

# VD\_OMNI AC.2021.0264 vom 7. August 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-08-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0264](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0264)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0264 du 7 août 2023

IT: VD\_OMNI AC.2021.0264 del 7 agosto 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ à Z. \_\_\_\_\_, AA. \_\_\_\_\_ à AH. \_\_\_\_\_ c/ Municipalité de Pully, AI. \_\_\_\_\_ et AJ. \_\_\_\_\_ | Autorisation de construire, après démolition d'une villa, quatre bâtiments d'habitation de six logements chacun, deux garages souterrains totalisant 32 places de parc, et quatre places visiteurs extérieures. Le nombre de niveaux maximum est respecté. L'appréciation de la municipalité de considérer non habitables les locaux situés aux rez inférieurs des bâtiments A, C et D et pouvant donc être pris en compte comme des sous-sols ne comptant pas comme un niveau, n'est pas critiquable. Le rez inférieur du bâtiment B comporte un appartement dès lors que le terrain est en forte pente; le calcul de la pente (supérieure à 14%), qui a été effectué en se plaçant perpendiculairement à la pente, est correct (consid. 13). Les places de jeux sont conformes au règlement. L'installation de l'une d'elles en partie dans les espaces règlementaires ne sera pas contraire aux normes de protection contre le bruit dès lors qu'elle sera à plus de 15 mètres du bâtiment des voisins les plus proches (consid. 14). Rejet des griefs relatifs au non-respect des distances aux limites et entre bâtiments par les balcons (de 2,5 m de profondeur) (consid. 8), à l'esthétique (consid. 15), au nombre trop élevé de places de parc (consid. 16), à la non-conformité des escaliers des bâtiments aux normes de protection incendie (consid. 17), à la réalisation d'un écopoint (consid. 18) et à l'abattage de onze arbres protégés (consid. 19). Recours rejeté. Recours au TF admis (1C\_437/2023 du 30 septembre 2024).

## Erwägungen

### E. 1

Déposés dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), les recours sont intervenus en temps utile et respectent au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD.

### E. 2

a) S'agissant de la recevabilité des recours, la constructrice souligne que plusieurs recourants sont propriétaires de parcelles particulièrement éloignées du projet, de sorte que leur qualité pour recourir sur la base de l'art. 75 LPA-VD est douteuse. Elle s'en remet néanmoins à justice sur ce point. b) En vertu de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, a qualité pour former recours, toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe qualité pour recourir. La distance constitue un critère essentiel ( cf . ATF 137 II 30 consid. 2.2.3); selon la jurisprudence, la qualité pour recourir du voisin est en principe admise jusqu'à une distance de 100 m environ (ATF 140 II 214

consid. 2.3 et les références; arrêts TF 1C\_204/2012 du 25 avril 2013; arrêts AC.2019.0277, AC.2019.0332 du 25 novembre 2021 consid. 2b/aa; pour un résumé de la casuistique s'agissant de la distance entre parcelles en lien avec la qualité pour recourir, cf. ég. arrêt AC.2015.0172 du 2 juin 2016 consid. 1b). En cas de distance plus étendue, l'opposant doit rendre un préjudice vraisemblable dans le cas concret (cf. ATF 140 II 214 consid. 2.3, 133 II 181 consid. 3.2.2). La proximité avec l'objet du litige ne suffit pas à elle seule à conférer la qualité pour recourir. Les voisins doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (cf. ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3; 133 II 249 consid. 1.3.1; 133 II 468 consid. 1 et les références). c) En l'espèce, la propriété du recourant 1 est adjacente au projet, ce qui lui confère la qualité pour recourir. Parmi les biens-fonds des recourants 2, 4 et 5, certains sont situés bien en-deçà de la limite de 100 m, de sorte que les recours communs sont recevables, sans qu'il ne soit nécessaire de statuer sur la qualité pour recourir de chacun des recourants. S'agissant enfin des recourants 3, ils sont propriétaires de la parcelle n° 1637, située à une centaine de mètres au sud du projet. Cela étant, le chemin d'accès du Vigneron est, sur un tronçon d'un peu plus de 20 m, situé pour moitié sur leur parcelle, l'autre moitié appartenant au DP 51. L'actuelle parcelle n° 1613 est de surcroît au bénéfice d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur la parcelle des recourants 3. Dans la mesure où les futurs occupants des bâtiments C et D accéderont au garage souterrain par le chemin du Vigneron, il est manifeste que les recourants 3 retireraient un avantage pratique de l'admission du recours (dans le même sens, cf. arrêt TF 1C\_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 1). Ils disposent donc de la qualité pour recourir.

### **E. 3**

Il résulte des écritures des recourants que leurs griefs se recoupent en grande partie. Dans ces cas-là, le tribunal procédera à leur examen de manière générale, sans distinguer ceux qui auraient ou non été invoqués par les recourants 1, 2, 3, 4 ou 5.

### **E. 4**

a) D'emblée, il convient de statuer sur la requête de "production des travaux préparatoires afférents à l'article 12 RCATC" émanant des recourants 4. À les suivre, ces documents seraient indispensables pour interpréter la disposition légale précitée. b) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération Suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour chaque intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 137 II 266 consid. 3.2 et 137 IV 33 consid. 9.2). Le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait (ATF 134 I 140 consid. 5.3 et 130 II 425 consid. 2.1). Le respect du droit d'être entendu n'empêche cependant pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 136 I 229 consid. 5.3 et 134 I 140 consid. 5.3). c)

Sur la base du dossier de la cause et des explications fournies par l'autorité intimée dans ses écritures, le tribunal s'estime suffisamment renseigné pour trancher le litige en connaissance de cause, singulièrement pour vérifier l'interprétation et l'application de l'art. 12 RCATC par l'autorité intimée (cf. consid. 7 ci-dessous), sans qu'il ne soit nécessaire de recourir aux documents sollicités.

## **E. 5**

a) Dans un premier grief relatif au droit d'être entendu, les recourants 2 reprochent l'indigence de la motivation de la décision levant leur opposition au motif qu'elle n'aborderait pas certaines critiques régulièrement soulevées dans leur opposition. À titre d'exemple, ils évoquent celles, non traitées, concernant les balcons ou encore les transferts de coefficients. Ils y voient une violation de leur droit d'être entendus qui justifierait d'annuler les décisions entreprises. b) Dans la continuité de ce qui a déjà été mentionné à ce sujet (cf. consid. 4 ci-dessus), on relèvera que le droit d'être entendu se rapporte surtout à la constatation des faits et ne porte en principe pas sur la décision projetée; l'autorité n'a donc pas à soumettre par avance aux parties, pour prise de position, le raisonnement qu'elle entend tenir (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et les références citées). Sa décision doit en revanche être motivée afin que le justiciable puisse la comprendre et exercer son droit de recours à bon escient. Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents. L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 138 I 232 consid. 5.1; 137 II 266 consid. 3.2; 135 II 145 consid. 8.2). Par ailleurs, la motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et arrêt TF 1C\_429/2021 du 16 décembre 2021 consid. 3.1). Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du bien-fondé matériel de celle-ci. La jurisprudence admet toutefois que la violation du droit d'être entendu puisse être réparée, conformément à la théorie dite de la guérison, lorsque le recourant a eu la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, revoyant toutes les questions qui auraient pu être soumises à l'autorité inférieure si celle-ci avait normalement entendu la partie; même en présence d'une grave violation du droit d'être entendu, il est exceptionnellement possible de renoncer au renvoi de la cause à l'autorité précédente lorsqu'une telle mesure apparaît vide de sens et prolongerait inutilement la procédure, au détriment de l'intérêt des parties à recevoir une décision dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références citées; arrêt 2021.0280 du 10 mai 2022 consid. 2a et les références citées). c) En l'espèce, dans la décision levant l'opposition des recourants 2, l'autorité intimée a effectivement traité leur grief relatif au non-respect de l'IOS, incluant des aspects liés aux balcons et au transfert d'indice projetés, de manière pour le moins sommaire en y répondant au ch. 5 de la décision: " Pour le surplus des griefs, nous vous confirmons que ce projet est parfaitement réglementaire ". Il est douteux que cette formule atteigne le degré de motivation minimal que les intéressés étaient en droit d'attendre concernant un grief pertinent et développé. Cela étant, l'autorité intimée s'est expressément déterminée sur ces points dans son mémoire de réponse. Les précités, assistés d'un mandataire professionnel, ont pu s'exprimer sur la motivation ainsi complétée dans leur réplique, de même qu'à l'occasion de l'audience. À la

supposer établie, la violation ne pourrait de surcroît être qualifiée de grave et le vice aurait été guéri dans le cadre de la présente procédure.

## **E. 6**

a) Du point de vue formel toujours, les recourants 1 et 2 invoquent une violation de leur droit d'être entendus du fait que le projet a été modifié postérieurement à l'enquête publique et avant la délivrance de l'autorisation de construire, sans qu'ils n'en aient toutefois été informés. C'est à la lecture des décisions entreprises qu'ils auraient décelé l'existence des modifications apportées mais, en l'absence de communication des documents modifiant le projet, ils n'auraient pas pu en mesurer l'étendue, ni en vérifier la réglementarité. Loin d'être minimales, les modifications litigieuses auraient touché des éléments essentiels du projet (déplacement des limites de parcelles; suppression de logements; diminution du nombre de places de parc; documents incendie), de sorte qu'une nouvelle enquête était nécessaire ou, à tout le moins, une enquête complémentaire, ce qui n'aurait pas été le cas. Ces carences justifieraient l'annulation des décisions entreprises. b) aa) En matière de droit public des constructions, la procédure de mise à l'enquête publique, prévue à l'art. 109 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), poursuit un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, et le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (arrêts AC.2020.0270 du 9 novembre 2021 consid. 2b/aa; AC.2020.0297 du 21 septembre 2021 consid. 2a/aa; AC.2020.0204 du 31 août 2021 consid. 5a/aa). L'enquête publique n'est ainsi pas une fin en soi. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (arrêts AC.2020.0352 du 1<sup>er</sup> septembre 2021 consid. 3a; AC.2020.0140 du 17 août 2021 consid. 4a/bb et AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 2a). Une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler, ou que le vice a été réparé en cours de procédure (arrêts AC.2021.0142 du 7 septembre 2021 consid. 3c; AC.2020.0210 du 10 août 2021 consid. 4c/cc et AC.2017.0179 du 13 juillet 2018 consid. 2b/bb et les arrêts cités). bb) Il en va de même s'agissant des demandes de dérogation qui, aux termes de l'art. 85a LATC, doivent être mises à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire (cf. art. 109 LATC). Conformément à une jurisprudence bien établie, il ne s'agit toutefois que d'une prescription d'ordre dont l'inobservation n'entraîne pas automatiquement la nullité de la mise à l'enquête ni de la décision d'octroi du permis; elle pourrait tout au plus entraîner une telle conséquence si le défaut d'indication des dérogations a empêché l'intéressé de faire valoir ses droits par la voie de l'opposition (arrêts TF 1C\_154/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5 et 1C\_112/2007 du 29 août 2007 consid. 8; v. ég. 1C\_133/2018 du 3 décembre 2018 consid. 4.3.1; arrêts AC.2021.0104 du 22 septembre 2021 consid. 3; AC.2021.0142 du 7 septembre 2021 consid. 3; AC.2021.0012 du 15 juillet 2021 consid. 2). cc) Par ailleurs, 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 procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 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 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1). Les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC (arrêts AC.2019.0284 du 7 octobre 2020 consid. 2b; AC.2019.0087 du 2 juillet 2020 consid. 11a/bb et AC.2019.0310 du 2 juin 2020 consid. 4a). De jurisprudence constante, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (arrêts AC.2020.0270 du 9 novembre 2021 consid. 2b/cc; AC.2019.0284 consid. 2b; AC.2019.0087 consid. 11a/bb; arrêt AC.2019.0133 du 25 février 2020 consid. 1a) ou lorsqu'elles visent à rendre le projet réglementaire (arrêts AC.2020.0246 du 21 mai 2021 consid. 2a et les références citées; AC.2020.0235 du 20 mai 2021 consid. 2a). dd) En vertu de l'art. 35 al. 1 LPA-VD, les parties et leurs mandataires peuvent en tout temps consulter le dossier de la procédure, sauf cas particuliers (cf. art. 36 LPA-VD). c) En l'espèce, le projet a effectivement été modifié postérieurement à l'enquête publique, ce qui ressort clairement du ch. 5 des décisions de levée des oppositions. Les recourants ne peuvent rien tirer du fait que l'autorité intimée ne leur a pas spontanément communiqué les documents relatifs aux modifications litigieuses dans la mesure où il leur était loisible de solliciter la consultation du dossier durant le délai de recours, respectivement dans le cadre de la présente procédure. Les conseils des recourants 1 et 2, qui ne pouvaient ignorer ce droit de consultation, n'en ont cependant pas fait usage, de sorte qu'ils ne sauraient se plaindre de leur éventuelle méconnaissance des modifications du projet pour conclure à une violation de leur droit d'être entendus de ce chef. S'agissant des modifications proprement dites, elles ont consisté à supprimer trois logements et rattacher les espaces y relatifs à des appartements existants, réduire la taille des garages souterrains, réduire le nombre de places de stationnement, déplacer la limite de propriété séparant les parcelles n os 1604 et 1607 (nouvel état) et compléter les documents relatifs à la protection contre les incendies. Contrairement à ce qu'affirment les recourants, ces éléments n'ont pas sensiblement modifié le projet. À l'exception du mur du garage souterrain, déplacé de peu, le projet initial n'a pas été touché dans son implantation, sa volumétrie, etc. La réaffectation des surfaces libérées par la suppression des trois logements est de plus parfaitement claire et a uniquement impliqué la création d'un escalier intérieur. Quant au déplacement de la limite, il est pour le moins minime. Manifestement destinées à répondre – certes partiellement – aux oppositions, respectivement à garantir la réglementarité du projet, ces modifications, qui vont de surcroît dans le sens d'une diminution du projet, ne requéraient pas d'enquête complémentaire, conformément à la jurisprudence constante du tribunal de céans. d) Le grief est rejeté.

