (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêt 1C_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.1). Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur, la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1).

5.1.1 Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral doit respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a *in fine*; 96 I 369 consid. 4; arrêts 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1; 1C_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 8.1). Elles peuvent également se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Lorsqu'elles appliquent ces normes, en soi non contraignantes, elles le font en tenant compte des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (cf. arrêts 1C_209/2022 du 25 août 2022 consid. 6.1; 1C_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.1; dans ce sens également: ELOI JEANNERAT, in Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 27 ad art. 19 LAT).

5.2 Après s'être rendu sur place et à la lumière notamment du rapport KK._____ du 25 septembre 2020, le Tribunal cantonal a jugé que

chacun des accès envisagés – que ce soit le chemin MM._____ au nord ou le chemin LL._____ au sud – remplissait les exigences de l'art. 19 LAT.

5.2.1 Lors de l'inspection locale, la constructrice a indiqué être d'accord de procéder aux aménagements proposés par l'expertise KK._____, à savoir la pose d'un miroir à l'entrée du chemin MM._____ et des dispositifs de ralentissement de la circulation. Le recourant en déduit que, sans ces aménagements, le chemin MM._____ ne constituerait pas un accès suffisant. Or, selon lui, dès lors que ces aménagements prendront place sur des fonds n'appartenant pas à la constructrice, ils ne pourront être réalisés sans l'accord des propriétaires concernés, accord qui ne serait, à le suivre, pas donné; la solution de la cour cantonale serait ainsi loin d'être garantie. Il ressort cependant de l'arrêt attaqué que la cour cantonale a analysé le chemin MM._____ dans sa configuration actuelle pour aboutir à la conclusion qu'il était en tant que tel suffisant au regard de l'art. 19 LAT, le miroir et les ralentisseurs ne contribuant finalement qu'à en améliorer la sécurité. Il n'est ainsi d'aucun secours au recourant de se prévaloir de la prétendue impossibilité de réaliser ces aménagements, pour remettre en cause le caractère suffisant de l'accès; cela est d'autant plus vrai que le recourant ne prend au surplus pas la peine de discuter l'analyse circonstanciée du chemin MM._____ réalisée par la cour cantonale. Il n'y a ainsi pas lieu d'y revenir.

5.2.2 S'agissant du chemin LL._____, le recourant soutient que celui-ci devra desservir 38 unités de logements, se méprenant toutefois sur le nombre d'appartements finalement autorisés (24); il excéderait par ailleurs une longueur de 80 m; il serait ainsi contraire à la norme VSS 640 045. Outre qu'il perd ce faisant de vue que les normes VSS ne sont pas contraignantes, mais constituent un élément d'appréciation supplémentaire (cf. arrêts 1C_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.1; 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1), il ne développe aucune explication, en particulier n'expose-t-il pas en quoi les recommandations de la norme VSS seraient dépassées ni en quoi ces dépassements condamneraient les accès projetés; il ne discute pas non plus l'appréciation de l'instance précédente. Pourtant, la cour cantonale, qui de surcroît s'est rendue sur place, a pris soin d'exposer soigneusement les motifs pour lesquels chacun des deux chemins devait être considéré comme suffisant au sens de l'art. 19 LAT, malgré les défauts dont ils étaient affectés et les divergences d'avec la norme VSS pointés par le recourant. Elle a ainsi notamment décrit les lieux et

possibilités de croisement offerts par chacun des chemins d'accès et établi que les occurrences de croisements journaliers demeurerait faibles, malgré la réalisation du projet litigieux; le nombre de véhicules par heure resterait d'ailleurs bien inférieur au seuil de 50 recommandé par la norme VSS pour un chemin d'accès; elle a encore estimé que la configuration des lieux exclura des vitesses excessives. Le Tribunal cantonal a par ailleurs exposé que ces accès étaient suffisants pour les véhicules de secours soulignant qu'après examen, l'Établissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ECA) n'avait requis aucune modification du projet et que le répondant du Service de défense incendie et de secours (SDIS) avait donné un préavis favorable.

