

# VD\_OMNI AC.2017.0295 vom 20. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0295](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0295)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0295 du 20 août 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0295 del 20 agosto 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Pully, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, Direction générale de l'environnement DGE-DIRNA, E. \_\_\_\_\_ | Projet de construction d'une villa de deux logements, de 6 places de stationnement et d'un chemin d'accès dans un secteur régi par un plan d'extension partiel de 1981. L'abattage d'arbres "à conserver" selon le plan d'extension partiel de 1981 est admissible dès lors que cet abattage est rendu nécessaire par la réalisation de l'accès prévu et que l'interdiction de réaliser cet accès rendrait impossible, ou à tout le moins particulièrement difficile tout projet de construction sur la parcelle concernée, ce qui ne serait pas conforme à la garantie de la propriété. Dans le cadre de la pesée des intérêts, il convient notamment de prendre en compte l'intérêt que présentent les arbres concernés, 37 ans après la légalisation du plan d'extension partiel, intérêt qui doit être relativisé. Au surplus, décision complétée par l'exigence de plantations compensatoires. Constat également que les abattages prévus, avec les plantations compensatoires exigées par le tribunal, sont conformes aux exigences de la LPNMS et de son règlement d'application. Pas d'atteinte à un biotope (consid. 5) Recours au TF rejeté (1C\_481/2018 du 20 mai 2020).

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants soutiennent que différents éléments ne respectent pas la distance minimale aux limites de propriété. Ils mentionnent un escalier au Sud-Ouest menant à un jardin-terrace, ainsi que ledit jardin-terrace situé à l'ouest du 1<sup>er</sup> étage. Ils mentionnent également un escalier permettant d'atteindre le 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment côté Nord. Pour ce qui est de l'escalier prévu au Sud-Ouest, ils relèvent que celui-ci a une emprise au sol d'environ 9 m

### E. 2

avec des murs de 2 m, respectivement

### E. 3

La distance à la limite est augmentée de 0.30 m. par mètre ou fraction de mètre de la longueur supplémentaire.

### E. 4

Lorsque la hauteur à la corniche, calculée conformément à l'art. 19, dépasse 10.00 m., la distance de la façade par rapport à la limite est augmentée de la totalité du dépassement.

### E. 5

Entre bâtiments construits sur la même propriété, les distances relatives à chaque bâtiment s'additionnent, la distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriété est déterminée par la longueur et la hauteur de la façade correspondante (al. 1). " En d'autres termes, la distance minimale à la limite de propriété, d'au moins 5 m, est augmentée en fonction de la longueur de la façade lorsque celle-ci est supérieure à 16 m, à raison de 30 cm par mètre ou fraction de mètre de longueur supplémentaire. L'art. 42 RCATC, figurant au chapitre 15 "Aménagements extérieurs", prévoit ce qui suit: " Les espaces non construits forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés aux accès et voies de circulation des véhicules, aux parkings, aux accès et voies de circulation des piétons, aux espaces verts, aux jardins, piscines et plans d'eau, terrains de sports, etc. " b) Le Tribunal a jugé dans un certain nombre de cas que les escaliers à l'air libre constituent en principe non pas un élément de la construction, mais un aménagement extérieur, et doivent ainsi être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès etc., qui peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâtir" (arrêt AC.2015.0296 du 8 février 2017 consid. 5c/aa et la réf. aux arrêts AC.2015.0243 du 30 mai 2015 consid. 3b et AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a). Il a ainsi été admis qu'un escalier extérieur peut être considéré comme un aménagement extérieur lorsqu'il s'implante dans le terrain et n'exprime par conséquent pas un volume ( arrêt AC.2006.0185 précité). Dans d'autres cas, il a été jugé que les escaliers extérieurs étaient des ouvrages assimilables aux dépendances et qu'ils ne perdaient pas cette qualité du fait qu'ils étaient reliés au bâtiment principal (arrêts AC.2011. 0230 du 4 avril 2012 consid. 2a et les arrêts cités; AC.2009.0230 du 24 janvier 2011 consid. 5b). Dans certains cas, le Tribunal s'est toutefois écarté de ces principes. Dans un arrêt du 1 er décembre 2006, il a ainsi jugé qu'un escalier extérieur d'une emprise au sol de 15 m<sup>2</sup> devait être compris dans le calcul de la surface bâtie, l'impact visuel produit étant tel qu'il y avait lieu de l'assimiler à un élément construit, et étant donné qu'il était indispensable à l'habitation, constituant le seul accès à un logement indépendant (AC.2006.0135 du 1 er décembre 2006 consid. 1). Dans un arrêt du 20 octobre 2011, la CDAP a retenu qu'un escalier ouvert permettant d'accéder par l'extérieur depuis le terrain naturel au deuxième étage constituait un élément à part entière du bâtiment projeté comptant dans le calcul de la surface bâtie, étant donné que cet élément en saillie atteignait 2.50 m et qu'il constituait l'escalier principal de l'immeuble, même si cet accès demeurerait secondaire vu l'existence d'un accès par ascenseur aux appartements (AC.2011.0022 du 20 octobre 2011 consid. 3b/bb). Dans un arrêt du 30 mai 2016, la CDAP a jugé que des escaliers et paliers d'accès aux logements, extérieurs, construits autour d'un noyau central ouvert, mais enserrés par les villas qu'ils desservaient, constituaient de véritables éléments de la construction. Ces escaliers et paliers représentaient en outre l'accès principal aux logements. Partant, ils devaient être considérés comme des coursives comptant dans la surface bâtie (AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid. 3b). Dans un arrêt du 8 février 2017, la CDAP s'est enfin prononcée au sujet d'escaliers constitués de deux volées de marches prévus au Nord-Ouest d'un bâtiment. La première volée de marches, perpendiculaire à l'extrémité de la façade du bâtiment et à la terrasse du rez-de-chaussée inférieur devait permettre d'accéder à dite terrasse, où se situait l'entrée de l'appartement aménagé au rez-de-chaussée inférieur. La seconde volée de marches courait le long de la façade Nord-Ouest et permettait d'accéder au sous-sol du bâtiment. Il était en outre prévu d'aménager, dans le rectangle formé par ces deux volées de marches perpendiculaires, un bac végétalisé séparé des escaliers par un mur. Cet ensemble était ceint, au Nord-Est et au Nord-Ouest, par un mur de soutènement surmonté d'un garde-corps. Le tribunal a considéré que cet escalier, présentant

