

# VD\_OMNI AC.2020.0235 vom 20. Mai 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-05-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2020.0235](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0235)

FR: VD\_OMNI AC.2020.0235 du 20 mai 2021

IT: VD\_OMNI AC.2020.0235 del 20 maggio 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Pully, C. \_\_\_\_\_, Direction générale des immeubles et du patrimoine | Recours contre la délivrance d'un permis de construire un bâtiment d'habitation de 8 logements après démolition d'une maison individuelle de note \*4\* . Rejet des griefs relatifs aux modifications apportées au projet (consid. 2), aux distances aux limites de propriété (consid. 3), à la hauteur des constructions (consid. 4), au calcul de l'indice d'occupation du sol (IOS; consid. 5), aux mouvements de terre (consid. 6), à la servitude de restriction au droit de bâtir (consid. 7), aux nuisances imputables au chantier (consid. 8), à l'accès/équipement (consid. 9), à l'esthétique (consid. 10) et à l'abattage de 10 arbres protégés mais non classés (consid. 11). Recours rejeté. Recours au TF rejeté (1C\_382/2021 du 13 septembre 2022).

## 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. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le recours.

### E. 2

Les recourants doutent que les nombreuses modifications apportées au projet après la fin de l'enquête publique puissent être considérées comme des modifications de minime d'importance susceptibles d'être dispensées d'enquête complémentaire. a) Selon l'art. 111 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), la municipalité peut dispenser d'enquête publique les projets de minime importance. D'après l'art. 117 LATC, lorsqu'elle impose des modifications de minime importance, la municipalité peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet. Conformément à la jurisprudence, lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête

publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de " minime importance " (cf. art. 111 et 117 LATC). Les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b RLATC; les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire les modifications apportées à un projet après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (cf. CDAP AC.2018.0433 du

#### **E. 6**

Les recourants affirment, sans plus amples indications, que le projet litigieux ne serait pas conforme à l'art. 49 RATC, intitulé "Mouvements de terre et murs de soutènement", prévoyant ce qui suit à ses alinéas 4 et 5: " 4 Les mouvements de terre, respectivement les murs de soutènement doivent respecter les règles suivantes: · Les mouvements de terre ne peuvent dépasser 1.50 m. de hauteur en dessus ou en dessous du terrain naturel, mesurée depuis le terrain naturel à l'endroit le plus défavorable. La pente maximum des talus ne peut excéder 60%. · La hauteur des murs de soutènement, mesurée depuis le niveau du terrain naturel à l'endroit le plus défavorable, ne peut dépasser 3.00 m. 5 Si la topographie des lieux l'exige, la Municipalité peut accorder une dérogation à ces dispositions." Or, comme cela ressort des plans de façades et des plans de coupes, le projet litigieux est en tous points conforme à cette disposition réglementaire. Lors de l'audience, les recourants ont prétendu que les murs de soutènement dépasseraient la hauteur de 1.5 mètres. Mais ils perdent de vue que les murs de soutènement peuvent atteindre une hauteur de 3 mètres. Quoi qu'il en soit, le mur longeant la limite de propriété Est ne dépasse pas la hauteur de 1.50 mètres. La constructrice a expliqué en cours d'audience que le contre-mur qui serait réalisé en limite Est de propriété avec la parcelle n° 3027 serait plus bas sur toute la longueur du mur existant sur la propriété des recourants. En aval de la parcelle litigieuse (près de la place de jeux), au niveau où le mur des recourants était interrompu, le mur projeté aurait une hauteur de 115 cm au-dessus du terrain naturel et serait donc visible depuis la propriété des recourants, conformément aux plans figurant au dossier. Pour le surplus, la cour de céans ne discerne pas quels risques ces aménagements présenteraient pour la propriété des recourants. Ce grief est donc mal fondé.

#### **E. 7**

Les recourants soutiennent que la servitude de restriction au droit de bâtir (n° ID.007-2002/005505) ferait obstacle à la construction telle que projetée. Or, 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 le contrat de 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). Ce moyen doit donc être rejeté.