5.3 La densification de quartiers anciennement destinés aux logements unifamiliaux répond certes aux objectifs de la LAT (cf. art. 1 al. 2 let. a^{bis}, art. 3 al. 3 let. a^{bis} LAT). Cette densification ne peut cependant intervenir qu'au travers d'un équipement suffisant (cf. art. 19 al. 1 et 22 al. 2 LAT), respectivement d'une adaptation de l'équipement préexistant, en particulier des accès, tenant compte, dans une mesure adéquate, de l'augmentation du nombre d'utilisateurs générée. Au regard de la configuration des accès litigieux, étroits et en pente, et des possibilités de croisement limitées qu'ils présentent, l'accroissement du nombre d'utilisateurs entraîné par les 24 habitations supplémentaires projetées conduit à se poser la question de la suffisance des accès (ELOI JEANNERAT, op. cit., n. 26 ss ad art. 19 LAT).

Compte tenu de la retenue que s'impose en la matière le Tribunal fédéral et du défaut de motivation du grief (cf. art. 42 al. 2 LTF), on ne voit pas de motifs de revenir dans le cas d'espèce sur l'appréciation motivée de l'instance précédente, qui s'est rendue sur place, ni sur l'avis des autorités spécialisées concernées. Il s'agit sans nul doute d'un cas limite, mais entrant encore dans les limites de l'admissible compte tenu du nombre de logements nouveaux créés dans le quartier.

Le grief peut donc être rejeté.

6.

Les recourants, dans leur ensemble, estiment que la cour cantonale aurait violé les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT et appliqué arbitrairement l'art. 104 al. 3 LATC en jugeant que l'accès au projet était garanti par un titre juridique. Ils lui reprochent plus particulière-

ment d'avoir jugé – à tort – que les servitudes d'accès dont bénéficiait la parcelle n° 1613 étaient suffisantes pour desservir le projet litigieux après la réunion de ce bien-fonds avec les parcelles n°s 1607 et 1608.

6.1 Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. L'autorité compétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique, l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss CC [RS 210], dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue. S'il est vraisemblable que le terrain destiné à être construit dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient à celui qui allègue que tel ne serait pas le cas de démontrer le contraire (cf. arrêts 1C_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 5.1 et la référence citée; 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.2.1; 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 publié in SJ 2022 p. 118). En revanche, le projet doit disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation (cf. arrêt 1C_471/2020 précité consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Au niveau cantonal, l'art. 104 al. 3 LATC dispose que 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.

6.2 En l'espèce, le Tribunal cantonal a nié que le projet litigieux aggravait la servitude de passage à pied et pour tous véhicules dont bénéficiait la parcelle n° 1613, ce malgré la réunion parcellaire et la réalisation de 12 logements supplémentaires sur le fonds ainsi créé (partie sud du projet; bâtiments C et D). Du point de vue du droit public, il suffisait de constater qu'il existait une servitude desservant l'actuelle parcelle n° 1613, qui permettrait d'accéder à la rampe d'accès du garage souterrain des bâtiments C et D sur la nouvelle parcelle réunie n° 1607, pour retenir l'existence d'un titre juridique suffisant; le résultat des démarches civiles – ultérieures – relatives à cette réunion parcellaire étaient toutefois réservées.

6.2.1 L'accès aux bâtiments C et D sur la nouvelle parcelle n° 1607 (anciennes parcelles n°s 1607, 1608 et 1613), par le chemin LL._____, implique d'emprunter les fonds privés n°s 1637, 1666 et 7414. Cependant, seule l'actuelle parcelle n° 1613 bénéficie d'une servitude garantissant le passage à pied et pour tous véhicules sur

l'ensemble de ces propriétés. Le projet prévoit toutefois la réunion des parcelles n^{os} 1607, 1608 et 1613 sous la nouvelle parcelle n^o 1607, d'une superficie de 2'111 m², condition suspensive à laquelle est d'ailleurs soumise l'autorisation de construire. Sur le plan du droit civil, cette réunion ne peut toutefois intervenir que pour autant qu'elle n'entraîne pas d'aggravation de la servitude – l'accord des propriétaires grevés n'entrant ici, selon toute vraisemblance, pas en ligne de compte (cf. art. 974*b* al. 3 CC).

6.2.2 Or, comme le soulignent les recourants, l'actuel fonds dominant (n^o 1613) présente une superficie de 500 m², dimension qui, de prime abord – aussi bien du point de vue matériel que juridique (cf. notamment art. 10 et 37 RCATC) –, ne permet pas la réalisation de constructions de l'ampleur de celles prévues par le projet litigieux sur la nouvelle parcelle n^o 1607 (deux bâtiments de six appartements chacun). Il apparaît dès lors douteux qu'une servitude initialement constituée au bénéfice d'un bien-fonds de 500 m² ne se trouve pas aggravée, au sens du droit civil (cf. art. 974*b* al. 3 CC), par un usage en faveur d'un fonds dominant de plus de 2'000 m², sur lequel est prévue la réalisation de 12 logements (cf. arrêt 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.2.2).