une emprise au sol de 18 m<sup>2</sup>, formant une saillie d'un peu plus de 3 m par rapport à la façade et constituant le seul accès à l'appartement prévu au rez-de-chaussée inférieur était un élément à part entière du bâtiment. Relevant que l'emprise au sol de ces éléments représenterait plus d'un cinquième de la surface du bâtiment (de 82.70 m<sup>2</sup>), le tribunal a considéré que cet élément n'était pas de dimensions réduites. Il a au surplus considéré que le fait que l'impact visuel était faible (l'escalier était pour l'essentiel prévu en dessous du sol) n'était pas déterminant et qu'il ne suffisait pas de reporter un élément indispensable à l'habitation à l'extérieur du bâtiment pour échapper aux contraintes liées à l'occupation du sol (cf. arrêt AC.2015.0296, 2015.0296 consid. 5c et les références). c) aa) Il n'est pas contesté que les escaliers et la terrasse-jardin mis en cause par les recourants ne respectent pas les distances réglementaires à la limite. Il convient par conséquent de déterminer s'il s'agit d'éléments qui n'ont pas à respecter ces distances. bb) Pour ce qui est de la terrasse à l'Ouest et de l'escalier qui permet d'y accéder, on constate à la lecture des plans la présence d'un mur de 2 m de haut côté Sud et d'un mur de hauteur variable avec un maximum de 1 m côté Nord-Ouest. Quant au mur côté Ouest, les plans ne permettent pas de déterminer sa hauteur. A priori, on peut toutefois partir de l'idée que la hauteur est la même que celle du mur Nord-Ouest avec un maximum de 1 m. De manière générale, on constate que ces deux éléments (terrasse et escalier) seront bien intégrés dans le terrain, compte tenu de la nature particulièrement difficile de ce dernier, et que leur impact visuel ne sera pas significatif. Vu leur fonction (qui est typiquement celle dévolue aux aménagements extérieurs) et leur impact visuel réduit, l'appréciation de la municipalité selon laquelle on est en présence d'aménagements extérieurs et non pas de volumes supplémentaires du bâtiment faisant partie intégrante de ce dernier ne prête pas le flanc à la critique. Partant, ces éléments peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâtir". cc) Les escaliers côté Nord mis en cause par les recourants correspondent en réalité à une passerelle qui permet d'accéder au logement du 2<sup>ème</sup> étage depuis l'extérieur. Il s'agit d'une construction légère qui n'exprime pas véritablement un volume et qui ne saurait en tous les cas être considérée comme un volume supplémentaire du bâtiment. Il convient en outre de relever qu'il ne s'agit pas de l'accès principal au logement du 2<sup>ème</sup> étage puisque des circulations verticales sont prévues à l'intérieur du bâtiment (escalier et ascenseur), qui permettent d'accéder aux deux logements et doivent être considérés comme les accès principaux. d) Finalement, il y a lieu de constater que les éléments mentionnés par les recourants en relation avec leur grief relatif à la distance à la limite (terrasse-jardin à l'Ouest, escalier d'accès à cette terrasse et escaliers côté Nord) ne sont pas des constructions en volume qui, par leur importance, seraient susceptibles de porter atteinte aux intérêts protégés par les règles sur les distances aux limites, soit notamment l'intérêt à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel et l'intérêt à éviter que les habitants de biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrasent. Partant, ce grief doit être écarté. 2. Les recourants mettent en cause le toit plat qui est prévu. Selon eux, dès lors que l'art. 7 RPEP mentionne une hauteur maximale au faîte (al. 2) et précise que le faîte est obligatoirement orienté parallèlement aux courbes de niveau (al. 4), les toits plats ne peuvent pas être autorisés. Ils soutiennent que l'art. 7 RPEP est une lex specialis qui déroge à la réglementation générale de Pully. La municipalité soutient pour sa part que l'art. 7 RPEP pose des règles relatives à l'alignement et à l'implantation des constructions et ne régit pas la forme des toits. Le RPEP serait muet à cet égard et il conviendrait par conséquent d'appliquer le RCATC, qui autorise les toits plats. La municipalité soutient au surplus que l'utilisation d'un toit plat est judicieuse dès lors