#### **E. 8**

S'agissant des nuisances imputables au chantier alléguées par les recourants, elles échappent à la compétence du tribunal de céans, conformément à la jurisprudence constante. En effet, la prévention contre des dommages liés à des travaux, soit par exemple le trafic lié à un chantier, relève directement de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a pas incidence sur la délivrance du permis de construire (arrêts AC.2018.0390 du 3 juin 2019 consid. 3a; AC.2015.0045 du 29 août 2016 consid. 1c et AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 1e).

## **E. 9**

Les recourants allèguent que la parcelle litigieuse – déjà construite – ne serait pas suffisamment équipée, dans la mesure où la sécurité de l'accès au réseau routier ne serait pas garanti pour les futurs habitants. 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), 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, la voie d'accès privée qui permet de relier le parking projeté au domaine public (chemin \*\*\*\*\*) fait l'objet d'une servitude de passage, dont l'assiette présente une largeur d'au moins cinq mètres. Cette voie d'accès privée – qui est rectiligne et plate – débouche après une vingtaine de mètres de long en direction de l'Ouest sur le chemin \*\*\*\*\*. L'inspection locale a permis de constater qu'à ce débouché, la visibilité était bonne et que celle-ci serait encore améliorée, du côté droite (Nord), du fait du trottoir qui serait aménagé sur une bande de terrain de la parcelle n° 3026 longeant ledit chemin en lieu et place d'un mur de clôture existant. La sécurité de tous usagers y est donc garantie, d'autant que tout le quartier résidentiel \*\*\*\*\* se trouve en "zone 30". Certes, le dernier tronçon du chemin \*\*\*\*\* – d'une largeur de 5 m environ – présente une forte déclivité avant de déboucher sur le boulevard \*\*\*\*\*, où la visibilité n'est pas idéale. Mais la configuration des lieux permet à tout conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de s'engager sans dangers excessifs sur le boulevard \*\*\*\*\*. D'ailleurs de nombreux habitants du quartier – qui connaissent les lieux – empruntent ce tronçon depuis de longues années sans risques avérés et il n'y a pas de raison que les futurs habitants ne puissent pas en faire autant. Les recourants n'ont pas en tout cas pas apporté la preuve que des accidents aient été recensés à cet endroit précis. Quant à la (faible) augmentation du trafic engendré par la création de onze places de parc, elle pourra aisément être absorbée par le réseau routier actuel, dont il n'est pas établi qu'il serait saturé. Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, force est d'admettre que la parcelle litigieuse – qui est construite d'une villa avec garage et donc d'ores et déjà reliée au réseau routier – doit être considérée comme équipée au regard de l'art. 19 al. 1 LAT.

## **E. 10**

Les recourants critiquent en outre le projet sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration à l'environnement bâti, en se référant à une expertise privée, d'où il ressort que la "villa vouée à la démolition et à une reconstruction sous la forme d'un volume beaucoup plus important (chemin \*\*\*\*\* 2), se trouve en bordure d'un ensemble cohérent, construit dans une période restreinte (entre 1905 et 1912), suivant une typologie commune (villa bourgeoise ou villa locative), avec une volumétrie similaire (trois ou quatre niveaux hors-sol sur un plan resserré, implantés au milieu d'une parcelle généreuse) et dans un style architectural identique (Heimatstil) (...). De fait, la construction d'un bâtiment de plusieurs étages à la volumétrie imposante sur la parcelle chemin \*\*\*\*\* 2 nuirait à la perception générale de cet ensemble et apparaîtrait en totale rupture avec son environnement" (Etude historique de février 2020, p. 33/34). a) A titre préliminaire, il y a lieu de souligner que les expertises privées produites par les parties sont soumises, comme tous les autres moyens de preuve, à la libre appréciation du juge. Ce dernier doit ainsi en tenir compte dans son jugement et ne peut leur dénier toute valeur probante pour le seul motif que leur auteur a été mandaté par une partie. Dès lors que ce ne sont pas les autorités judiciaires mais une personne intéressée par l'issue de la procédure qui a choisi l'expert, l'a instruit et l'a rémunéré, une telle expertise doit toutefois être appréciée avec retenue; de jurisprudence constante, elle n'a pas la même valeur probante qu'une expertise judiciaire, ses résultats étant bien plutôt considérés comme de simples allégués des parties (cf. ATF 141 IV 369 consid. 6; arrêts AC.2017.0321 du 6 septembre 2018 consid. 7c/aa; AC.2016.0095 du 29 novembre 2016 consid. 1b/bb et la réf. cit.). b) aa) La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a pour but de veiller à une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du