6.2.3 Dans ces conditions, et dès lors que le maître de l'ouvrage est en l'espèce actif sur le plan des droits réels, par le biais de modifications du parcellaire nécessaires à son projet, celui-ci ne pouvait se satisfaire de l'existence d'une servitude sur une unique parcelle de 500 m² et partir du principe que l'ensemble de son projet, supposant une réunion parcellaire quadruplant la superficie du fonds dominant, suffise à répondre aux exigences d'équipement découlant de l'art. 19 al. 1 LAT. Dans un tel contexte, il convient de se montrer exigeant à l'endroit du maître de l'ouvrage à qui il appartient de démontrer, le cas échéant au travers d'un jugement civil, que son projet remplit les conditions de délivrance d'une autorisation de construire, dont en particulier un équipement suffisant (art. 22 al. 2 let. b LAT; cf. arrêt 1C_246/2015 du 4 mars 2016 consid. 6.2). Or, en l'occurrence, on cherche en vain une telle démonstration dans le dossier d'enquête, raison pour laquelle le permis de construire doit être refusé, l'une des conditions de l'art. 22 LAT n'étant pas réalisée (cf. arrêts 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.2.1; 1C_246/2015 du 4 mars 2016 consid. 6.2). Le maître de l'ouvrage conserve cependant la possibilité de déposer une nouvelle demande d'autorisation dès qu'il se sera

procuré, par un jugement du tribunal civil compétent, la preuve nécessaire quant au caractère suffisant des servitudes dont il se prévaut (cf. arrêt 1C_246/2015 du 4 mars 2016 consid. 6.2).

6.3 Sur le vu de ce qui précède, le grief est admis. Le défaut d'accès à la partie sud conduit à l'annulation de l'ensemble du projet; ce dernier se présente en effet comme un tout et implique, outre le remaniement parcellaire, des transferts d'indice au bénéfice des différents biens-fonds concernés (cf. également consid. 4.2.3 ci-dessus), qui ne sauraient être maintenus isolément, sans nouvel examen.

7.

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission des recours et à l'annulation du permis de construire délivré le 25 juin 2021. Conformément à l'art. 66 al. 1 LTF, les frais de justice sont mis à la charge des intimées, qui succombent. Celles-ci verseront en outre des dépens aux recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance de leurs mandataires respectifs (art. 68 al. 1 LTF); la Commune de Pully, qui agit dans l'exercice de ses attributions officielles, n'y a en revanche pas droit (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes 1C_437/2023, 1C_466/2023 et 1C_484/2023 sont jointes.

2.

Les recours sont admis. L'arrêt attaqué est annulé, de même que l'autorisation de construire du 25 juin 2021. La cause est par ailleurs renvoyée à l'instance précédente pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

3.

Le frais de justice, arrêtés à 9'000 fr., sont mis à la charge de II._____ à hauteur de 4'500 fr., et à la charge de HH._____ Sàrl, à raison de 4'500 fr.

4.

Une indemnité de 3'000 fr. est allouée à A._____ (cause 1C_437/2023), à titre de dépens, à la charge de II._____ à hauteur de 1'500 fr., et à la charge de HH._____ Sàrl, à raison de 1'500 fr.

5. |

Une indemnité de 3'000 fr. est allouée à B._____ et consorts, solidairement entre eux (cause 1C_466/2023), à titre de dépens, à la charge de II._____ à hauteur de 1'500 fr., et à la charge de HH._____ Sàrl, à raison de 1'500 fr.

6. |

Une indemnité de 3'000 fr. est allouée à CC._____ et consorts, solidairement entre eux (cause 1C_484/2023), à titre de dépens, à la charge de II._____ à hauteur de 1'500 fr., et à la charge de HH._____ Sàrl, à raison de 1'500 fr.

7.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et de la Municipalité de Pully ainsi qu'à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 30 septembre 2024

Au nom de la I^{re} Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

Le Greffier :

Kneubühler

Alvarez