qu'elle permet à la construction de s'insérer dans la pente, cette intégration étant accentuée par le fait que la toiture sera végétalisée. a) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. arrêts AC.2016.0415 du 26 septembre 2017 consid. 2b/aa; AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (arrêt AC.2016.0310 du 2 mai 2017 consid. 5d et la réf. cit.). Dans un arrêt récent du 16 mars 2016 (1C\_340/2015), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C\_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C\_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2014.0098 du 20 mai 2015 consid. 3c; AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 1a). b) En l'espèce, c'est à juste titre que la municipalité fait valoir que le RPEP, et notamment l'art. 7 RPEP invoqué par les recourants, ne régit pas la forme des toits. Le toit plat litigieux pouvait par conséquent être autorisé en application de l'art. 22 RCATC. On relève au surplus que le projet prévoit un bâtiment de forme carrée orienté parallèlement aux courbes de niveaux. L'art. 7 al. 4 RPEP, qui prévoit que le faite est obligatoirement orienté parallèlement aux courbes de niveaux, est par conséquent également respecté. c) Il convient encore d'examiner si la toiture plate respecte l'art. 11 al. 1 RPEP, qui prévoit que: " par leur volume, leur architecture, les matériaux et les couleurs utilisés, les bâtiments prévus dans la zone de villas doivent témoigner d'un effort particulier d'intégration au site ". La vision locale a permis de constater la présence directement en aval de la parcelle n°1826 de bâtiments avec des toitures de formes variées (notamment des toitures plates et arrondies). Dans ces circonstances, le bâtiment projeté ne soulèvera pas de problème particulier d'intégration au site. d) Vu ce qui précède, les griefs des recourants relatifs à la forme de la toiture ne sont pas fondés. 3. Les recourants soutiennent que les mouvements de terre induits par le projet ne sont pas conformes aux exigences de l'art. 11 al. 2 RPEP, qui prévoit que les projets doivent être conçus de manière à limiter au strict minimum les modifications de la topographie des lieux. Ils se réfèrent à cet égard à l'arrêt AC.2015.0122 du 21 avril 2016 dans lequel la CDAP n'aurait pas admis une excavation moins importante en relation avec un projet de construction sur leur parcelle. La municipalité relève pour sa part que les excavations projetées ne porteront pas atteinte à l'objectif de protection du site que poursuit l'art. 11 al. 2 RPEP, dès lors notamment qu'elles permettront d'ancrer la future construction dans la pente. a) Dans l'arrêt AC.2017.0097 du 15 novembre 2017 qui concernait un projet de transformation et d'agrandissement d'un bâtiment sis sur une parcelle des recourants comprise dans le périmètre du plan d'extension partiel, le tribunal cantonal a relevé que l'exigence de "limitation au strict minimum des modifications de la topographie des lieux" figurant à l'art. 11 al. 2 RPEP constitue une notion juridique indéterminée qu'il convient