pays. Les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent tenir compte de la nécessité de préserver le paysage, notamment de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (art. 3 al. 2 let. b LAT). Le législateur fédéral a donc prévu que les plans d'affectation doivent non seulement délimiter les zones à bâtir et les zones agricoles, mais également les zones à protéger (art. 14 al. 2 LAT). Selon l'art. 17 LAT relatif aux zones à protéger, les cantons doivent prévoir des mesures de protection notamment pour "les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels" (al. 1 let. c). Les localités typiques au sens de cette disposition comprennent des ensembles bâtis qui regroupent en une unité harmonieuse plusieurs constructions et qui s'intègrent parfaitement à leur environnement (ATF 111 Ib 257 consid. 1a p. 260 et les références citées). Les cantons peuvent protéger de tels ensembles en établissant une zone à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 LAT mais le droit cantonal peut prévoir encore d'autres mesures adéquates (art. 17 al. 2 LAT), par exemple lorsqu'il s'agit de protéger des objets bien déterminés tels que des bâtiments ou des monuments naturels ou culturels (ATF 111 Ib 257 consid. 1a pp. 260-261).

bb) La loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; BLV 450.11) fait partie des autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT. Elle instaure une protection générale de la nature et des sites englobant tous les objets immobiliers, soit tous les territoires, paysages, sites, localités, immeubles qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général, notamment esthétique historique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent (art. 4 LPNMS), ainsi qu'une protection générale des monuments historiques et des antiquités, en particulier des monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture ainsi que les antiquités immobilières situés dans le canton et qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif (art. 46 al. 1 LPNMS). Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords (art. 46 al. 2 LPNMS) et aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère (art. 46 al. 3 LPNMS). Lorsqu'un danger imminent menace un tel objet, le département en charge des monuments, sites et archéologie prend les mesures nécessaires à sa sauvegarde (art. 47 LPNMS). La protection générale des monuments historiques et des antiquités consiste ainsi dans la possibilité de prendre des mesures conservatoires (art. 47 LPNMS) en faveur d'objets répondant à la définition de l'art. 46 al. 1 et que l'on aurait omis de mettre à l'inventaire (art. 49 LPNMS) ou de classer (art. 52 LPNMS). Autrement dit, les véritables mesures de protection prises en application de la LPNMS relèvent de la "protection spéciale": il s'agit de la mise à l'inventaire et le classement, mesures décidées non pas par une commune mais par le département cantonal compétent (cf. notamment arrêt AC.2020.0014 du 14 décembre 2020 consid. 1c). Le recensement architectural n'est pas prévu par la LPNMS, mais par l'art. 30 du règlement d'application de cette loi (RLPNMS; BLV 450.11.1), qui dispose que le département " établit le recensement architectural des constructions en collaboration avec les communes concernées, selon les directives publiées à cet effet ". Le recensement architectural, dont le processus est décrit dans une plaquette intitulée " Recensement architectural du canton de Vaud ", éditée en novembre 1995 par la section monuments historiques et archéologie du Service des bâtiments et rééditée en mai 2002, est une mesure qui tend à repérer et à mettre en évidence des bâtiments dignes d'intérêt, de manière à permettre à l'autorité de prendre, le cas échéant, les mesures de protection prévues par la loi. Il comporte l'attribution de notes qui sont les suivantes: \*1\*: Monument d'importance nationale; \*2\*: Monument d'importance régionale; \*3\*: Objet intéressant au niveau local; \*4\*: Objet bien intégré; \*5\*: Objet présentant des qualités et