### **E. 6.1**

et 1C\_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités). ee) Il convient enfin de rappeler 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, respectivement que, selon l'expérience, une expertise privée n'est produite que si elle est favorable à son mandant, 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 142 II 355 consid. 6; ATF 141 IV 369 consid. 6; arrêts AC.2020.0235 du 20 mai 2021 consid. 10a; AC.2020.0082, AC.2021.0028 du 26 avril 2021 consid. 4a/ff). c) En l'occurrence, la contestation porte sur les deux accès (nord et sud) au projet, qui emprunteront des voies d'accès existantes. L'autorité intimée, de même que le tribunal à sa suite, devait apprécier si les ouvrages existants sont aptes à accueillir le trafic supplémentaire induit par le projet. Si elle soutient certes que ces accès comporteraient de nombreux défauts, ces derniers concernent des tronçons de routes privées dont l'aménagement n'incombe pas à la collectivité mais bien aux propriétaires du secteur, dont les recourants font partie. Par ailleurs et malgré leurs griefs, les recourants s'accommodent en l'état des multiples défauts invoqués qui, manifestement, ne les empêchent pas d'emprunter quotidiennement les voies d'accès litigieuses. Pour ce qui est de l'accès par le chemin du Caudoz, l'accès permettant de rejoindre le DP 1112 depuis l'actuelle parcelle n o 3644, il sera d'environ 110 m. Il dessert actuellement 15 unités de logements, ce qui porterait le total à 30 avec les 7 et 8 logements des bâtiments A et B. S'il existe certes un potentiel de densification, il demeure hypothétique à ce stade et les unités de logements correspondantes n'ont pas à être prises en considération. Si la longueur totale de l'accès excède les 80 m recommandés pour les chemins d'accès, le nombre de véhicules par heure articulé dans le complément AV. \_\_\_\_\_ restera bien en-deçà du seuil de 50, même en triplant le trafic de base pour prendre en considération la sous-estimation alléguée par les recourants lors du comptage intervenu durant la pandémie de Covid-19. Dans ces conditions, il doit effectivement être qualifié de chemin d'accès au sens de la norme VSS 640 045. Au vrai, l'expertise AP. \_\_\_\_\_ ne le conteste pas. Cet accès est constitué de deux tronçons bien distincts permettant de rejoindre la parcelle n o 3644. Le premier, d'environ 70 m, est rectiligne et offre une bonne visibilité. Le second débute par un virage et, bordé de haies, n'offre pas une bonne visibilité sur les 40 m environ qui le constituent. Tous deux sont relativement étroits (il ressort de l'expertise AV. \_\_\_\_\_ que leur largeur est, aux endroits les plus étroits - soit sur une portion de 25 m dans le premier tronçon et sur l'entier du second tronçon -, de 3 m à 3,50 m). Cela étant, le complément AV. \_\_\_\_\_ indique que deux espaces permettant les croisements existent sur le premier tronçon, soit à l'embranchement avec le DP 1112 et au niveau de la parcelle n o 3333. Actuellement, c'est effectivement à ces endroits que sont effectués les croisements nécessaires en l'état. Il n'est en revanche pas possible de croiser sur le second tronçon, si ce n'est au niveau de l'actuelle parcelle n o 3644. Cela étant, cette partie de chemin ne desservira que deux villas individuelles et les bâtiments A et B. Comme le souligne le complément AV. \_\_\_\_\_, les croisements entre deux véhicules y seront donc peu fréquents. Dans ces circonstances, si le chemin d'accès du Caudoz n'est pas idéal, il n'en demeure pas moins suffisant pour accueillir le trafic qu'induiront les bâtiments A et B. Par ailleurs, lors de l'inspection locale, la constructrice a indiqué être d'accord de procéder aux aménagements proposés par l'expertise AV. \_\_\_\_\_ (la pose d'un miroir à l'entrée du chemin du Caudoz et des dispositifs de ralentissement de la circulation). Pour le reste, contrairement à ce que mentionne l'expertise AP. \_\_\_\_\_, l'utilisation de l'ascenseur à voitures ne posera pas de problème particulier. La largeur de la voie d'accès qui sera aménagée sur l'actuelle parcelle n o 3644 et la surface à détacher de la parcelle n o 1696 permettront en effet les manœuvres

et croisements nécessaires à l'utilisation de cette infrastructure. La question du déneigement des accès, évoquée par cette même expertise, n'est pas non plus déterminante. S'agissant d'un accès privé au bénéfice de servitudes, elle doit être résolue sous l'angle du droit privé. Concernant le chemin du Vigneron, l'accès aux bâtiments C et D est garanti sans difficulté par le DP 51 jusqu'au droit de la parcelle n o 1637. Depuis ce point et jusqu'aux bâtiments C et D, l'accès s'avère d'emblée moins commode. En l'état, il dessert les parcelles n os 1637, 1605, 1615, 1641 (comprenant chacune une unité de logement), 1639, 1666 (comprenant chacune deux unités), 1625 et 7414 (comprenant chacune six unités), soit un total de 24 logements selon le Registre fédéral des bâtiments et des logements (librement consultable à la page Internet <https://www.housing-stat.ch/fr/index.html> ), en prenant en compte les quatre logements autorisés sur les parcelles n os 1639 et 1666 (dont il a été constaté lors de l'inspection locale qu'ils étaient en cours de construction). En y ajoutant les 14 appartements des immeubles C et D, on arrive à un total de 38 logements, qui excède certes les 30 unités qu'un chemin d'accès est en principe appelé à desservir au maximum selon la norme VSS 640 045, sans que cela soit déterminant. On ajoutera qu'une augmentation du nombre de logements à desservir est peu probable – sous réserve d'hypothétiques densifications qui n'ont pas à être comptabilisées en l'état – puisque toutes les parcelles constructibles empruntant l'accès litigieux seront alors bâties. Par ailleurs, la longueur du chemin considéré est certes d'une centaine de mètres entre les parcelles n os 1637 et 1613, c'est-à-dire qu'ici encore elle excède les 80 m recommandés par ce type d'accès. Cela étant, il n'est pas critiquable d'avoir qualifié l'accès de " chemin d'accès " puisqu'il ressort du complément AV. \_\_\_\_\_ que le nombre maximum de véhicules par heure serait d'une vingtaine avec le projet. Surtout, le complément AV. \_\_\_\_\_ mentionne – sans que cela n'ait été contesté par les recourants qui ne fournissent au demeurant aucun chiffre à cet égard – que le nombre de véhicules par heure demeurerait bien inférieur au seuil de 50 correspondant à un chemin d'accès même en triplant le trafic de base dont les recourants soutiennent qu'il aurait été sous-estimé en raison de la pandémie. Dans ce contexte, le chemin du Vigneron peut, sans encourir la critique, être qualifié de chemin d'accès. Par ailleurs, malgré l'étroitesse du chemin – que la cour et les parties ont parcouru lors de l'inspection locale –, des croisements entre véhicules seront possibles sur le DP 51 jusqu'au droit de la parcelle n o 1637, où il n'est pas douteux que des croisements s'effectuent déjà entre le trafic ascendant et descendant, de sorte que ce modus vivendi ne saurait être refusé pour les nouveaux logements. Une seconde place de croisement serait située au droit de la parcelle n o 7414, qui n'est vraisemblablement que peu utilisée pour l'heure puisque le chemin prend fin à cet endroit. Quoiqu'il en soit, des manœuvres d'évitement pourront être effectuées à proximité immédiate sur les accès prévus sur l'actuelle parcelle n o 1613, contiguë au bien-fonds précité. Certes peu nombreux, les lieux de croisement seront néanmoins à disposition . Sur le reste du chemin, les croisements entre véhicules et vélos ou piétons seront possibles, excepté sur un tronçon d'une douzaine de mètres au droit de la parcelle n o 1637. Cela étant et bien que le chemin du Vigneron soit affecté d'une pente parfois marquée, il est relativement rectiligne, ce qui garantit une visibilité suffisante pour anticiper les croisements. Au besoin, les usagers procéderont, comme ils expliquent le faire actuellement, à une marche arrière pour effectuer les croisements nécessaires. Au demeurant, il ressort de l'expertise AV. \_\_\_\_\_ et de son complément que les occurrences de croisements journaliers demeureront faibles, malgré l'augmentation du nombre de véhicules, ce que les recourants ne contestent pas, se contentant de critiquer les difficultés de telles manœuvres. En définitive, les deux accès litigieux ne sont à l'évidence pas idéals.

Il s'agit néanmoins de chemins d'accès, caractérisés par un faible volume de circulation, malgré l'augmentation du nombre d'usagers une fois le projet réalisé. Selon les normes VSS, ces chemins servent aussi d'espace convivial, de loisirs et de jeux. Leur aménagement ne doit par ailleurs pas inciter à des vitesses élevées, ce que la configuration des lieux exclura en l'occurrence. En l'absence de trafic de transit, on peut enfin attendre des habitants qui connaissent les lieux une prudence accrue lorsqu'ils emprunteront ces accès. C'est ainsi sans violer le droit que l'autorité intimée a considéré que les chemins du Caudoz et du Vigneron seront aptes à accueillir l'augmentation de trafic due au projet. S'agissant de l'accès des véhicules de secours, les prescriptions résultant de la Directive de février 2015 concernant les accès, les surfaces de manœuvre d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers (ci-après: la directive sapeurs-pompiers) sont intégralement respectées sur les parcelles n os 1604 et 1607 (nouvel état), ce dont atteste le plan intitulé "Situation et toiture" (rapport no 2800-PPI-01.3) inclus dans le plan de protection incendie modifié à la demande de l'autorité intimée. En revanche, il est exact que les accès au nord et au sud ne sont pas totalement conformes aux prescriptions de la directive sapeurs-pompiers, ce qui est d'ores et déjà le cas actuellement (p. ex. largeur du chemin d'accès). Ce n'est ainsi pas le projet litigieux qui est à l'origine de cette non-conformité, mais bien la situation dont s'accommodent les différents propriétaires qui disposent de droits sur les chemins d'accès privés et qui seraient en mesure d'y remédier. Or, les recourants omettent que la directive sapeurs-pompiers permet " une certaine marge de manœuvre aux planificateurs et aux autorités compétentes en matière de protection incendie/sapeurs-pompiers pour l'aménagement des accès destinés aux sapeurs-pompiers " (cf. ch. 1). En l'occurrence, l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) a examiné les plans fournis à ce sujet et n'a pas jugé utile d'en solliciter la modification. Au surplus, le plan intitulé "Situation et toiture" (rapport no 2800-PPI-01.3), réalisé par un bureau d'ingénieur et signé par le responsable qualité dudit bureau, mentionne expressément que le répondant du SDIS a donné un avis favorable au projet en janvier 2021. Celui-ci a été produit par la municipalité le 28 septembre 2022. Les recourants critiquent cet avis au motif qu'il serait fondé sur des prescriptions qui concernent des bâtiments " de faible hauteur ", soit d'une hauteur totale de 11 m au maximum, alors que le bâtiment B excèdera d'1 m cette hauteur, et qu'il irait à l'encontre des prescriptions en matière de largeur des accès. Or, dans la mesure où il ressort de la directive sapeurs-pompiers (ch. 2) que les bâtiments de faible hauteur sont des bâtiments d'une hauteur totale de 11 m au maximum et que ceux du gabarit au-dessus, de moyenne hauteur, sont d'une hauteur de 30 m au maximum, il apparaît adapté qu'en se prononçant sur l'accès à quatre bâtiments dont trois mesurent 11 m au maximum et un 12 m, le répondant du SDIS l'ait fait en se basant sur les prescriptions concernant les bâtiments de faible hauteur. S'agissant de la largeur du chemin du Vigneron, le répondant du SDIS a validé le projet sur la base de ses constatations lors d'un précédent cas d'intervention lors duquel le dégagement latéral du chemin a permis de faire passer un tonne-pompe et une échelle-automobile. Cet avis fondé sur une situation réelle entre dans le cadre de la marge de manœuvre des autorités compétentes (cf. ch. 1 de la directive sapeurs-pompiers). Dans ces conditions, le fait que les accès privés sur lesquels la constructrice ne dispose que de servitudes de passage ne respectent pas totalement les prescriptions de la directive sapeurs-pompiers ne justifie pas l'annulation du permis de construire. Concernant l'accès aux véhicules de chantier, les informations fournies par la constructrice à la suite de l'audience sont convaincantes: l'accès au chantier pourra se faire par le chemin du Vigneron pour les véhicules les plus lourds; il existe en effet des camions