d'interpréter. Il a aussi relevé que, s'agissant des mouvements de terre et des modifications de la topographie des lieux, le RPEP contient une disposition spécifique qui doit être interprétée en relation avec l'objectif de protection du site que visaient les autorités communales lors de l'adoption du plan spécial régissant le secteur et qu'on ne peut par conséquent pas se référer au règlement général sur les constructions pour déterminer ce qu'il faut entendre par "limiter au strict minimum les modifications de la topographie des lieux". Il a encore souligné que, compte tenu du concept juridique indéterminé utilisé à l'art. 11 al. 2 RPEP, on ne peut pas fixer une hauteur à partir de laquelle, dans tous les cas, l'exigence de limitation au strict minimum des modifications de la topographie des lieux n'est plus respectée. b) En l'occurrence, le projet implique des mouvements de terre plus importants que ce qui était le cas dans la cause AC.2017.0097 précitée, ce qui est normal puisqu'on est en présence d'une nouvelle construction (et non pas d'une transformation d'une construction existante). Pour le surplus, on constate que les constructeurs ont fait des efforts importants pour que la construction projetée soit intégrée dans le terrain et pour limiter les mouvements de terre et les modifications de la topographie des lieux. Ceci résulte notamment du choix consistant à implanter le bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux, ce qui permet de limiter au maximum les mouvements de terre. On parvient ainsi à un équilibre entre les remblais et les déblais. Le même constat peut être fait en ce qui concerne le chemin d'accès, qui est intégré dans la pente. Le plan des aménagements extérieurs (notamment les coupes) démontre la volonté des constructeurs de réaliser un accès intégré dans le terrain, de manière à limiter les mouvements de terre. S'agissant de l'accès, les constructeurs ont ainsi choisi la variante qui limite au maximum les modifications de la topographie des lieux, conformément à ce qu'exige l'art. 11 al. 2 RPEP. c) Vu ce qui précède, le grief relatif à l'art. 11 al. 2 RPEP doit également être écarté. 4. Les recourants soutiennent que l'équipement du terrain serait insuffisant, invoquant une violation des 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. Ils soutiennent plus particulièrement que l'accès prévu serait insuffisant. Selon eux, il faut tenir compte du fait que des constructions avec deux logements vont également être érigées sur les deux parcelles voisines à l'Ouest et que, à terme, ce sont douze véhicules qui rejoindront le chemin de Pierraz-Portay. Or, ce chemin, compte tenu de la pente et de son étroitesse (le chemin passe entre des murs de vigne où tout croisement est impossible), ne pourrait pas accueillir autant de véhicules. Ils relèvent en outre que l'accès à la parcelle n° 1826 depuis le chemin de Pierraz-Portay suppose un virage à gauche en pente très forte, sans visibilité. Ils font enfin valoir que l'accès privé autorisé induirait une désarborisation massive de la parcelle. Ils préconisent un autre accès en rappelant que, parallèlement à l'adoption du RPEP, les propriétaires de l'époque ont créé plusieurs servitudes, dont une servitude destinée à permettre un accès aux parcelles n os 1824, 1825 et 1826 depuis l'amont par un chemin à compléter sur la parcelle n° 1814. Ils invoquent un engagement de la municipalité relatif à la création de cet accès. Dans ce cadre, ils soulignent que, historiquement, les parcelles n os 1824, 1825 et 1826 ont été conçues et aménagées comme parcelles de dépendance aux parcelles n os 1807, 1811 et 1814. Pour sa part, la municipalité fait valoir que l'accès doit être examiné uniquement au regard du projet litigieux, soit une villa de deux logements. Elle souligne qu'une place d'évitement a été prévue. Elle relève également que le chemin de Pierraz-Portay a fait l'objet d'un réaménagement en 2015 visant à augmenter la qualité du revêtement, par des travaux de réfection, et à limiter le trafic, par une interdiction partielle de la circulation. Elle relève enfin que la Direction générale de la mobilité et des routes n'a pas formulé de remarques au sujet de l'accès prévu. Les constructeurs font valoir

pour leur part que l'accès préconisé par les recourants impliquerait un impact massif sur la topographie des lieux compte tenu de la pente du terrain et de la nécessité de creuser une tranchée, ceci en violation de l'art. 11 al. 2 RPEP. Ils soutiennent que l'accès prévu respecte les exigences en la matière et ménage la topographie chahutée du site. Ils relèvent enfin que le choix entre différents accès possibles ne relève pas du droit public. a) aa) 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. 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. Il faut également que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les réf. cit.; arrêt 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 et les réf. cit.). 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 (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêt 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 et les réf. cit.). bb) Pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence du Tribunal cantonal se réfère en général aux normes de l'Union des professionnels suisses de la route (normes VSS) (cf. arrêts AC. 2016.0193, 2016.0202 du 21 mars 2017 consid. 1a/bb; AC.2016.0072 du 24 août 2016 consid. 2a/aa; AC.2014.0314 du 4 septembre 2015 consid. 4a; AC.2013.0296 du 13 novembre 2014 consid. 2b; AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 4a; AC.2006.0265 du 28 septembre 2007 consid. 2a, résumé in RDAF 2008 p. 241 et les références). Les normes VSS ne sont toutefois pas des règles de droit et ne lient pas le tribunal, mais elles sont l'expression de la science et de l'expérience de professionnels éprouvés; elles peuvent donc être prises en considération comme un avis d'expert (cf. arrêts AC. 2016.0193, 2016.0202 précité consid. 1a/bb; AC. 2016.0072 précité consid. 2a/aa AC.2013.0296 précité consid. 2b; AC.2003.0256 du