des défauts; \*6\*: Objet sans intérêt; \*7\*: Objet altérant le site. A l'exception des notes \*1\* et \*2\* (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées ont un caractère purement indicatif et informatif; elles ne constituent pas une mesure de protection. Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (CDAP AC.2019.0130 du 16 janvier 2020 consid. 3a/bb). cc) La LPNMS ne régit pas de manière exhaustive la protection de la nature, des monuments et des sites dans le canton de Vaud. Selon l'art. 28 RLPNMS, les autorités communales doivent prendre les mesures appropriées pour protéger les paysages, localités ou sites construits dignes d'être sauvegardés selon la loi, en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation ou lorsqu'elles délivrent un permis de construire. L'art. 86 LATC impose pour sa part à la municipalité de veiller 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 peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou 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). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Sur le plan communal, les principes posés par l'art. 86 LATC sont repris à l'art. 32 RCATC, qui prévoit ce qui suit: "Article 32 – Intégration 1 Conformément à l'art. 2 du présent 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. [...]". dd) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (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 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; CDAP AC.2017.0226 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juillet 2016 consid. 2b). 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 114 consid. 3d p. 118; TF 1C\_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés - par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes - ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction. Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet - l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; TF 1C\_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.3). Dès lors

que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; TF 1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.4; arrêt précité CDAP AC.2016.0052 consid. 2b). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (CDAP AC.2018.0434 du 10 février 2020 consid. 3b et les références citées). c) En l'espèce, la villa vouée à démolition, de type "Landstil", a obtenu la note \*4\* au recensement architectural cantonal. Comme cela a été confirmé par l'expert M. G. \_\_\_\_\_, mandaté par les recourants, lors de l'inspection locale, cette maison ne présente pas un intérêt historique ou architectural suffisant pour être conservée. Les recourants ne le prétendent d'ailleurs pas sérieusement. Cette villa se trouve certes en bordure d'un secteur (boulevard \*\*\*\*\*) composé de quelques villas de style "Heimatstil", dont la villa des recourants (parcelle n° 3027) et la villa locative "\*\*\*\*\*" (parcelle 3030). Si ces deux bâtiments ont obtenu la note \*3\*, recensant les objets intéressants au niveau local qui bénéficient d'une "protection générale", ils n'ont cependant pas fait l'objet de mesures de protection spéciale selon la LPNMS (mise à l'inventaire ou classement) prises par le département cantonal compétent. L'importance de l'intérêt public à la protection du patrimoine bâti telle que mise en exergue par les recourants doit ainsi être relativisée, d'autant que le secteur du boulevard \*\*\*\*\* – comme on le verra ci-après – ne présente pas un ensemble bâti homogène digne d'être préservé, mais est en réalité constitué de bâtiments hétérogènes, dont des immeubles locatifs modernes à l'architecture très banale (cf. Etude historique, p. 30). Sans critiquer sérieusement l'aspect architectural du bâtiment projeté, les recourants font valoir que le projet litigieux ne s'intégrerait pas, en raison de son caractère massif, à l'environnement bâti et il apparaîtrait en totale rupture avec celui-ci. Or, l'inspection locale a montré au contraire que les bâtisses alentour ne présentaient pas un caractère architectural homogène: le secteur était composé de bâtiments pour le moins hétéroclites du point de vue de leur volumétrie, de leur typologie, de leur style et de leur époque. Lors de la visite des lieux, le tribunal a pu constater qu'au nord de la parcelle litigieuse s'élevait un garage à toit plat composé de cinq boxes (parcelle n° 3740). Sur la même parcelle se trouvait un bâtiment locatif d'habitation datant des années 1950 et comportant trois niveaux, avec une toiture à quatre pans à faible pente. Sur la parcelle n° 3701, de l'autre côté du chemin \*\*\*\*\*, prenait place un bâtiment d'habitation de trois niveaux, plus les combles habitables, construit dans les années 1990. A l'ouest de la parcelle litigieuse, de l'autre côté du chemin \*\*\*\*\*, s'érigait une villa sur un seul niveau, avec une toiture à deux pans, à l'architecture relativement banale (parcelle n° 3700); Il s'agissait d'une villa construite dans les années 1950 et qui avait fait l'objet d'une rénovation récemment. Au sud de la parcelle litigieuse, il est constaté la présence de la villa "\*\*\*\*\*", qui a obtenu la note \*3\* au recensement architectural, constituée de quatre étages, plus des combles et des surcombles habitables (parcelle n° 3030). Il est en outre constaté au pied de cet immeuble l'existence d'un garage à toit plat, composé de trois boxes, qui ne s'harmonise pas avec le bâtiment principal. Sur la parcelle contiguë (n° 3455) se trouve une maison sur deux niveaux, plus les combles habitables, avec un toit à deux pans