de 19 et 32 tonnes présentant des gabarits réduits, par exemple avec une largeur des essieux de 2.50 mètres pour les plus étroits, de même que des bétonnières; en outre, des grues de petites tailles suffiront, les bâtiments prévus étant de taille réduite; le chemin du Caudoz quant à lui sera utilisé par les véhicules légers tel que des petites camionnettes utilitaires. Enfin, il apparaît possible aux camions de déménagement pour les bâtiments A et B d'y accéder par le chemin du Caudoz, comme l'architecte l'a indiqué lors de l'audience, dès lors que la largeur est d'au moins de 3 à 3,5 m (cf. consid. 11c ci-dessus, 3<sup>ème</sup> paragraphe). d) Le grief doit par conséquent être rejeté.

## **E. 7**

a) Sur le fond, tous les recourants 1, 2, 4 et 5 se prévalent d'une violation de l'art. 12 RCATC applicable en présence d'un fonds situé à cheval sur deux zones d'affectations différentes. De leur point de vue, les règles plus strictes de la zone de villas seraient applicables à l'ensemble du projet en vertu de l'al. 1 de cette disposition et non celles de la zone de faible densité. Les constructions ne pourraient par ailleurs bénéficier de l'al. 2, selon lequel la municipalité peut déclarer applicables à la totalité d'une parcelle les règles de la zone dans laquelle au moins les deux tiers du bien-fonds sont compris et pour autant que l'intégralité de la construction soit située dans cette zone. Ce choix de la municipalité devrait en effet être justifié par des circonstances objectives qui, en l'espèce, feraient défaut puisque la majorité des parcelles voisines seraient régies par la zone de villas et que le projet tirerait un parti déraisonnable des règles de la zone de faible densité. L'intérêt public à la densification ne remédierait pas à la disproportion évidente entre le projet et le reste du quartier, ce d'autant moins que le Plan directeur communal préconiserait au contraire d'assurer un développement modéré et maîtrisé du tissu bâti dans la zone urbaine. Le projet se heurterait de même au plan spécial Les Cabolles qui témoignerait d'une volonté de limiter le nombre d'étages dans le secteur et, par conséquent, la densité. A cet égard, ils ajoutent que la disposition réglementaire ne fait pas de distinction entre les parties enterrées, respectivement hors sol des constructions, de sorte que toutes seraient exclues. La construction ne serait par ailleurs pas intégralement située dans la zone de faible densité, puisque la place de jeux, ainsi que certains éléments du garage souterrain des bâtiments A et B empièteraient dans la zone de villas. b) De longue date, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas loisible aux autorités communales d'appliquer, de manière générale et sans aucun correctif, à toute la surface des parcelles coupées par une limite de zones les règles valables pour la partie située dans la zone de la plus forte densité. Cela conduirait en effet à une modification substantielle de la planification communale (ATF 98 I 581 consid. 4a; arrêt TF 1C\_339/2017 du 6 mars 2018 consid. 3.3.1). Le tribunal de céans a également retenu qu'en présence d'une parcelle à cheval sur deux zones, il convenait d'éviter toute opération susceptible de déjouer les règles et la destination auxquelles le législateur a entendu assujettir chaque portion du territoire communal (prononcé de l'ancienne Commission cantonale de recours du 4 avril 1983 in RDAF 1986 p. 190 in RDAF 1986 p. 190). Aussi, en l'absence de règles communales régissant spécialement ce type de situations, que les communes sont libres d'adopter, une construction projetée sur une parcelle s'étendant sur deux zones doit satisfaire aux exigences de chacune des deux zones, en particulier à celles régissant la destination de la zone et le rapport entre la surface de la parcelle et la surface bâtie, lorsque la construction est implantée sur les deux zones (cf. arrêt AC. 2017.0101 du 18 mai 2017 consid. 2a, confirmé par arrêt TF 1C\_339/2017 du 6 mars 2018). Sur cette base, le tribunal de céans a jugé qu'un projet de construction peut être considéré comme situé dans une seule zone lorsque le bâtiment est effectivement implanté dans une seule des

deux zones, même si certains éléments, en l'occurrence deux places de stationnement et la rampe d'accès à un garage souterrain, étaient pour leur part implantés dans l'autre zone (cf. arrêt AC.2019.0366, AC.2019.0367 du 17 septembre 2020 consid. 3). Si cela ne ressort pas explicitement de l'arrêt, l'examen du plan de situation relatif au projet en question révèle qu'une partie du garage souterrain lui-même empiétait également sur la zone voisine. Au niveau communal, l'art. 12 RCATC dispose ce qui suit: " Art. 12 - Parcelle à cheval sur deux zones 1 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. 2 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. " c) En l'espèce, l'autorité intimée a fait application de l'al. 2 de la disposition qui précède. Il s'agit là d'une faculté dont la municipalité ne peut faire usage que moyennant le respect préalable de deux conditions. Le respect de la première n'est pas litigieux dans la mesure où plus des deux tiers de la surface de chacune des parcelles n os 1604 et 1607 (nouvel état) sera incluse dans la zone de faible densité. La deuxième ne l'est pas non plus puisque les quatre bâtiments A à C seront implantés dans cette même zone. Il est certes exact que certains éléments seront situés dans la zone de villas, ce qui ne remet toutefois pas en question l'appréciation qui précède. Il s'agira en effet d'une partie de la place de jeux située au sud-est de la parcelle n o 1607 (nouvel état) ainsi que, au nord-est de la parcelle n o 1604 (nouvel état), d'une portion du garage souterrain, de deux places de stationnement pour les visiteurs et de l'ascenseur à voitures. Au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, l'autorité intimée était fondée à considérer que ces éléments n'étaient pas déterminants au sens de l'art. 12 al. 2 RCATC. S'agissant plus particulièrement de l'ascenseur à voitures, il est vrai qu'il sera abrité par une petite construction (3,93 m x 3,92 m pour une hauteur de 2,94 m), totalement indépendante des bâtiments A et B. Il s'agit à l'évidence d'une dépendance de peu d'importance et c'est ainsi qu'il a été traité par l'autorité intimée puisqu'il sera situé dans les espaces réglementaires. De ce fait, il pouvait également être considéré comme n'étant pas déterminant au sens de l'art. 12 al. 2 RCATC. En présence d'une parcelle située à cheval sur deux zones, il est en effet important que le choix de l'autorité communale d'appliquer les dispositions de l'une ou l'autre de ces zones ne permette pas de déjouer les règles et la destination auxquelles le législateur a entendu assujettir chaque portion du territoire communal. Or, cet objectif est garanti par l'interprétation de l'autorité intimée, étant rappelé que les dépendances sont régies par des règles spécifiques (cf. art. 39 RLATC) – en raison précisément de leur peu d'importance – et quelle que soit la zone dans laquelle elles se trouvent. Pour ces motifs, elles sont impropres à remettre en cause les dispositions adoptées en lien avec chacune des deux zones concernées. Les deux conditions préalables étant réunies, l'autorité intimée pouvait déclarer les règles de la zone de faible densité applicables à tout le projet, pour autant que " les circonstances le permettent ". En usant de cette formulation et en adoptant une disposition potestative, le législateur communal a entendu ménager un large pouvoir d'appréciation à la municipalité pour trancher de cas en cas. Ce n'est donc qu'avec retenue que le tribunal de céans se doit d'examiner si l'autorité intimée a correctement interprété et appliqué l'art. 12 al. 2 RCATC, étant rappelé que, de jurisprudence constante, elle jouit d'un certain pouvoir

d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux et des notions juridiques indéterminées qu'ils contiennent (cf. arrêt AC.2021.0230, AC.2021.0231 du 4 mai 2022 consid. 8b/cc et les références citées). A cet égard, l'autorité intimée a justifié son choix d'appliquer l'art. 12 al. 2 RCATC par une volonté de permettre la densification désormais exigée en matière d'aménagement du territoire. Ce raisonnement n'est pas critiquable puisque le principe de densification répond effectivement aux intérêts publics importants que sont l'utilisation mesurée du sol et la densification vers l'intérieur (ATF 145 I 52 consid. 4.4; 144 II 41 consid. 5.2; 137 II 23 consid. 4.3; arrêt TF 1C\_2015/2019 du 8 mai 2020 consid. 4.2). Le Plan directeur communal dont se réclament les recourants pour s'opposer à la densification prétendument massive du secteur n'est pas pertinent. D'une part, il date de 1995, soit une période à laquelle la densification revêtait une importance moindre qu'actuellement. D'autre part, la concrétisation de l'IOS de 0,2 prévu pour la zone ne peut à l'évidence être qualifiée de densification déraisonnable ou excessive (sur cette question, cf. ég. consid. 9 et 15 ci-dessous relatifs à l'IOS et à la clause d'esthétique). L'autorité intimée a également justifié son choix par " les circonstances objectives du cas ". Si elle ne les a certes pas détaillées, il ressort du PGA que la zone de faible densité du secteur constitue en quelque sorte une transition entre la zone de moyenne densité à l'ouest et la zone de villas à l'est. Il n'en demeure pas moins que la délimitation en arc de cercle de ces deux zones à cet endroit est surprenante. Elle ne coïncide pas avec le foncier et sa raison d'être. C'était initialement lié au passage prévu de l'artère 35 " à cet endroit selon le plan Les Cabolles de 1964. Lors de l'inspection locale, le représentant de la municipalité a confirmé que ce projet d'artère était abandonné, ce qui implique que cette délimitation insolite n'a aujourd'hui plus de justification. On peut également l'interpréter comme une raison objective d'appliquer l'art. 12 al. 2 RCATC. Il est ainsi manifeste qu'à la première difficulté liée à l'existence de deux zones s'ajoute celle résultant de leur délimitation en arrondi au niveau des parcelles en cause. Dans ces circonstances, on ne saurait reprocher à l'autorité intimée d'avoir considéré que les circonstances objectives justifiaient de recourir à l'art. 12 al. 2 RCATC. Les recourants contestent certes l'interprétation de l'autorité intimée qui, selon une jurisprudence constante, jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. arrêt AC.2021.0230, AC.2021.0231 du 4 mai 2022 consid. 8b/cc et les références citées). Ils échouent toutefois à démontrer que l'interprétation de l'autorité intimée ne serait pas défendable vu les considérants qui précèdent. A toutes fins utiles, le tribunal relève encore que le plan Les Cabolles de 1964 n'est pas pertinent, contrairement à ce que suggèrent les recourants, puisqu'il n'est plus en vigueur (cf. consid. 13b ci-dessous). d) Mal fondé, le grief est rejeté.