## **E. 7**

septembre 2004 consid. 3; AC.2003.0017 du 29 décembre 2004; AC.2001.0099 du 18 avril 2002; AC.2000.0051 du 10 avril 2001; AC.1998.0005 du 30 avril 1999; AC.1999.0071 du 6 septembre 2000 consid. 5a; AC.1999.0048 du 20 septembre 2000). Ces normes doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (TF 1C\_157/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.1; 1P.124/1977 du 15 novembre 1978 consid. 3b, in ZBl 1979 p. 223; sur l'ensemble de ces questions, voir aussi DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, §§ 12-14 ad art. 19, p. 236 s.; André Jomini, Commentaire LAT, n. 18 ss ad art. 19; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction expropriation, 2001, n. 700 ss p. 324-328; Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, n. 21 ad art. 19). La norme VSS 640 045 régit les routes de desserte, soit "les routes à l'intérieur des espaces bâtis qui n'ont dans le réseau routier qu'une importance de quartier". Ces routes desservent des parcelles ou des bâtiments et conduisent la circulation aux routes collectrices. Selon l'étendue et le caractère du périmètre à desservir, on distingue les routes de desserte de quartier (desservant jusqu'à 300 unités de logement), les routes d'accès (desservant jusqu'à 150 unités de logement) et les chemins d'accès (desservant jusqu'à 30 unités de logement). b) aa) Les recourants mettent essentiellement en cause l'accès d'environ 75 m que constitue le tronçon du chemin de Pierraz-Portay qu'il est prévu d'utiliser entre l'avenue CF Ramuz au

Sud et le début du chemin qui devrait être réalisé sur la parcelle n° 1826. Ce tronçon doit être considéré comme un chemin d'accès au sens de la norme VSS 640 045. Selon cette norme, un chemin d'accès, dont la longueur devrait être limitée entre 40 et 80 m environ, est en fait un chemin piétonnier prévu pour être occasionnellement parcouru par des véhicules à moteur et dont la superstructure est dimensionnée en conséquence. Pour les rares cas de croisement/dépassement entre des véhicules à moteur, on peut utiliser les accotements et les autres espaces libres. bb) En l'espèce, la vision locale a permis de constater que, sur le tronçon d'environ 75 m du chemin de Pierraz-Portay qui devrait être utilisé, le croisement de deux véhicules est possible sur environ 45 m. La pente permet en outre sans problème la circulation de véhicules à la montée et à la descente. La gestion de cet accès ne posera dès lors pas de problème particulier et il doit par conséquent être considéré comme suffisant. Il résulte au surplus des plans et de la vision locale que le virage à gauche qui devra être effectué depuis chemin de Pierraz-Portay pour accéder à la parcelle n° 1826 sera praticable, notamment en ce qui concerne la pente et la visibilité à l'intersection avec chemin de Pierraz-Portay. D'éventuels conflits entre les véhicules entrant et sortant seront gérables à cet endroit, cas échéant au moyen d'une manœuvre en marche arrière. A cet égard, il convient de tenir compte du fait que, vu le nombre mouvements susceptibles d'être induits par les six logements pouvant être réalisés, de tels conflits seront a priori assez rares. On relèvera enfin que, s'agissant du caractère suffisant de l'accès et du respect de l'art. 19 LAT, la question des abattages d'arbres protégés n'est pas déterminante. Cette question sera en revanche examinée au consid. 5 ci-dessous.

5. Les recourants contestent l'autorisation d'abattre huit arbres délivrée par la municipalité. Ils font valoir que la municipalité ne devait pas se fonder sur le règlement communal sur la protection des arbres mais sur les dispositions du RPEP qui tendent à une protection spécifique de l'arborisation, soit les art. 3 al. 1 et 2 RPEP. Ils invoquent une violation de ces dispositions en relevant qu'il est prévu d'abattre dix des quinze arbres spécifiquement protégés par le RPEP, sans que cet abattage soit justifié par des motifs de sécurité. Ils invoquent également une violation de l'art. 12 RPEP en relevant que tous les arbres "à conserver" selon les art. 3 al. 1 et 2 RPEP ne sont pas reportés sur le plan des aménagements extérieurs. Selon eux, il n'aurait pas été tenu compte du fait qu'on se trouve en présence d'un groupe d'arbres qui ne peuvent pas être abattus séparément sans inconvénient majeur pour l'ensemble du groupe. En relation avec les abattages d'arbres autorisés, ils invoquent encore une violation de l'art. 11 al. 2 RPEP et une atteinte à un biotope, qui impliquait la délivrance d'une autorisation spéciale par l'autorité cantonale compétente. La municipalité soutient pour sa part que le RPEP n'est pas très précis s'agissant des arbres protégés et que la végétation actuelle est plus fournie que celle qui existait au moment de l'approbation du plan d'extension partiel. Elle en déduit que les abattages prévus, qui ont obtenu l'aval du Service communal compétent, ne nuiront pas forcément au caractère campagnard et arborisé de la zone. Elle rappelle que l'art. 34 RCATC lui confère la faculté d'octroyer des dérogations, ce qui lui permettrait d'appliquer le RPEP avec une certaine souplesse. Elle indique avoir effectué une pesée des intérêts au terme de laquelle elle a considéré que l'abattage de huit arbres protégés était justifié. A cet égard, elle relève que la majorité des arbres à abattre n'excède pas 20 centimètres de diamètre au niveau du tronc, que six arbres de taille majeure orneront encore la parcelle, que l'abattage est limité à ce qui est nécessaire pour permettre notamment une intégration harmonieuse de la voie d'accès compte tenu de la topographie des lieux, que quatre arbres seront plantés au Nord-Est de la parcelle, que cette dernière est en zone à bâtir et qu'il existe un intérêt public à pouvoir utiliser les possibilités de construire. Elle explique enfin