(orientation nord-sud), qui n'a fait l'objet d'aucun recensement architectural. Quant à la maison des recourants, elle était constituée d'un soubassement, ainsi que de deux étages, surmontés de combles habitables. Force est donc d'admettre que le projet litigieux ne porte nullement atteinte à l'aspect ou au caractère du quartier, qui ne forme pas une unité urbanistique homogène digne d'être sauvegardée. En effet, à l'exception de quelques villas "Heimatstil" alentour, la grande majorité des bâtiments environnants ne présentent que peu ou pas d'intérêt du point de vue architectural ou historique. La cour de céans a pu se rendre compte que le projet incriminé s'intégrerait au milieu bâti. On ne voit pas en quoi il apparaîtrait en "totale rupture avec son environnement." En cours d'audience, M.

G. \_\_\_\_\_, a relevé que le bâtiment projeté était, selon lui, trop massif et qu'un immeuble plus "élançé" pourrait mieux s'intégrer, ce qui est toutefois contredit par les constatations faites sur place. En effet, la volumétrie de la construction projetée serait comparable, voire moindre, par rapport à celle notamment du bâtiment locatif situé en limite Nord (parcelle n° 3740). De plus, il été observé que la villa locative "\*\*\*\*\*" sise sur la parcelle contigüe n° 3030 culminait à plus de 25 m (cf. Etude historique, p. 19), soit une hauteur nettement supérieure à celle du bâtiment projeté (dont la hauteur est inférieure à 15 m). Le grief tiré d'une "surdensification" due à la prétendue volumétrie massive du projet guidé par la "recherche du profit" doit donc être rejeté. Le Tribunal fédéral a rappelé que l'exploitation maximale des possibilités de construire correspond à un intérêt public important, 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 ; voir ATF 145 I 52 consid. 4.4 ; 142 II 100 consid. 4.6; TF 1C\_233/2016 du 20 janvier 2017 consid. 5.3). En l'espèce, c'est à juste titre que l'autorité intimée, qui a procédé à une pesée des intérêts en présence (conformément à l'art. 3 OAT), a retenu que l'intérêt public à densifier était prépondérant par rapport à la préservation du patrimoine architectural, étant précisé qu'aucun bâtiment situé à proximité du projet en cause ne bénéficie d'une protection spécifique (mise à l'inventaire ou classement au sens de la LPNMS). Du reste, la DGIP, autorité cantonale spécialisée en matière de protection du patrimoine, n'a pas formulé de remarques dans le cadre de la synthèse CAMAC. Il en va de même de l'intérêt public au maintien du jardin actuel, du moment que l'autorité communale de planification a classé le terrain en "zone d'habitation à moyenne densité", qui est destinée à la construction de bâtiments voués au logement et aux activités compatibles avec le logement telles que des bureaux, établissements publics, institutions scolaires et éducatives, établissements médico-sociaux, artisanat, commerces etc. (art. 36 RCATC). On ne saurait donc exiger la réduction de la surface bâtie du projet – qui est en tous points conforme à la réglementation communale révisée d'ailleurs très récemment (2017) – pour des motifs esthétiques, à moins que cela ne soit justifié par des intérêts publics prépondérants comme la préservation de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments remarquables bénéficiant de mesures de protection des monuments historiques (cf. art. 1 al. 1 et al. 2 let. a bis et art. 3 al. 2 let. a bis LAT), ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce. Tout bien considéré, la municipalité n'a pas commis un abus ou un excès de son large pouvoir d'appréciation en considérant que le projet litigieux ne violait pas l'art. 86 LATC.