## **E. 8**

a) En lien avec le respect des distances aux limites, les recourants 2 indiquent que la limite projetée entre les parcelles n os 1604 et 1607 aurait, "[s]i l'on comprend bien", été modifiée pour répondre au grief correspondant de leur opposition. Ils ne précisent cependant pas si le grief est ou non maintenu. Ils confirment en revanche qu'eu égard à leur profondeur de 2,5 m, les balcons seraient inadmissibles dans les espaces réglementaires et devraient au contraire respecter les distances aux limites. Faute de satisfaire à cette obligation, l'autorisation de construire devrait être annulée. b) L'art. 16 RCATC a la teneur suivante: " Article 16 - Distances aux limites et entre bâtiments 1 La distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriété est déterminée par la longueur et la hauteur de la façade correspondante. 2 Elle est au minimum de 5.00 m. par rapport aux façades ne dépassant pas 16.00 m. de longueur. 3 La distance à la limite est augmentée de 0.30 m. par mètre ou

fraction de mètre de la longueur supplémentaire. 4 Lorsque la hauteur à la corniche, calculée conformément à l'article 19, dépasse 10.00 m., la distance de la façade par rapport à la limite est augmentée de la totalité du dépassement. 5 Sous réserve des autres dispositions légales, la distance minimale entre bâtiments construits sur une même parcelle est de 5.00 m. 6 Les garages souterrains et leurs équipements tels que les ascenseurs à voitures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance aux limites. " Selon la jurisprudence, la question de savoir s'il convient de prendre en compte un élément de construction dans le calcul des distances aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règle (cf. arrêts AC.2018.0092 du 29 octobre 2019 consid. 8a/aa; AC.2016.0168 du 31 janvier 2019 consid. 9d). La réglementation sur les distances aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants des biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (arrêts CDAP AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 2d/aa; AC.2018.0185 du 5 août 2019 consid. 3c). Le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites) tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie. En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1,5 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (cf. arrêts AC.2019.0374 précité consid. 4 et AC.2019.0026 du 23 juillet 2020 consid. 3c). Cela étant, la limite de 1.50 m n'est qu'indicative. Il est en effet admis que, sur la base d'une pratique ou d'une réglementation communale contraire, la profondeur des balcons peut atteindre 2 m, voire 2.50 m ( Ibidem et les références citées). Dans deux affaires concernant spécifiquement la Commune de Pully, le tribunal de céans a d.à confirmé que des balcons dont certains avaient une profondeur de 2,5 m étaient admissibles dans les espaces réglementaires. Non fermés latéralement, ils ne reposaient de surcroît pas sur des piliers, conservaient un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal et, visuellement, n'apparaissaient pas comme des éléments constituant un volume supplémentaire du bâtiment, de sorte qu'il s'agissait bien de balcons et non d'avant-corps (cf. arrêts AC.2021.0311 du 13 juin 2022 consid. 3d et arrêt AC.2019.0374 du 16 juin 2020 consid. 4 ). Par ailleurs, le tribunal a confirmé que la pratique constante de la municipalité d'autoriser les balcons jusqu'à une profondeur de 2,5 m dans les espaces réglementaires, celle-ci usant du pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu lorsqu'elle interprète son règlement, était admissible et confortée par l'interprétation systématique du RCATC (cf. arrêt AC.2019.0374 précité consid. 4d). c) En l'occurrence, la limite entre les parcelles n os 1604 et 1607 a effectivement été déplacée, afin de respecter la distance aux limites de l'ensemble des bâtiments. Les recourants ne contestent pas que le projet soit désormais réglementaire, ce qui résulte au demeurant des plans modifiés. Pour le reste, les recourants ne soutiennent pas qu'en raison de leur profondeur de 2,5 m, les balcons devraient être qualifiés d'avant-corps prohibés dans les espaces réglementaires. L'examen des plans atteste d'ailleurs qu'ils ne seront pas fermés latéralement, ne reposeront pas sur des piliers et conserveront un caractère accessoire par rapport aux bâtiments principaux, de sorte qu'ils n'apparaîtront pas comme des volumes supplémentaires pour un observateur extérieur. d) Pour ces motifs, c'est à bon droit que l'autorité intimée a autorisé l'empiètement des balcons dans les espaces réglementaires. Infondé le grief de non-respect des distances aux limites et

entre bâtiments doit être écarté.

#### **E. 9**

a) Les recourants 1 à 4 contestent ensuite le respect des règles relatives à l'IOS. Globalement, le projet excéderait l'IOS maximum, et la modification de la limite de propriété entre les parcelles n os 1604 et 1607 (nouvel état) pourrait de surcroît avoir une incidence sur le calcul de l'indice. Le calcul de l'IOS de la constructrice et de l'autorité intimée serait par ailleurs erroné, puisqu'il n'inclurait pas la surface non couverte de la rampe d'accès au garage souterrain situé sous les bâtiments C et D ainsi que les quatre terrasses situées devant les nouvelles salles de jeux/fitness aux rez inférieurs des bâtiments, violant ainsi l'art. 11 al. 2 RCATC. Les recourants contestent encore que le transfert d'indice autorisé par l'autorité intimée avec la parcelle n° 1696, censé garantir le respect de l'IOS, soit admissible. D'une part, la parcelle précitée ne se trouverait pas dans la même zone que les deux futures parcelles du projet. Or, un transfert " interzones " permettrait l'application d'indices différents le long d'une limite de zones et la construction de bâtiments de densité différente au sein d'une même zone par augmentation des droits à bâtir. En définitive, cela reviendrait à s'affranchir conventionnellement des limites de zones, procédé inadmissible. D'autre part, les parcelles n os 1607 (nouvel état) et 1696 ne seraient pas contigües, ce qui exclurait également un transfert d'indice. Pour leur part, l'autorité intimée, la constructrice et la propriétaire soutiennent que le calcul de l'IOS est exact. En annexe à sa réponse, l'autorité intimée a du reste produit son calcul détaillé, rappelant que le projet bénéficierait du bonus Minergie (+ 5%) et que les balcons n'étaient pas comptabilisés dans l'IOS en vertu de l'art. 11 al. 2 let. d RCATC. Les terrasses et autres éléments pointés par les recourants n'ayant pas à être comptabilisés dans l'IOS selon le RCATC, c'est à bon droit qu'ils en auraient été exclus. Le transfert d'indice serait enfin justifié par le fait que l'IOS serait identique dans chacune des zones en question (0,2). Pour la propriétaire, les parcelles seraient en outre contigües, tandis que l'autorité intimée et la constructrice soutiennent que la jurisprudence fédérale permettrait un transfert entre biens-fonds non contigus en présence, comme en l'espèce, d'un "ensemble de parcelles concernées par un projet". Du point de vue formel, l'autorité intimée rappelle avoir posé comme condition suspensive au permis qu'une mention de restriction de droit public à la propriété soit inscrite au Registre foncier, afin de garantir le transfert des droits à bâtir. Dans ces conditions, l'IOS serait respecté. b) aa) En vertu de l'art. 10 RCATC, l'indice d'occupation du sol est le rapport numérique entre la surface bâtie déterminante et la surface constructible de la parcelle. Dans toutes les zones à bâtir, il ne peut excéder les 20 % (1:5) de la surface de celle-ci. L'art.

#### **E. 11**

a) Sous l'angle de l'accessibilité encore, les recourants estiment que les accès existants, au nord par le chemin du Caudoz pour les bâtiments A et B et au sud par le chemin du Vigneron pour les bâtiments C et D, ne pourront pas accueillir l'augmentation du trafic induite par le projet. Ils invoquent l'étroitesse (tronçons d'une largeur de 3 m au nord et de 2 m 50 au sud), le manque de visibilité et les pentes importantes dont les accès seraient affectés, qui rendraient les croisements impossibles à certains endroits, étant précisé que les accès latéraux des biens-fonds voisins ne pourraient être mis à contribution pour croiser car il s'agirait d'accès privés non grevés de droits d'usage. En définitive, les accès prévus ne respecteraient pas les normes VSS applicables, mettraient la sécurité des divers usagers en danger et ne pourraient accueillir les véhicules d'entretien et de secours, pas plus que les camions indispensables à la réalisation des travaux. À les suivre, ces différents éléments

ressortiraient déjà, du moins pour partie, de l'expertise AV. \_\_\_\_\_ dont les conclusions seraient par conséquent erronées. Les recourants reprochent encore à l'expertise AV. \_\_\_\_\_ de s'être fondée sur des comptages de véhicules réalisés en septembre 2020, c'est-à-dire lorsque les restrictions liées à la pandémie de Covid-19 étaient encore en vigueur, de sorte que les mouvements de véhicules auraient été minimisés. Ils affirment enfin que ces accès seraient des "routes d'accès" et non des "chemins d'accès", mais qu'ils ne respecteraient pas les règles y relatives résultant des normes VSS. Le bien-fondé de leurs critiques à l'endroit de l'accessibilité serait démontré par l'expertise AP. \_\_\_\_\_, réalisée à leur demande, dont il résulte que la densification du secteur ne pourrait être effectuée que moyennant un aménagement harmonieux par le biais d'une planification adéquate préalable. Enfin, les recourants soulignent qu'un autre accès, à l'ouest de la parcelle n° 1604, serait plus adéquat pour desservir les bâtiments A et B, ce qui étayerait l'existence de problèmes d'accessibilité par le chemin du Caudoz. b) Comme déjà mentionné, les art. 22 al. 1 let. b LAT, 19 LAT et 104 al. 3 LATC imposent que les accès soient garantis non seulement sur le plan juridique (cf. consid. 10 ci-dessus), mais également factuel. aa) 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 aussi que la sécurité des usagers – celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier – soit garantie sur toute sa longueur, 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 et de voirie soit assuré. La loi n'impose cependant 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; arrêts TF 1C\_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 3.1; 1C\_88/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1 et 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3 publié in : RDAF 2003 I n° 59 p. 211). Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; TF 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1C\_246/2009 du 1 er février 2010 consid. 2 et les références citées). 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 (cf. notamment AC.2020.0098 précité consid. AC.2017.0333 du 16 mai 2018 consid. 6a). La jurisprudence cantonale se réfère aux normes VSS, qui sont prises en considération comme un avis d'expert – étant précisé que ces normes doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité, et qu'elles ne constituent pas des règles de droit qui lieraient le tribunal ( cf . arrêt TF 1C\_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1; 1C\_532/2012 du 25 avril 2013 consid. 3.1; arrêts AC.2017.0295 du 20 août 2018 consid. 4a/aa; AC.2014.0330 du 24 mai 2016 consid. 3b et AC.2014.0417 du 3 novembre 2015 consid. 9a/aa et les références). Il en résulte que l'aptitude d'un accès à accueillir le trafic

induit par un projet ne s'apprécie pas de la même manière s'il s'agit d'un nouvel ouvrage d'équipement, qui devrait en principe respecter les normes dimensionnelles générales applicables (normes VSS), ou s'il s'agit d'un ouvrage d'équipement existant – dans le cas d'espèce un chemin privé régulièrement utilisé par les recourants – qui ne serait pas conforme à ces mêmes normes (cf. AC.2020.0098 précité consid. 3c, confirmé par arrêt TF 1C\_216/2021 précité). Ces principes valent également lorsque la réglementation communale contient un renvoi à ces normes (arrêt AC.2019.0093 du 13 mai 2020 consid. 4a/bb et les références citées). En vertu de la norme VSS 640 045 intitulée " Projet, bases – Type de route: routes de desserte ", édition de mars 2019, les chemins d'accès desservent de petites zones habitées jusqu'à 30 unités de logements, leur longueur devrait être limitée entre 40 et 80 m et les croisements entre une voiture de tourisme et un cycle devraient en principe être possible sur toute la longueur de la route à une vitesse très réduite ( cf. ch. 8 de la norme). Quant aux routes d'accès, elles desservent des zones habitées jusqu'à 150 unités de logements et les croisements entre voitures de tourisme doivent en principe être possibles à vitesse très réduite ( cf. ch. 8 de la norme). Caractérisés par un faible volume de circulation et des vitesses basses, tant les chemins d'accès (50 v/h) que les routes d'accès (100 v/h) peuvent ne comprendre qu'une seule voie; dans les deux cas, il s'agit de routes ouvertes qui servent aussi d'espace convivial, de loisir et de jeux, dont il convient de briser la régularité et l'uniformité dans le sens longitudinal pour modérer la vitesse des usagers et éviter de longs tronçons rectilignes incitant à une vitesse élevée ( cf. ch. 5 et 6 de la norme) bb) S'agissant plus spécifiquement des croisements, on rappellera que l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties de possibilités de croisement sur toute sa longueur, il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (cf. arrêts TF 1C\_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.2; 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 et 1C\_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.2). C'est en particulier le cas lorsque la visibilité permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du tronçon et le laisser passer, ce même s'il devait s'avérer finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (cf. arrêt TF 1C\_225/2017 précité consid. 4.2; 1C\_148/2009 du 29 juillet 2009; 1C\_9/2009 du 24 mars 2009 consid. 4; arrêts AC.2020.0153 du 13 décembre 2021 consid. 2a/cc; AC.2020.0082, AC.2021.0028 du 26 avril 2021 consid. 4a/bb). Par ailleurs, dès lors qu'un modus vivendi s'est instauré entre les usagers, selon lequel un empiètement sur des fonds privés au-delà d'une servitude de passage est toléré pour permettre le croisement de véhicules, il ne serait pas admissible qu'une telle tolérance ne s'adresse plus que de manière différenciée aux seuls habitants actuels du quartier et non pas à des nouveaux venus. Tant que les propriétaires de places servant à l'évitement ne condamnent pas celles-ci, que ce soit pour sauvegarder leur propre intérêt, respecter la loi sur les routes ou éviter l'engagement d'une procédure de correction de limites, elles font partie de la situation existante, dont on peut déduire qu'elle permet des croisements; peu importe que les constructeurs ne soient pas au bénéfice d'un titre juridique pour les empiètements en cause (cf. arrêts AC.2019.0284 précité consid. 6b/ee; AC.2018.0338 du 27 février 2020 consid. 3a et AC.2016.0202 du 21 mars 2017 consid. 1a/bb, confirmé par l'arrêt du TF 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4). cc) En application de l'ensemble des principes qui précèdent, le Tribunal cantonal a considéré comme suffisant un accès d'une largeur variant entre 2,9 m et 4,2 m, sur une distance approximative de 200 m, desservant déjà quelques six immeubles d'habitation et nécessitant d'empiéter sur des