qu'aucune plantation compensatoire n'a été exigée dès lors que la densité de l'arborisation sur la parcelle dépasse les exigences de l'art. 46 al. 3 RCATC, à savoir un arbre d'essence majeure par 500 m<sup>2</sup> de parcelle. a) L'art. 3 RPEP a la teneur suivante: " Protection des arbres Le plan définit les arbres à conserver, qui doivent être impérativement maintenus. Aucun abattage de ces arbres n'est autorisé, si ce n'est pour des motifs de sécurité dûment établis, l'alinéa 3 étant en ce cas applicable. Lors de la réalisation des bâtiments et des voies d'accès, toutes mesures seront prises pour sauvegarder l'intégrité des arbres à conserver. Le niveau du sol au pied de ceux-ci ne sera pas modifié, ni aucun affouillement exécuté dans un rayon de 5 m. dès l'axe des troncs (7 m. autour du cèdre du Liban désigné sur le plan). Les autres arbres protégés ne pourront être abattus que moyennant une autorisation préalable de la Municipalité. Cette autorisation ne sera accordée que si l'aménagement du futur bien-fonds impose une telle mesure et à la condition que l'arbre abattu soit remplacé par un sujet d'une essence analogue, d'une hauteur de 6 m. au moins à la plantation, conformément au plan des aménagements extérieurs (art. 12 ci-après) qui sera soumis à l'approbation de la Municipalité. Les arbres existants et les plantations de compensation seront obligatoirement remplacés en cas de destruction accidentelle ou s'ils doivent être abattus en raison de leur état sanitaire. " L'art. 11 al. 2 RPEP, relatif à l'esthétique des constructions, prévoit que les projets doivent être conçus de manière à ménager la végétation existante. L'art. 12 RPEP prévoit qu'un plan détaillé des aménagements extérieurs figurant les arbres existants, protégés et à conserver, ainsi que les plantations projetées, est obligatoirement joint au dossier d'enquête. L'art. 46 RCATC a la teneur suivante: " 1. Les arbres de valeur doivent, dans la mesure du possible, être sauvegardés. 2. Si les possibilités de bâtir ne s'en trouvent pas affectées dans une mesure excessive, la Municipalité peut imposer à cet égard une implantation des constructions différente de celle prévue par le constructeur. 3. Lors de toute nouvelle construction, les propriétaires sont tenus de planter sur leurs fonds, dans la mesure où cette exigence n'est pas déjà remplie, un arbre de taille majeure et d'essence appropriée aux lieux, par 500 m<sup>2</sup> de parcelle. Le choix de ces essences se fera de préférence parmi les espèces indigènes. 4. Pour le surplus, les dispositions du règlement communal sur la protection des arbres et de l'article

## **E. 10**

du règlement d'application du 19 juillet 1994 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 sont réservées. " La commune de Pully dispose d'un règlement sur la protection des arbres et plan de classement des arbres du 26 juillet 2004 (ci-après: RC). Celui-ci prévoit que sont protégés tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm et tous les arbres repérés sur le plan de classement (art. 3). L'abattage des arbres protégés nécessite une autorisation formelle de la Municipalité (art. 4). La Municipalité autorise l'abattage des arbres d'un diamètre supérieur à 30 cm lorsque les conditions de l'art. 6 LPNMS et 15 RPNMS sont remplies (art. 4). b) En l'occurrence, on relève que l'abattage d'arbres "à conserver" selon l'art. 3 al. 1 et 2 RPEP est induit par la réalisation de l'accès prévu. Si on impose le maintien de ces arbres et qu'on entend maintenir l'accès tel que prévu, ceci impliquerait la réalisation d'un tunnel. Cette solution entraînant un coût manifestement disproportionné, elle ne saurait entrer en considération. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, on ne saurait également imposer un accès aux parcelles n° 1824, 1825 et 1826 par le Nord, soit par un chemin à compléter sur la parcelle n° 1814. Compte tenu de la topographie du terrain, notamment de la forte pente, la réalisation de cet accès impliquerait la réalisation d'une tranchée très importante au cœur de la Campagne de Pierraz-Portay, ce qui irait à l'encontre des exigences de l'art. 11 al. 2 RPEP avec un impact massif sur la topographie des lieux et