## **E. 11**

Les recourants s'opposent à l'abattage des dix arbres qu'implique le projet litigieux et estiment que les mesures de compensation prévues, soit l'implantation de trois nouveaux arbres, seraient insuffisantes. Après l'échéance du délai de recours, soit en cours d'audience

d'inspection locale, les recourants ont produit un rapport d'expertise biologique privé établi le 18 mars 2021 par le bureau d'études en environnement H. \_\_\_\_\_ (ci-après: Rapport d'expertise H. \_\_\_\_\_). a) L'art. 5 let. b LPNMS dispose 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'autorisation d'abattre des arbres protégés est régie à l'art. 6 LPNMS, ainsi qu'à l'art. 15 du règlement d'application de la LPNMS du 22 mars 1989 (RLPNMS; BLV 450.11.1). Interprétant ces dispositions, la jurisprudence retient en substance ce qui suit: pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, ainsi que sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), l'autorité communale procède 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; 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. notamment arrêts AC.2015.0082 du 29 septembre 2015 consid. 6; AC.2012.0249 du 26 juillet 2013 consid. 10; AC.2012.0100 du 18 octobre 2012 consid. 2). Lorsque la protection instaurée par le droit communal procède non pas d'un classement individuel des arbres, mais d'un règlement déclarant protéger tous les arbres revêtant certaines caractéristiques, il faut tenir compte du caractère schématique de la protection et considérer que l'abattage et le remplacement éventuel peuvent être envisagés en rapport avec une construction (AC.2012.0300 du 12 juin 2013 consid. 6c ; AC.2012.0111 du 20 septembre 2012 consid. 2c et les références citées). L'arborisation d'une parcelle constructible doit être considérée comme un élément qui n'est pas nécessairement permanent mais qui est au contraire susceptible d'évolution, ce qui permet le cas échéant de le remodeler en procédant à de nouvelles plantations. b) La Commune de Pully dispose d'un Règlement sur la protection des arbres et Plan de classement des arbres (ci-après: le règlement communal sur les arbres) approuvé par le Département de la sécurité et de l'environnement le 26 juillet 2004. Ce dernier prévoit à son art. 3 al. 2 ce qui suit: "Sont protégés: a) tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm. b) tous les arbres repérés sur le plan de classement. Le diamètre se mesure à 130 cm au-dessus du sol. Les diamètres de troncs multiples sur un même pied sont additionnés. Les dispositions de la législation forestière sont réservées." L'art. 46 al. 3 RCATC prévoit quant à lui ce qui suit: "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 des essences se fera de préférence parmi les espèces indigènes. (...)" c) En l'espèce, le projet implique l'abattage de dix arbres protégés au sens de l'art. 3 al. 2 let. a du règlement communal sur les arbres. Selon le permis de construire délivré le 3 juillet 2020, l'autorisation d'abattage est assortie de l'obligation de procéder à une arborisation compensatoire, au moins trois arbres d'ornement de taille majeure et d'essence indigène devant être plantés en pleine terre. A la demande de la municipalité, la constructrice a produit le plan 1804 EXE.1 du 27 mai 2020, prévoyant