parcelles privées en cas de croisement entre véhicules (arrêt AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 4b). Il a également jugé que l'accès à un projet de construction restait suffisant au sens de la jurisprudence, notamment au regard du fait que le chemin litigieux était principalement, sinon exclusivement utilisé par les riverains qui connaissaient la configuration du site et les endroits nécessitant une attention plus soutenue (arrêts AC.2011.0252 du 31 octobre 2012 consid. 4c; AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 4b). Un chemin privé d'une centaine de mètres de long et dont la largeur oscillait entre 3 et 3,5 m, en partie asphalté, reste suffisant pour la construction d'un bâtiment de quatre logements (arrêts AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3a; AC.2011.0088 du 5 octobre 2011 consid. 2d). Plus récemment, il a été jugé qu'un chemin d'accès goudronné d'une largeur estimée à 3 m au minimum sur toute sa longueur, dont la configuration ne sortait pas de l'ordinaire, qui desservirait 14 places de stationnement supplémentaires, était conforme aux exigences posées par la loi et la jurisprudence et susceptible d'accueillir le trafic supplémentaire généré (arrêt AC.2018.0212, AC.2018.0213 du 2 mai 2019 consid. 4d, confirmé par arrêt TF 1C\_309/2019, 1C\_310/2019 du 8 mai 2020 consid. 6). dd) En définitive, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle ou d'un quartier dépend de l'ensemble des circonstances, étant entendu que les autorités communales disposent d'une importante marge d'appréciation à cet égard, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts du TF 1\_216/2021 précité consid. 4.1; 1C\_389/2021 du 20 janvier 2022 consid.

## **E. 12**

a) Les recourants font encore valoir que les places visiteurs situées au nord du projet empièteraient sur la servitude de passage inscrite à charge des parcelles actuelles n os 3644 et 1696 (ID 007-2006/001972) et qui assure l'accès aux biens-fonds n os 2224 et 2227 de l'un des recourants. b) A cet égard, le complément AV. \_\_\_\_\_ indique que les deux places projetées pourraient être remplacées par des places longitudinales, afin de ne pas empiéter sur l'assiette de la servitude. Interpelée le 5 juin 2023 par le juge instructeur sur le point de savoir si elle entendait donner suite à cette suggestion, la constructrice a, par lettre du 14 juin 2023, répondu par l'affirmative et a adressé un nouveau plan ("30.01 – PLANS: AMEN EXT"), du 13 juin 2023, dont il ressort que les deux places de parc, désormais placées longitudinalement, n'empiètent plus sur la servitude de passage. c) Le grief doit par conséquent être rejeté.

## **E. 13**

a) Tous les recourants contestent que les bâtiments projetés respectent le nombre de niveaux maximum. Les recourants 4 font valoir que le nombre de niveaux ne respecterait pas le plan d'affectation spécial Les Cabolles, pourtant encore en vigueur, qui n'admet qu'un seul étage sur rez-de-chaussée. Les autres recourants invoquent une violation des dispositions du RCATC limitant à trois le nombre de niveaux. Si un niveau supplémentaire au-dessous du rez-de-chaussée est certes admissible dans les terrains en forte pente, cette condition ne serait pas réalisée en l'espèce. La pente du bâtiment B, le seul qui dispose désormais d'un logement à cet étage, serait largement inférieure à la limite de 14 % fixée par la jurisprudence et le calcul produit par la propriétaire inexact. La pente ne pourrait être déterminée en prenant les points les plus favorables à la constructrice, soit l'angle nord-ouest du bâtiment (niveau TN 9: 489,16 m) et un point au sud-est de celui-ci (niveau TN 11: 485,93 m). Ce dernier ne correspondrait en outre pas à l'angle du bâtiment mais serait situé à plusieurs mètres en contrebas. Par ailleurs, les surfaces des rez inférieurs des

bâtiments A, C et D, libérées par la suppression des logements y relatifs et rattachées aux appartements supérieurs, ne pourraient être considérées comme des sous-sols ne comptant pas comme un niveau. L'appréciation inverse résulterait d'un abus du pouvoir d'appréciation de l'autorité intimée puisque, vu leur hauteur de 2,55 m et les portes-fenêtres prévues, il s'agirait manifestement d'espaces habitables. b ) En premier lieu, il convient d'établir ce qui suit s'agissant du plan spécial Les Cabolles. Ce plan spécial s'appliquait au secteur actuellement colloqué en zone de faible densité (dont la délimitation est reproduite ci-dessus, dans la partie Faits, lettre C), exceptées la parcelle n° 1625 et la partie sud de la parcelle n° 7414. Il avait été adopté par le Conseil communal de Pully le 19 décembre 1962 et approuvé par le Conseil d'Etat du Canton du Vaud le 1<sup>er</sup> septembre 1964. Selon la municipalité, ce plan spécial Les Cabolles n'est plus en vigueur. On constate en effet qu'il n'est pas intégré au plan général d'affectation de la commune de Pully, lequel mentionne les plans spéciaux en vigueur, et que plusieurs bâtiments de plusieurs niveaux ont été construits dans le périmètre du plan Les Cabolles, ce qui démontre que ce plan n'est plus appliqué par la municipalité: les constructions bâties sur les parcelles nos 1591, 1600 et 1601 et, comme il a été constaté lors de l'inspection locale, le bâtiment sis sur la partie nord de la parcelle n° 7414. c) L'art. 20 al. 1 RCATC dispose que le nombre de niveaux maximum est déterminé par les dispositions particulières applicables à chaque zone. En zone de faible densité, l'art. 37 al. 1 RCATC limite le nombre de niveaux à trois, soit le rez-de-chaussée, un étage et des combles. Selon l'art. 20 al. 2 RCATC, le premier niveau dont la surélévation par rapport au niveau moyen du terrain naturel, calculé conformément à l'art. 19 RCATC, n'excède pas 1,5 m est considéré comme rez-de-chaussée. Selon l'art. 21 al. 1 RCATC, le sous-sol ne compte pas comme un niveau et n'est pas habitable, mais peut comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal tels que carnotzets, salles de jeux, ateliers, etc. (al. 1). L'art. 37 al. 2 RCATC est réservé (al. 2). Enfin, l'art. 22 al. 3 RCATC autorise, sur les toits plats, la création d'attiques intégrés à la morphologie du bâtiment, qui remplacent alors les combles. Leur surface ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur, le solde du toit plat pouvant être aménagé en terrasses. L'art. 37 al. 2 RCATC permet, sur les terrains en forte pente, exceptés ceux orientés au nord, la création d'un seul niveau partiellement habitable au-dessous du rez-de-chaussée si la façade aval est dégagée du terrain naturel moyen jusqu'au plancher du sous-sol et pour autant que la surface brute habitable n'excède pas 50 % de la surface bâtie. Concernant la notion de terrain en "forte pente" figurant à l'art. 37 al. 2 RCATC, le règlement communal ne précise pas à partir de quel degré de pente celle-ci peut être considérée comme forte. Il laisse donc à la municipalité une certaine marge d'appréciation à ce propos (cf. arrêts AC.2020.0165 du 30 juin 2021 consid. 6c; AC.2016.0260 du 17 août 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 11b). L'ancien Tribunal administratif (TA) avait déjà indiqué que les terrains constructibles les plus escarpés de la commune de Pully présentaient des déclivités oscillant entre 14 % et 19% et jugé qu'un terrain dont la déclivité était de 16,5 % pouvait être qualifié de terrain en forte pente (cf. arrêt TA 1992.0047 du 20 avril 1993). Toujours sur la commune de Pully, la CDAP a depuis lors confirmé la qualification de terrain en forte pente pour des parcelles dont la pente était de 18,5 % (cf. arrêt AC.2015.0307, AC.2015.0310 du 22 novembre 2016 consid. 11b). Tel a également été le cas récemment, lorsqu'elle oscillait entre 14 % et 15,3 % (cf. arrêt AC.2020.0165 du 30 juin 2021 consid. 6c). Sur la base de cette jurisprudence, l'autorité intimée a d'ailleurs confirmé, à l'occasion de l'inspection locale diligentée dans une autre affaire, qu'elle considérait comme terrains en forte pente ceux

affectés d'une pente d'au moins 14 % (cf. arrêt AC.2021.0311 du 13 juin 2022 lettre E de la partie Faits). d) aa) En l'espèce, les bâtiments A à D sont édifiés sur les garages souterrains et comprennent un rez inférieur, un rez-de-chaussée et un premier étage surmonté d'un attique. Il résulte des plans au dossier que le rez-de-chaussée a été correctement désigné pour chacun des immeubles, puisqu'il respecte la définition qu'en donne l'art. 20 al. 2 RCATC. Cela n'est au demeurant pas contesté. Les niveaux supérieurs correspondent donc bien au premier étage et à l'attique. Il n'est du reste pas non plus contesté que les attiques réunissent les conditions réglementaires pour être considérés comme tels, ce que le tribunal a pu vérifier sur la base du dossier de la cause. Reste donc uniquement à déterminer si les rez inférieurs respectent les dispositions applicables aux sous-sols et sont, partant, admissibles. bb) S'agissant des rez inférieurs des bâtiments A, C et D, ils comprendront une entrée commune, une cage d'escalier, des caves et un local à vélo. Les pièces des appartements initialement prévus dans les rez inférieurs ont été liées aux appartements qui leur seront directement supérieurs par un escalier et transformés en salles de jeux/fitness, caves et carnotzets. Les recourants contestent l'affectation en surfaces non habitables de ces locaux au vu de leurs caractéristiques qui les rendent objectivement habitables (d'une hauteur sous plafond de 255 cm et équipés de grandes portes-fenêtres). Or, il ressort des explications du représentant de l'autorité intimée lors de l'audience que la municipalité vérifie seulement s'il existe une liaison interne entre les locaux inhabitables et les logements et si l'affectation des locaux n'est pas destinée à l'habitation, et que pour le reste, elle n'a pas d'exigences particulières quant à la hauteur sous plafond, au chauffage des locaux, aux vitres fixes, etc. En l'occurrence, il y aura une liaison interne entre les locaux situés aux rez inférieurs et les logements. En outre, il ressort des plans que ces surfaces seront dévolues à des affectations non habitables (des caves, des salles de jeux/fitness et des carnotzets), ce qui a été confirmé par l'architecte du projet lors de l'audience et qui ne saurait être mis en doute. L'appréciation de la municipalité de considérer ces locaux comme étant destinés à une occupation non sédentaire, comme le permet l'art. 21 RCATC, n'apparaît dès lors pas critiquable. C'est dès lors à juste titre qu'elle a pris en compte les locaux situés aux rez inférieurs comme sous-sols qui ne doivent pas être comptés dans le nombre de niveaux. cc) Concernant le rez inférieur du bâtiment B, il comporte toujours un appartement, motif pris que le terrain est en forte pente. Un calcul de la pente du terrain a été versé au dossier. Contrairement à ce que suggèrent les recourants, les points de référence utilisés pour calculer la pente sont bien ceux des angles du bâtiment. Selon le plan de situation du géomètre en effet, le point n o 9 (489,16 m) correspond à l'angle nord-ouest, tandis que le point n o 11 correspond à l'angle sud-est (485,93 m). La différence de niveau entre ces deux points étant de 3,23 m et la distance en plan entre ces deux points étant de 19,77 m, le calcul de la pente est donc le suivant:  $3,23/19,77 \times 100 = 16,33 \%$ . La pente est donc de 16,33 %, soit supérieure à la limite de 14 % résultant de la pratique de l'autorité intimée. Les recourants contestent cette méthode de calcul sur une diagonale entre deux angles du bâtiment. Selon eux, il conviendrait de prendre en compte les points des angles nord-est et sud-est du bâtiment, soit les points, respectivement, 10 (487,28 m) et 11 (485,93 m), et la distance en plan entre ces deux points étant de 16,14 m, la pente serait donc de 8,23 %. Or, la méthode de la municipalité est correcte. Il s'agit en effet, pour calculer une pente, de se placer perpendiculairement à la pente, ce que la municipalité a fait en prenant en compte la différence entre les points nord-ouest et sud-est du bâtiment B, dès lors que c'est entre ces deux points que le terrain présente une pente descendante, selon les courbes de niveaux visibles sur le plan permettant de calculer la déclivité de la pente produit par la propriétaire.