sur le site de la Campagne de Pierraz-Portay . La vision locale a ainsi confirmé que la solution d'un accès aux parcelles n os 1824, 1825 et 1826 depuis le Sud- Est, telle que prévue par le projet litigieux, s'impose de manière évidente. c) aa) Vu ce qui précède, le refus d'autoriser l'accès prévu au motif qu'il implique l'abattage d'arbres "à conserver" au sens de l'art. 3 al. 1 et 2 RPEP rendrait impossible, ou à tout le moins particulièrement difficile, tout projet de construction sur la parcelle n° 1826. Ce refus porterait par conséquent une atteinte grave à la garantie de la propriété dont peuvent se prévaloir les propriétaires de cette parcelle, colloquée en zone à bâtir. bb) Comme tout droit fondamental, la propriété ne peut être restreinte qu'aux conditions de l'art. 36 Cst. La restriction doit donc reposer sur une base légale (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3) (cf. TF 1C\_601/2014 du 24 juin 2015 consid. 3). L'atteinte au droit de propriété est tenue pour particulièrement grave lorsque la propriété foncière est enlevée de force ou lorsque des interdictions ou des prescriptions positives rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation du sol actuelle ou future conforme à sa destination (ATF 135 III 633 consid. 4.3). cc) En l'espèce, on l'a vu, le refus d'autoriser l'accès prévu au motif qu'il implique l'abattage d'arbres "à conserver" au sens de l'art. 3 al.1 et 2 RPEP porterait une atteinte grave à la garantie de la propriété dont peuvent se prévaloir les propriétaires de la parcelle n° 1826. Il convient par conséquent d'examiner si un tel refus est admissible au regard du principe de la proportionnalité. Ce principe interdit notamment toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; ATF 142 I 76 consid. 3.5.1; 142 I 49 consid. 9.1; 140 I 18 consid. 6.7.1). En l'occurrence, le but visé réside dans la protection de deux bosquets d'arbres sis au Sud-Est de la parcelle n° 1826, qui font partie des "arbres à conserver" selon l'art. 3 RPEP. Selon cette disposition, l'intégrité de ces arbres doit être sauvegardée, notamment lors de la réalisation des voies d'accès. S'agissant de l'intérêt visé par l'art. 3 al. 1 et 2 RPEP tendant à la sauvegarde de certains éléments arborisés spécifiques de la campagne de Pierraz-Portay, il convient de tenir compte du fait que l'arborisation du secteur a évolué depuis l'approbation du PEP en septembre 1981. Dans la pesée des intérêts, il convient également de prendre en considération l'intérêt que présentent actuellement, 37 ans après la légalisation du PEP, les arbres "à conserver" selon l'art. 3 al. 1 et 2 RPEP dont l'abattage est prévu. A cet égard, on relève tout d'abord que le plan des aménagements extérieurs indique quels sont les arbres dont l'abattage est prévu et permet, avec les autres plans au dossier, de comprendre quels sont, parmi les arbres concernés, les arbres "à conserver" au sens de l'art. 3 al. 1 et 2RPEP. Les plans permettent également de constater que les abattages ne concernent pas les "autres arbres protégés" au sens de l'art. 3 al. 3 RPEP. On peut par conséquent admettre que l'art. 12 RPEP est respecté. On relève ensuite que, compte tenu notamment de l'écoulement du temps depuis la légalisation du PEP, l'intérêt des arbres à conserver dont l'abattage est prévu doit être relativisé. Pour ce qui est du bosquet le plus proche du chemin de Pierraz-Portay, l'abattage d'un bouleau et d'un pin est prévu. Lors de la vision locale, il a pu être constaté que le bouleau, s'il est encore en bonne santé, a fini sa croissance. Pour ce qui est du pin, vu le diamètre du tronc et si on considère qu'il a fait l'objet d'une mesure de protection en 1981, on constate que cet arbre n'a pas beaucoup évolué et qu'il ne présente dès lors pas un intérêt majeur. Pour ce qui est du 2 ème bosquet plus à l'Ouest, l'abattage de trois épicéas faisant partie des arbres "à conserver" est prévu. Le tribunal, composé notamment d'un assesseur spécialisé ingénieur forestier, relèvera que, bien que souvent plantés en plaine grâce à leur