qu'outre ces trois arbres, plusieurs dizaines d'arbustes d'essence indigène seraient plantés autour de la construction projetée, ainsi que sur le toit plat. L'abattage des dix arbres en cause est destiné à permettre une utilisation rationnelle du terrain à bâtir. Il a pu être constaté à l'inspection locale que les dix arbres en question n'avaient pas de caractéristiques remarquables du point de vue esthétique ou biologique les rendant spécialement dignes d'intérêt ou de protection. En cours d'audience, l'expert H. \_\_\_\_\_, mandaté par les recourants, a certes relevé la présence de deux pins, datant d'une centaine d'années, qui, selon lui, mériteraient d'être conservés. Il n'est pas contesté que ces pins bénéficient de la protection générale en raison du diamètre de leur tronc (70 et 80 cm) au sens de l'art. 3 al. 2 let. a du règlement communal sur les arbres. En revanche, ni l'expert ni les recourants ne prétendent – à juste titre – que ces pins auraient dû faire l'objet d'un classement individuel en raison de leur haute valeur historique, botanique ou paysagère au sens de l'art. 7 du règlement communal sur les arbres, prévoyant qu'en principe, les arbres classés ne peuvent être abattus. Du reste, comme cela a été relevé en audience, ces pins ne sauraient être considérés comme des exemplaires rares ou uniques, dès lors que le quartier compte d'autres pins similaires. Certes, il résulte du rapport H. \_\_\_\_\_ que la parcelle n° 3026, qui comprend dix arbres majeurs (protégés, mais non classés), présente un intérêt non négligeable du point de vue biologique, dans la mesure où le manque d'entretien du jardin a permis à la végétation, composée essentiellement de broussailles et de buissons, de se développer pour servir d'habitat à la petite faune. A juste titre, l'expert H. \_\_\_\_\_ ne prétend pas que cette végétation serait protégée par la réglementation communale ou cantonale ou encore fédérale, d'autant moins que, comme indiqué dans son rapport d'expertise (p. 2), cette végétation comprend des plantes figurant sur la liste noire des espèces exotiques envahissantes en Suisse (laurelles et ronces d'Arménie). Or, ces plantes portent atteinte à la biodiversité ou à la santé, dont il faut empêcher la propagation ( [www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/biodiversité](http://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/biodiversité) ). Quant aux mesures de compensation, elles vont bien au-delà de ce qui est exigé par l'art. 46 al. 3 RCATC, prévoyant la plantation d'un arbre de taille majeure et d'essence indigène par 500 m<sup>2</sup>, soit en l'occurrence trois arbres compte tenu de la surface du terrain (1'304 m<sup>2</sup>). En effet, il résulte des plans figurant au dossier qu'outre trois arbres de taille majeure et d'essence indigène, plusieurs dizaines d'arbustes supplémentaires d'essence indigène seront plantés sur la parcelle, étant précisé que la toiture plate sera végétalisée, ce qui permettra au bâtiment projeté de s'intégrer encore davantage dans le quartier que l'on peut qualifier de verdoyant. En cours d'audience, l'expert H. \_\_\_\_\_ a déclaré que si la plantation de trois arbres majeurs et d'essence indigène au titre de mesure de compensation n'était, à ses yeux, pas suffisante, il a cependant qualifié d'"excellente" la plantation de plusieurs dizaines d'arbustes supplémentaires prévus notamment autour du bâtiment projeté, selon le plan des aménagements extérieurs 1804 EXE.1 du 27 mai 2020 (qui fait partie intégrante du permis de construire). M. H. \_\_\_\_\_ a encore précisé que la constructrice avait fait un effort important au niveau de la végétation pour l'intégration du bâtiment. Compte tenu de tous ces éléments, l'intérêt public à la conservation des arbres existants doit céder le pas à l'intérêt privé de la constructrice à une utilisation rationnelle du terrain à bâtir, qui est classé en zone à moyenne densité, étant rappelé que l'exploitation maximale des possibilités de construire correspond à un intérêt public important. Contrairement à ce que laissent entendre les recourants, les possibilités de bâtir seraient excessivement réduites si les arbres existants devaient être maintenus. De même, la création d'un trottoir sur la bande de terrain longeant sa limite Ouest – qui améliore la sécurité des piétons de tout le quartier – serait

compromise. A noter que le projet litigieux, situé dans un quartier bien arboré, n'aura qu'un faible impact paysager. En effet, le caractère verdoyant du secteur sera préservé grâce à une arborisation compensatoire importante et de qualité. Dans ces conditions, c'est à bon droit que la municipalité a, au terme d'une pesée des intérêts, favorisé la réalisation de la construction prévue au détriment des dix arbres en cause. Le grief est ainsi mal fondé.

#### **E. 12**

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, ce qui conduit à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, les recourants supporteront un émolument judiciaire (art. 49 LPA-VD), ainsi qu'une indemnité à titre de dépens à verser à la Commune de Pully d'une part et à la constructrice d'autre part, qui ont toutes les deux agi par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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