La pente devant être considérée comme forte au sens de l'art. 37 al. 2 RCATC et de la jurisprudence, c'est à juste titre que l'autorité intimée a autorisé un niveau habitable au rez inférieur. e) Le grief doit par conséquent être rejeté.

#### **E. 14**

a) Dans leurs recours, certains recourants ont contesté que le projet comporte une aire de jeux conforme à l'art. 48 RCATC, dès lors que celle prévue (au sud-est de la parcelle n° 1607), qui devait atteindre 260 m<sup>2</sup>, ne mesurait que 49 m<sup>2</sup>. À la suite de l'audience, la constructrice a produit un nouveau plan des aménagements extérieurs, dont il ressort que les aires de jeux suivantes seront installées: une de 100 m<sup>2</sup> dans le coin sud-est de la parcelle n° 1607 (nouvel état) et trois de 60 m<sup>2</sup>, respectivement dans le coin nord-est de la parcelle n° 1607 (nouvel état), dans le coin sud-ouest de la parcelle n° 1604 (nouvel état) et, sur la parcelle n° 1604 (nouvel état), entre le bâtiment B et l'ascenseur à voitures. Les recourants 2 font désormais valoir que le projet ne respecte pas le chiffre 4.1.2 du permis de construire, qui prévoit que " la place de jeux doit avoir une surface de 267 m<sup>2</sup> au minimum "; par ailleurs, prévues sous la couronne d'un arbre ou entre les arbres et les immeubles, les places de jeux ne respecteraient pas le règlement, qui prévoit que les places de jeux doivent être réalisées " dans des endroits ensoleillés "; enfin, la place de jeux projetée entre le bâtiment A et le bâtiment C serait partiellement sise dans les espaces inconstructibles sans respecter toutefois la condition de l'art. 39 al. 4 RLATC, dès lors que le bruit lié à son utilisation constituerait une atteinte au sens de l'art. 7 al. 1 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01); par ailleurs, alors que son emplacement dans les espaces inconstructibles devrait être soumis au principe de prévention selon l'art. 11 al. 2 LPE, aucune mesure ne serait toutefois prise pour limiter les nuisances y relatives, notamment à l'égard des immeubles occupés par certains des recourants 2 qui se situeraient à quelques mètres de l'emplacement projeté pour une des places de jeu, à l'ouest de la parcelle. b) En vertu de l'art. 48 RCATC, des aires de jeux pour enfants doivent être aménagées simultanément avec toute nouvelle construction de plus de six logements vouée en tout ou partie à l'habitation collective, à raison de 7 m<sup>2</sup> par 80 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher habitable (al. 1). Elles sont réalisées dans des endroits ensoleillés, à l'écart des bruits et des dangers de la circulation. Elles sont équipées de jeux appropriés (al. 2). c) En l'espèce, s'il est effectivement indiqué dans le permis de construire que " la place de jeux doit avoir une surface de 267 m<sup>2</sup> au minimum ", ce n'est toutefois pas parce que l'obligation d'installer une aire de jeux d'une certaine surface a été formulée de cette façon dans le permis de construire qu'il en découlerait une obligation que ladite surface fasse l'objet d'une unique place de jeux. Le projet de la constructrice de prévoir plusieurs places de jeux est donc conforme. Les aires sont également conformes du point de vue de leurs emplacements, dès lors que, bien qu'elles se situent entre des immeubles, elles ne se seront néanmoins pas accolées aux façades nord desdits immeubles mais situées à une certaine distance de celles-ci, si bien qu'elles recevront bien le soleil à certains moments de la journée. De même, l'aire de jeux située sous la couronne d'un arbre, dès lors qu'elle n'y est qu'en partie située, recevra le soleil à certains moments de la journée. aa) Selon la jurisprudence, suivant son emplacement, une place de jeux est susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection de voisins. Il a ainsi déjà été jugé qu'une place de jeux liée à l'utilisation d'un bâtiment dont elle est un accessoire constitue une installation fixe au sens de l'art. 7 al. 7 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) et que le bruit lié à son utilisation (notamment le bruit des enfants jouant à l'extérieur) doit par conséquent être qualifié d'atteinte au sens de l'art. 7 al. 1 LPE (cf. ATF 123 II 74 consid. 3);

dans ce cadre, le principe de prévention (art. 1 al. 2 et 11 al. 2 LPE) exige de prévoir une implantation qui permette de limiter autant que possible les nuisances pour les habitants des immeubles voisins (cf. arrêt AC.2006.0137 du 4 janvier 2007 consid. 3b/bb et 3b/cc, où il a été retenu, en application de ce principe, qu'une place de jeux dont l'implantation prévue avait été déplacée à l'arrière des bâtiments qu'elle était censée desservir, à 6,50 m de l'immeuble locatif sis sur la parcelle voisine, devait être aménagée à l'endroit prévu initialement, sur la place centrale entourée par les bâtiments en cause - où elle ne causerait " pratiquement pas de nuisances pour le voisinage ") (voir aussi AC.2014.0330 du 24 mai 2016 consid. 2c; TF 1A.167/2004 du 28 février 2005; voir encore la directive de l'Office fédéral de l'environnement intitulée " Evaluation des bruits quotidiens, Aide à l'exécution pour les bruits quotidiens ", 2014). Dans son arrêt ATF 123 II 74 précité, le Tribunal fédéral a toutefois considéré qu'au vu des conditions d'espèce (zone pas particulièrement sensible au bruit [degré II], émissions durant la journée seulement, utilisation normale d'une petite place de jeux liée à un bâtiment d'habitation, nuisances provenant des cris d'une douzaine d'enfants), il n'y avait pas lieu de considérer que les nuisances soient propres à gêner de manière sensible la population dans son bien-être. Dans le cas particulier, l'expérience permettait d'affirmer qu'une petite place de jeux, telle qu'on en trouve dans nombre de quartiers d'habitation, n'occasionnait pas de troubles importants. bb) En l'occurrence, la place de jeux visée par ce grief est celle d'une surface de 60 m<sup>2</sup> située au sud-ouest de la parcelle n° 1604 (nouvel état) et qui sera pour une très petite partie située dans les espaces règlementaires. Or, le bâtiment voisin le plus proche (soit sur la parcelle n° 1599, propriété de certains recourants 2) est éloigné de plus de quinze mètres de cet emplacement prévu. Au vu de sa petite surface, du fait qu'il ne s'agira pas de la seule place de jeux du complexe constitué des quatre nouveaux bâtiments et de la distance qui la séparera des voisins les plus proches, l'installation de cette place de jeux n'apparaît pas contraire aux normes de protection contre le bruit. c) Les griefs doivent être rejetés.

## **E. 15**

a) Les recourants soutiennent encore que le projet contreviendrait de manière choquante à la clause d'esthétique. Ils dénoncent l'implantation des bâtiments, leur forme insolite, l'absence de modénature des façades, leur hauteur excessive, qui résulteraient d'une approche non pas qualitative mais quantitative, dans le seul but de maximiser la densification à cet endroit. Pris isolément, les bâtiments seraient ternes et rompraient l'harmonie dégagée par les autres constructions, savoir principalement des villas agrémentées de vastes éléments paysagers (jardins; espaces verts non-bâti; arbres). Considéré globalement, le projet, massif et déraisonnable, constituerait un obstacle visuel majeur. Cet îlot de forte densité au milieu d'un secteur pourtant voué à la faible densité, n'aurait en définitive aucun lien avec le secteur dans lequel il sera réalisé. Certains estiment qu'en autorisant ce projet, l'autorité intimée aurait apprécié la situation de manière insoutenable et versé dans l'arbitraire. D'autres dénoncent l'indigence de la motivation de la décision à cet égard et lui reprochent, au contraire, de n'avoir pas du tout exercé son pouvoir d'appréciation. Dans sa réponse, l'autorité intimée a indiqué que, de son point de vue, le projet ne portait pas atteinte au quartier qui, contrairement à ce que soutiennent les recourants, ne présenterait pas une homogénéité des constructions du type villas avec jardins. Sur la base du photomontage versé à la procédure, elle considère que le projet ne compromettra pas l'aspect et le caractère du site. Ce dernier serait en effet constitué de constructions relativement disparates, faites de villas individuelles, de logements à plusieurs étages, le tout surmonté de toits tantôt plats et tantôt à deux pans. En autorisant le projet, elle n'aurait par conséquent pas abusé de son

large pouvoir d'appréciation. b) L'art. 86 LATC impose 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 refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Le RCATC contient en matière d'esthétique et d'intégration les dispositions suivantes: " Article 32 - Intégration 1 Conformément à l'article 2 du présent règlement, la Municipalité peut prendre des dispositions exceptionnelles (notamment en application de l'article 86 LATC) pour sauvegarder les qualités particulières d'un lieu ou pour tenir compte de situations acquises. Elle peut ainsi recourir aux articles 64 et suivants de la LATC. Article 33 - Choix des couleurs et des matériaux 1 La Municipalité approuve le choix et la couleur des matériaux d'un bâtiment, la forme et le type de couverture de son toit en vue d'assurer l'harmonisation et l'intégration d'une construction au milieu bâti environnant. " Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; TF 1C\_521/2018 du 3 septembre 2019 consid. 4.1.2; arrêt AC.2018.0178 du 18 décembre 2019 consid. 2a/bb). En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT; TF 1C\_360/2018 précité consid. 4.1.3). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. Selon le Tribunal fédéral, il n'en va pas uniquement ainsi lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement, à l'interdiction de l'arbitraire, également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C\_360/2018 précité consid. 4.1.3). En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C\_360/2018 précité consid. 4.1.3). À cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale – au sens large – sur l'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C\_360/2018 précité consid. 4.1.3, 1C\_479/2017 du 1<sup>er</sup> décembre 2017 consid.

7.2). c) D'emblée, le tribunal relève que malgré la motivation sommaire que contenait la décision concernant le grief d'esthétique, l'autorité intimée a étayé son argumentation dans le cadre de la présente procédure et atteste de ce qu'elle a effectivement exercé son pouvoir d'appréciation en la matière. A cet égard, l'inspection locale a montré que, comme le soutient l'autorité intimée, le quartier n'est ni homogène ni majoritairement composé de villas agrémentées de vastes jardins. Tel est certes le cas du bâti situé au nord-est du projet, soit le secteur colloqué en zone de villas. En revanche, au nord-ouest, à l'ouest et immédiatement au sud du projet, les constructions sont manifestement plus conséquentes. Elles comportent plusieurs niveaux et plusieurs logements (jusqu'à 10) et sont clairement plus massives, ce qui résulte de leur affectation à la zone de faible densité destinée à recevoir des constructions de ce type. On est donc loin des descriptions idéalisées avancées par les recourants pour prétendre à une rupture d'échelle. En réalité, il apparaît que le projet s'intègre bien dans ce tissu bâti et marquera la limite d'avec la zone de villas plus préservée, sans que cela n'apparaisse déraisonnable. L'architecture du secteur est de surcroît variée et d'époques diverses, que ces nouveaux bâtiments, résolument modernes (formes, toitures, implantations) mais néanmoins conventionnels, ne dépareilleront pas. Cela étant, on ne saurait reprocher à la constructrice d'avoir utilisé le potentiel constructible maximum dans le respect du RCATC. Comme déjà exposé, le Tribunal fédéral a jugé que l'exploitation maximale des possibilités de construire est conforme au principe de densification qui, lui-même, répond à un intérêt public. A cet égard, le fait que Plan directeur communal préconise d'assurer un développement modéré et maîtrisé, qui n'apparaît pas menacé pour les motifs déjà exposés, ne saurait justifier l'annulation du permis de construire au seul motif que les recourants ne partagent pas l'appréciation de l'autorité intimée. d) La municipalité n'ayant pas abusé ou excédé du large pouvoir d'appréciation qui est le sien en matière d'esthétique, le grief ne peut qu'être rejeté.