grande tolérance stationnelle, les épicéas ne sont pas des arbres en station puisqu'il s'agit d'une essence des étages montagnards et subalpins. A cela s'ajoute que les épicéas concernés sont déjà de grande taille. Leur enlèvement en relation avec le projet litigieux peut se justifier à cet égard dès lors que, ultérieurement, cette opération sera, en raison de la taille des arbres, plus complexe et plus coûteuse. On relève enfin que l'abattage des épicéas devrait permettre aux pins voisins de se développer, ce qui est un élément positif pour la qualité de l'arborisation de la parcelle. De manière générale, les recourants ne sauraient au surplus être suivis lorsqu'ils soutiennent que les abattages d'arbres induits par le projet vont mettre en péril la survie d'autres arbres dont le maintien est exigé. dd) Finalement, sur la base d'une pesée des intérêts en présence, on constate que l'abattage des "arbres à conserver" selon l'art. 3 RPEP se justifie afin de permettre la réalisation de l'accès prévu depuis le Sud Est, accès qui s'avère nécessaire pour permettre la constructibilité des parcelles n os 1824, 1825 et 1826. Cet abattage se justifie par conséquent en application du principe de la proportionnalité en relation avec la garantie de la propriété dont peuvent se prévaloir les propriétaires de la parcelle n° 1826. Ceci implique toutefois que des plantations de compensation soient effectuées. Il convient par conséquent de compléter la décision attaquée en ce sens que l'autorisation d'abattre les cinq arbres à conserver selon l'art. 3 RPEP est délivrée, cette autorisation étant subordonnée à une compensation quantitative et qualitative à effectuer dans le talus en amont du chemin d'accès projeté. Il n'y a pas lieu de définir précisément la mesure de compensation à ce stade. Cette compensation pourrait par exemple se concrétiser par la plantation de cinq arbres bas (taille adulte d'environ 10 à 15 m) d'essences peu fréquentes, tels l'alisier blanc, le merisier ou l'érable à feuilles d'obier. d) aa) Il convient encore de relever que, en droit vaudois, la protection des arbres et les conditions dans lesquelles ils peuvent être abattus est régie par la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RSV 450.11) et son règlement d'application (RLPNMS; RSV 450.11.1). C'est notamment sur la base de ces dispositions que le Tribunal cantonal a examiné dans un arrêt du 27 mars 2013 (AC.2012.050) un litige opposant les recourants aux propriétaires d'une parcelle voisine au sujet de l'abattage de cinq pins parasols. bb) L'art. 5 let. b LPNMS prévoit que sont protégés les arbres que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent. L'art. 6 LPNMS autorise l'abattage des arbres protégés comme suit: " 1 L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). 2 L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. 3 Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage. " L'art. 15 du règlement d'application de la LPNMS du 22 mars 1989 (RLPNMS; RSV 450.11.1) est ainsi rédigé: " 1 L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque: 1. la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive; 2. la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles; 3. le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation; 4. des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire

d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. 2 Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage. " Selon la jurisprudence, les conditions énumérées à l'art. 15 RLPNMS ne sont pas exhaustives; l'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression (cf. arrêts AC.2017.0226, 2017.0229 du 5 février 2018 consid. 9a/bb; AC.2013.0431 du 27 janvier 2015 consid. 2a). Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage et sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), l'autorité communale procède ainsi à une pesée complète des intérêts en présence et détermine si l'intérêt public à la protection des arbres en cause l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs. Doit notamment être pris en considération l'intérêt public, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (ATF 1C\_477/2009 du 17 juin 2010 consid. 4.5; 1C\_24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5) ; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. arrêt AC.2017.0226, 2017.0229 précité consid. 9a/bb; AC.2012.0261 du 27 juin 2013 consid. 2a; AC.2011.0020 du 21 novembre 2011 consid. 4a; AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 8; AC.2009.0254 du 12 mai 2010 consid. 5; AC.2007.0102 du 23 décembre 2008 consid. 8; AC.2007.0159 du 4 mars 2008 consid. 2). cc) En l'espèce, pour les motifs évoqués au consid. 5c/dd ci-dessus, l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle de la parcelle n° 1826 en réalisant l'accès prévu depuis le Sud-Est l'emporte sur l'intérêt à la conservation des arbres protégés par le RPEP invoqué par les recourants. L'autorisation d'abattre ces arbres, complétée par une mesure de compensation, doit dès lors également être confirmée pour ce motif. e) Pour les mêmes raisons, on ne saurait considérer que l'abattage des arbres qui est prévu pose problème au regard de l'art. 11 al. 2 RPEP. Enfin cet abattage ne saurait être remis en cause au motif qu'il porterait atteinte à un biotope. Dans sa prise de position du 21 décembre 2017, le service cantonal spécialisé a en effet indiqué que les arbres en question ne constituent pas un biotope et qu'aucune autorisation cantonale n'est nécessaire. 6. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis. La décision de la municipalité du 30 juin 2017 est complétée en ce sens que l'autorisation d'abattre cinq arbres à conserver selon l'art. 3 RPEP est délivrée, cette autorisation étant subordonnée à une compensation quantitative et qualitative à effectuer dans le talus en amont du chemin d'accès projeté. La décision municipale du 30 juin 2017 est confirmée pour le surplus. Vu le sort du recours, les frais sont principalement mis à la charge des recourants, le solde étant mis à la charge des constructeurs. Les recourants verseront en outre des dépens réduits à la Commune de Pully et aux constructeurs, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.