## **E. 16**

a) Les recourants contestent ensuite le nombre de places de stationnement qu'ils jugent excessif au regard de la norme VSS applicable. b) L'art. 27 al. 2 RCATC dispose que le nombre de places de stationnement est fixé par la municipalité lors de la demande de permis de construire en fonction des normes de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR) en vigueur à ce moment-là. La norme VSS SN 40 281 recommande d'offrir une case de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher de logement ou une case par logement (ch. 9.1). À ces cases de stationnement pour les résidents, il est nécessaire d'ajouter 10% de cases en plus pour les visiteurs. Ces chiffres constituent des valeurs indicatives et correspondent en règle générale à l'offre nécessaire, indépendamment du type de localisation (ch. 9.1 intitulé "Cas normal"). Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, que le nombre total doit être arrondi à l'entier supérieur (ch. 9.3). Le critère (par surface ou par logement) donnant le plus grand nombre de cases est déterminant (cf. arrêts AC.2020.0204 du 31 août 2021 consid. 12a; AC.2020.0165 du 30 juin 2021 consid. 9a et AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 8b). La norme VSS 40 281 prévoit de simples valeurs indicatives. Il peut être judicieux de s'écarter de ces valeurs afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (p. ex. habitat sans voiture) (ch. 9.4), en particulier lorsque l'habitation se situe en ville et à proximité d'une desserte de transports publics (cf. arrêts AC.2020.0071 du 22 juin 2021 consid. 7c/bb; AC.2020.0115 du 27 janvier 2021 consid. 2c/aa et AC.2018.0157 du 21 mars 2019 consid. 8a). c) Initialement, le projet prévoyait 19 places de stationnement dans chacun des deux garages souterrains, soit 38 places pour les 32 logements du projet,

auxquelles s'ajoutaient cinq places visiteurs. À la demande de l'autorité intimée, la constructrice a réduit le nombre de logements et de places de stationnement à respectivement 29 et 32, ce qui représente trois places de plus que le nombre recommandé par la norme VSS précitée. Il est peut-être critiquable et certainement inopportun de permettre un dépassement de la norme de l'ordre de 10 %, dès lors que le projet se situe à environ 900 m de chacune des deux gares de Pully et à une distance de 300 à 500 m environ des deux lignes de bus (nos 47 et 49) qui desservent le secteur. Il n'en demeure pas moins que, comme le souligne l'autorité intimée, on ne saurait y voir un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation qu'elle explique avoir exercé en tenant compte " de l'entier des circonstances ". Il en va de même du nombre de places visiteurs qui aurait, selon la norme VSS, dû être de trois et non de quatre. Il paraît cependant judicieux d'avoir prévu une place supplémentaire, afin que chaque bâtiment dispose de stationnement pour les visiteurs. d) Il se justifie par conséquent d'écarter les griefs des recourants sur ce point.

#### **E. 17**

décembre 2014 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI; RSV 963.11.2). La directive précitée prévoit à son ch. 2.4.5 concernant la largeur des voies d'évacuation que les escaliers en colimaçon doivent avoir une largeur minimale de 1,5 m, le giron intérieur devant mesurer au moins 0,15 m, et que des dérogations sont possibles en fonction de l'affectation. Au titre de dérogation, la directive prévoit à son ch. 3.2.2 que, dans les bâtiments de faible hauteur, la largeur des escaliers en colimaçon peut être réduite à 1,2 m, à condition que le giron intérieur mesure au moins 0,1 m. Selon la directive AEAI 10-15fr, sont qualifiés de bâtiments de faible hauteur ceux qui présentent une hauteur totale de 11 m au maximum (ceux qualifiés de moyenne hauteur - soit le gabarit au-dessus - étant des bâtiments qui présentent une hauteur de 30 m au maximum). c) En l'espèce, trois bâtiments présentant une hauteur de 11 m et un bâtiment une hauteur de 12 m, c'est à juste titre que les quatre sont qualifiés de faible hauteur (voir également consid. 11c 6<sup>ème</sup> § ci-dessus) et qu'ils bénéficient à ce titre de la dérogation prévue au ch. 3.2.2 de la directive AEAI 16-15fr. Ainsi, selon les plans d'architecte et les plans inclus dans le plan de protection incendie, les escaliers respectent les largeurs minimales de 120 cm pour les marches et de 10 cm pour le giron intérieur des escaliers. On rappelle au surplus que l'ECA a été consulté par la Centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC) et qu'en sa qualité d'autorité spécialisée, elle n'a pas sollicité de modification des plans à ce sujet. Quant à la largeur du palier de départ à l'entrée de chaque immeuble, elle respecte le minimum de 120 cm. S'agissant de la création d'un palier devant les portes d'accès aux logements en attique, il convient d'établir ce qui suit: aa) En matière d'élimination des obstacles architecturaux dans les bâtiments, l'art. 94 LATC fixe le principe selon lequel la construction des locaux et des installations accessibles au public, de même que des immeubles d'habitations collectives et des bâtiments destinés à l'activité professionnelle, doit être conçue en tenant compte, dans la mesure du possible, des besoins des personnes handicapées ou âgées, en particulier de celles se déplaçant en fauteuil roulant. L'art. 95 LATC prévoit que le règlement cantonal fixe, en tenant compte des normes en la matière, les mesures concernant l'accès aux bâtiments, la largeur de passage libre des portes et des dégagements nécessaires ainsi que les dispositions à prendre pour certains locaux ou installations tels que cuisines, locaux sanitaires ou ascenseurs. L'art. 36 al. 2 RLATC précise que la norme du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés SN 521 500 est applicable aux locaux et installations accessibles au public, aux locaux destinés à l'activité professionnelle et aux espaces collectifs des immeubles d'habitation. En cas

d'habitat collectif ou groupé de plus de six logements, ceux-ci doivent pouvoir s'adapter à cette norme. La norme SIA 500 intitulée "Constructions sans obstacles" a remplacé, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la norme SN 521 500 intitulée "Construction adaptée aux handicapés" à laquelle renvoie l'art. 36 al. 2 RLATC. Elle a par la suite été complétée par deux correctifs C1 et C2. La norme SIA 500 vise à garantir l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées, en expliquant comment construire sans obstacles. Elle définit les exigences selon la destination et l'utilisation de la construction (construction ouverte au public, construction avec des habitations ou construction comprenant des places de travail). Dans la mesure où l'art. 36 al. 2 RLATC renvoie à la norme SIA 500, celle-ci constitue du droit cantonal (cf. arrêt TF 1C\_754/2013 du 28 avril 2014 consid. 3.3). bb) Selon le chiffre 9.2.3 de la norme SIA 500, doit être prévu devant les portes palières des constructions comprenant des logements un espace libre d'une largeur (x) d'au moins 60 cm à côté de la poignée, du côté où s'ouvre le vantail; de plus, cette largeur x et la distance y laissée libre par le vantail complètement ouvert doivent totaliser 1,20 m au minimum. cc) En l'espèce, il ressort effectivement des plans qu'un tel espace devant les portes palières des appartements en attique n'a pas été prévu. Or, comme le fait valoir la constructrice, dès lors que l'ascenseur arrive directement dans l'appartement, il n'y a par conséquent pas besoin de palier à l'arrivée de l'escalier puisque celui-ci n'a qu'une fonction de secours, dont les caractéristiques légales sont réunies. On rappelle encore que l'ECA a été consulté par la Centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC) et qu'en sa qualité d'autorité spécialisée, elle n'a pas sollicité de modification des plans à ce sujet. Il n'y a donc pas lieu d'en exiger présentement. d) Le grief est rejeté.

## **E. 18**

a) Les recourants 3 reprochent au projet le non-respect de l'art. 6 de la Directive communale sur la gestion des déchets entrée en vigueur le 11 décembre 2013 (ci-après: la DCGD). L'écopoint exigé de la constructrice par l'autorité intimée ne suffirait pas à garantir le respect des exigences précitées puisque sa construction, soumise à autorisation et à opposition, respectivement recours, ne serait pas garantie en l'état. b) L'art. 6 DCGD dispose ce qui suit: " 1 Les bâtiments neufs doivent être équipés d'emplacements aménagés destinés à l'entreposage des conteneurs pour les déchets récoltés au porte-à-porte. 2 Ces emplacements peuvent être permanents ou temporaires. Ils doivent présenter un aspect paysager de qualité et s'intégrer à l'environnement, conformément à la Charte des aménagements extérieurs sur fonds privés de la Ville de Pully. 3 Les emplacements permanents sont aménagés à l'intérieur des bâtiments ou font l'objet d'aménagements spécifiques (dépendance) ou paysagers de qualité (à l'air libre). 4 Les emplacements temporaires sont destinés à recevoir les conteneurs le jour de collecte exclusivement. Ils peuvent être aménagés en bordure de route, conformément à l'art. 39 de la Loi sur les routes (LRou), ainsi qu'aux art. 8 et 9 du Règlement d'application de ladite loi. 5 Les art. 42 et 43 du Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC) sont réservés. " c) Il résulte du dossier que les bâtiments A à D disposeront chacun d'un local à poubelles. Par ailleurs, le permis de construire souligne, sous ch. 6.4.2, que la configuration des lieux (enclavement des parcelles et absence d'accès direct au domaine public) rend difficile la gestion de conteneurs traditionnels et qu'un écopoint sera réalisé par et aux frais de la constructrice au nord du chemin du Vigneron. La constructrice a confirmé son accord sur ce point et un plan a été fourni qui mentionne l'emplacement approximatif de l'infrastructure et précise que l'acheminement des ordures ménagères depuis les immeubles jusqu'à l'écopoint sera assuré par l'intendance des immeubles projetés. Il résulte de ces

différents éléments que l'art. 6 DCGD est manifestement respecté. En revanche, il est exact que la réalisation de l'écopoint ne peut être garanti, ce qui n'a toutefois pas d'incidence sur l'appréciation qui précède. Le courriel du 19 mars 2021 qui mentionne les conditions relatives à la gestion des déchets, acceptées par la constructrice, mentionne que si l'écopoint ne peut être réalisé, une solution alternative devra être trouvée et réalisée par la précitée. d) Vaine, la critique doit être écartée.

#### **E. 19**

a) Les recourants 2 et 4 contestent encore la décision en ce qu'elle autorise l'abattage de onze arbres protégés majestueux, de grande dimension et en pleine santé. À suivre les recourants, l'autorité intimée se serait ici encore abstenue d'exercer son pouvoir d'appréciation vu l'absence de motivation de la décision à ce sujet, respectivement aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant les abattages litigieux. Une pesée des intérêts cohérente aboutirait à privilégier le maintien des arbres existants ou, à tout le moins, d'une partie d'entre eux, ceux situés en périphérie. Disséminés sur les parcelles, ils ne formeraient en effet pas un bosquet compact et pourraient tout à fait s'accommoder d'un projet de construction faisant une utilisation mesurée et raisonnable des droits à bâtir. Le choix de la constructrice de densifier au maximum ses parcelles ne saurait justifier l'abattage de l'ensemble des arbres, qui plus est lorsqu'il s'agit d'arbres remarquables comme en l'espèce, dont la fonction paysagère serait indéniable. L'arborisation existante serait du reste de haute qualité et "[i] l pourrait s'agir d'un biotope au sens de l'art. 5 LPNMS ". Enfin, l'arborisation compensatoire ne permettrait pas de compenser l'atteinte portée et, vu les constructions en cause et les aménagements extérieurs, son développement ne pourrait être garanti. La croissance des arbres implantés sur la fine couche recouvrant la dalle des garages souterrain est en particulier douteuse. La décision de levée des oppositions indique que l'intérêt privé de la constructrice à une utilisation rationnelle des terrains à bâtir l'emporte sur l'intérêt public à la conservation des arbres protégés, ce d'autant plus qu'une arborisation compensatoire de qualité est prévue comprenant au moins neuf arbres de taille majeure et d'essence indigène. La décision nie en outre l'existence d'un biotope sur la parcelle. À la suite de l'audience, les recourants 2 ont critiqué que certains arbres situés en bordure nord de la parcelle n° 1604 soient abattus alors qu'il s'agissait de sujets remarquables, d'essence majeure, âgés de plusieurs dizaines d'années et en parfaite santé. Il était également prévu d'abattre un arbre sis au sud du projet de bâtiment A, à l'ouest de la parcelle n° 1604, dont le tronc n'entraîne pourtant absolument pas en conflit avec les constructions projetées. L'arborisation existant actuellement entre le projet de bâtiment A et le projet de bâtiment C pourrait aussi être préservée. Ils ont contesté que le hêtre pourpre sis au nord de la parcelle n° 1604 soit élagué. Ils ont requis que la DGE-BIODIV soit invitée à se déterminer sur les points de savoir si la parcelle n° 1608 abritait un biotope et, cas échéant, si une autorisation spéciale cantonale devait être délivrée, ainsi qu'à indiquer la valeur biologique du hêtre pourpre sis au nord de la parcelle n° 1604 et à dire si cette valeur biologique pourrait être maintenue avec l'élagage prévu. Ils ont également fait valoir que, sur le plan de situation, la façon d'indiquer l'arborisation dont l'abattage avait été autorisé et l'arborisation compensatoire ne correspondait pas à l'exemple donné par la charte des aménagements extérieurs sur fonds privés émise par l'autorité intimée. Par ailleurs, les recourants 4 ont requis que le tribunal invite l'autorité intimée à indiquer si les arbres destinés à être abattus avaient été analysés par des spécialistes en dendrologie et, dans l'affirmative, à produire le résultat de leur analyse, et à inviter la DGE-BIODIV à se déterminer sur la valeur de chaque arbre. b) aa) À titre liminaire, il convient de relever que

la loi a changé en cours de procédure. La décision, prise le 25 juin 2021, l'a été sous l'empire de l'ancienne loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature et des sites (aLPNS, qui portait jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2022 le titre de "loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites" (LPNMS)), qui a été abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Sa matière est notamment réglée, désormais, par la nouvelle loi vaudoise du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP; BLV 450.11), en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. bb) Selon la jurisprudence (ATF 144 II 326 consid. 2.1.1.), la légalité d'un acte administratif (y compris une autorisation de construire) doit en principe être examinée en fonction de l'état de droit prévalant au moment de son prononcé, sous réserve de l'existence de dispositions transitoires; en conséquence, l'autorité de recours applique le droit en vigueur au jour où l'autorité administrative a statué. Font exception à cette règle les cas dans lesquels une application immédiate du nouveau droit répond à un intérêt public prépondérant (ATF 141 II 393 consid. 2.4). cc) En l'occurrence, il convient donc en principe de se référer aux dispositions de l'ancienne LPNS, à l'aune desquelles doit être examinée la conformité au droit de la décision attaquée. Son règlement d'application, le RLPNS (BLV 450.11.1), lui, reste formellement en vigueur à ce jour. Quoi qu'il en soit, l'application de la LPrPNP ne conduirait pas à un résultat différent, les conditions d'abattage d'un arbre protégé étant au moins aussi restrictives que selon la loi actuelle (art. 15 LPrPNP; voir arrêt AC.2021.0209/AC.2021.0210 du 26 janvier 2023 consid. 6). c) L'ancienne LPNS et le RLPNS instaurent une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général qu'ils présentent (art. 4 aLPNS). Selon l'art. 5 aLPNS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement au sens de l'art. 20 aLPNS (let. a), ou encore de ceux 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 (let. b). Leur abattage est toutefois possible, en vertu de l'art. 6 al. 1 aLPNS, lorsque leur état sanitaire n'est pas satisfaisant, lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent. Cette liste exemplative est complétée, en exécution de l'art. 6 al. 3 aLPNS, par l'art. 15 RLPNS, qui précise les conditions auxquelles les communes peuvent donner l'autorisation d'abattage. Cette disposition autorise ainsi l'abattage d'arbres, cordons boisés, boqueteaux ou haies vives classés lorsque la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive (ch. 1), lorsque la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles (ch. 2), lorsque le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation (ch. 3) ou lorsque 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 (ch. 4). L'autorité communale peut exiger des plantations compensatoires ou une contribution aux frais d'arborisation (art. 6 al. 2 aLPNS et art. 16 et 17 RLPNS). Au plan communal, l'art. 46 RCATC prévoit ceci: " Article 46 - Arbres et plantations 1 Les arbres de valeur sont protégés conformément aux dispositions du règlement communal sur la protection des arbres et son plan de classement. 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 des essences se fera de préférence parmi les

espèces indigènes. Un volume minimum de pleine terre doit être garanti afin de permettre une croissance harmonieuse de l'arbre et favoriser la perméabilité du sol. " Le règlement communal sur la protection des arbres (ci-après: RCPA), en vigueur depuis le 26 juillet 2004, prévoit à son art. 3 que sont protégés tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm (let. a), ainsi que tous les arbres repérés sur le plan de classement (let. b), le diamètre se mesurant à 130 cm au-dessus du sol et les diamètres de troncs multiples sur un même pied étant additionnés. Selon l'art. 5 RCPA, la demande d'abattage est adressée à la Municipalité, motivée et signée par le propriétaire; elle est accompagnée d'un plan de situation précisant l'emplacement de l'arbre à abattre (al. 1). La demande est affichée au pilier public durant vingt jours (al. 2). La municipalité statue sur la demande et sur les oppositions (al. 3). A teneur de l'art. 6 RCPA, la Municipalité autorise l'abattage des arbres d'un diamètre supérieur à 30 cm lorsque les conditions de l'art. 6 aLPNMS et 15 RLPNMS sont remplies. L'art. 8 RCPA dispose que, conformément aux art. 6 aLPNMS et 16 RLPNMS, l'autorisation d'abattage est en principe assortie de l'obligation pour le bénéficiaire de procéder à ses frais à une arborisation compensatoire dans l'année suivant l'abattage. Celle-ci sera déterminée d'entente avec la Municipalité en tenant compte de l'essence de l'arbre abattu, de sa fonction, de la surface occupée, etc. d) Selon la jurisprudence, les conditions énumérées à l'art. 15 RLPNS 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. Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage ainsi que sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNS), 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, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du propriétaire, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. arrêts AC.2020.0165 du 30 juin 2021 consid. 12; AC.2019.0073 du 12 novembre 2019 consid. 8 et AC.2017.0245 du 26 juin 2018 consid. 7b). Lorsque la protection instaurée par le droit communal procède – comme tel est le cas ici pour les arbres concernés – 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 (cf. arrêts AC.2020.0165 précité consid. 12; AC.2019.0366 du 17 septembre 2020 consid. 6b/bb; AC.2019.0073 précité consid. 8). Enfin, l'arborisation d'une parcelle constructible doit être considérée comme un élément qui n'est pas nécessairement permanent, puisqu'il s'agit de plantes qui croissent et meurent, mais qui est au contraire susceptible d'évolution, ce qui permet cas échéant de le remodeler en procédant à de nouvelles plantations. C'est dans cette perspective qu'il faut concevoir les dispositions réglementaires communales (fondées sur l'art. 6 al. 2 aLPNS) qui prévoient dans certaines hypothèses le remplacement des arbres abattus, parfois dans le cadre d'une arborisation minimale (cf. arrêts AC.2020.0165 précité consid. 12; AC.2019.0089 du 16 avril 2020 consid. 10a/bb; AC.2019.0091 du 8 octobre 2019 consid. 4c). e) L'art. 69 al. 1 let. g

RLATC prévoit que la demande de permis de construire est accompagnée d'un plan de situation indiquant l'emplacement des arbres protégés et de tous les arbres d'un diamètre supérieur à 0,30 m (mesuré à 1 m du sol) dont la construction projetée entraînerait l'abattage. f) Dans la présente affaire, il convient d'emblée de confirmer l'inexistence d'un biotope sur les parcelles litigieuses. Les recourants ne donnent en effet aucune précision sur les espèces qui seraient menacées par le projet et aucune constatation – d'office ou à leur demande – lors de l'inspection locale ne permet d'étayer l'existence d'un biotope, c'est-à-dire d'un espace suffisamment étendu et digne de protection au sens de l'art. 14 al. 3 de l'ordonnance fédérale du 16 janvier 1991 sur la protection de la nature et du paysage (OPN; RS 451.1) (sur la constatation de l'existence d'un biotope, cf. p. ex. arrêt AC.2019.0259, AC.2020.0231 du 5 mai 2021 consid. 9b). Ainsi, ni l'argumentation sommaire des recourants, ni l'inspection locale ne suffisent à remettre en question l'appréciation de l'autorité intimée. La requête des recourants tendant à ce que la DGE-BIODIV soit interpellée sur le point de savoir si la parcelle n° 1608 abrite un biotope doit par conséquent être rejetée. Pour le reste, les plans de situations initiale et modifiée désignent en jaune les arbres dont l'abattage était sollicité par la constructrice. Le permis de construire (ch. 7) autorise ces dernières à abattre douze arbres – dont onze protégés – mais impose en revanche le maintien de l'arbre n o A13, situé au sud-est de la parcelle n o 1607 (nouvel état), qui abritera en partie l'aire de jeux. Il impose par ailleurs une arborisation compensatoire d'au moins neuf arbres d'ornement de taille majeure et d'essences indigènes appropriées aux lieux. Ils devront avoir une force minimale de 20/25 (circonférence du tronc en cm mesurée à 1 m du sol) et une hauteur minimale de 2,5 m au moment de leur plantation en pleine terre. Les arbres sont effectivement disséminés sur les parcelles n os 1604 et 1607 (nouvel état) et majoritairement situés en périphérie de celles-ci. L'examen des plans de situation révèle que le projet serait manifestement incompatible avec le maintien des onze arbres protégés précités, sauf à exiger de la constructrice un nouveau projet totalement différent et faisant un usage largement réduit des droits à bâtir. Quoiqu'en pensent les recourants, on ne saurait ainsi reprocher à l'autorité intimée d'avoir renoncé à exiger de telles modifications sur la base de l'art. 46 al. 2 RCATC, dans la mesure où cela affecterait dans une mesure excessive les possibilités de bâtir ainsi que les choix de la constructrice et de la propriétaire. De manière plus générale, on peut aisément comprendre le souhait du voisinage de maintenir l'arborisation existante lorsque, comme en l'espèce, une grande propriété supportant une construction n'utilisant qu'une faible partie du potentiel constructible a assuré le maintien de vastes espaces verts. Ce souhait ne saurait cependant s'opposer à une densification, comme déjà mentionnée, réglementaire et admissible sous l'angle esthétique, par son propriétaire qui constitue un intérêt privé digne d'être pris en considération et qui répond de surcroît à l'intérêt public à une utilisation mesurée et rationnelle du sol (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2; ATF 137 II 23; arrêts AC.2020.0270 du 9 novembre 2021 consid. 3b/bb; AC.2019.0195 du 19 juillet 2021 consid. 4c, cf. ég. consid. 9/b/cc ci-dessus). Concernant les arbres situés au nord de la parcelle n° 1604, leur maintien n'est clairement pas compatible avec le projet de construction. S'agissant des arbres A09 et A10 au sud du projet de bâtiment A, le fait qu'ils soient situés très près dudit bâtiment A constitue un motif suffisant qui l'emporte sur l'intérêt à leur conservation. S'agissant de l'élagage du hêtre pourpre, le tribunal retient comme convaincantes les explications de l'architecte lors de l'audience selon lesquelles cette mesure est adaptée. Il est vrai que, comme le relèvent les recourants, le plan de situation ne mentionne pas les espèces des arbres destinés à être abattus, comme le recommande pourtant la charte des

aménagements extérieurs sur fonds privés (ci-après: la charte) dont s'est dotée la Commune de Pully (qui ne constitue toutefois pas des normes contraignantes directement applicables). Ce plan respecte néanmoins l'art. 69 al. 1 let. g RLATC cité ci-dessus puisqu'il indique l'emplacement des douze arbres dont la construction projetée entraînera l'abattage et le diamètre de leur tronc. Il mentionne également le rayon de leur couronne. Enfin, la fonction paysagère des différents arbres sera à l'avenir garantie par l'arborisation compensatoire prévue, conforme à l'art. 42 al. 3 RCATC. Sur ce point, il est également vrai que les arbres qui seront plantés ne sont pas répertoriés avec pour chacun l'indication de son espèce, comme le recommande la charte. Sont toutefois indiqués sur les plans de situation et des aménagements extérieurs les emplacements des arbres projetés et, sur le plan des aménagements extérieurs, les espèces d'arbres en général qui seront plantées. Il s'agira d'arbres d'ornement de taille majeure et d'essences indigènes appropriées aux lieux. Ils auront déjà une taille respectable au moment de leur plantation et s'il devait s'avérer que leur croissance devait être limitée, comme le prétendent les recourants, la constructrice devrait alors y remédier puisque le permis de construire impose qu'ils atteignent une hauteur d'au moins 10 m à maturité. Dans ces conditions, c'est à bon droit que la municipalité a, au terme d'une pesée des intérêts, favorisé la réalisation des constructions prévues au détriment des douze arbres en cause. Par ailleurs, au vu des considérants qui précèdent, les demandes tendant à ce que la DGE-BIODIV soit interpellée ne se justifient pas. g) Le grief est rejeté.

#### **E. 20**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet des recours et à la confirmation des décisions attaquées. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de justice, solidairement entre eux (art. 49 al. 1 et 51 al. 1 LPA-VD et art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]). Le solde des avances de frais effectuées leur sera restitué. La constructrice, représentée par un avocat, a droit à des dépens, à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 55 LPA-VD). Il en va de même de la propriétaire et de la municipalité, qui ont chacune aussi mandaté un avocat.

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