

# VD\_OMNI AC.2021.0366 vom 11. September 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-09-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0366](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0366)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0366 du 11 septembre 2023

IT: VD\_OMNI AC.2021.0366 del 11 settembre 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_/Municipalité de Pully, Direction générale des immeubles et du patrimoine, ECA, Département de la jeunesse, de l'environnement et de la sécurité, Direction générale de la mobilité et des routes DGMR, Directio | Recours dirigé contre un permis de construire portant sur la construction, à Pully, de 12 villas sur les parcelles supportant la villa "Le Castelet" (note 2) ainsi qu'un parc richement arboré (AC.2021.0366). Mesures d'instruction supplémentaires requises (gabarits, expertise) rejetées (c. 2). Droit d'être entendu en lien avec une modification du projet (c. 3). Les parcelles visées par le projet ne sont pas soumises au régime de la législation forestière: il s'agit d'un parc arboré, la décision de non-constatation de la nature forestière de la DGE (AC.2022.0403) devant être confirmée (c. 4). Les atteintes à l'arborisation existante sont admissibles, compte tenu de l'intérêt public particulièrement important à densifier la zone visée, comprise dans le périmètre compact du PALM et très bien desservie par les transports publics (c. 5). Présence d'individus d'*ophioglossum vulgatum* sur le site: c'est à bon droit que la DGE a délivré son autorisation spéciale, l'atteinte d'ordre technique au biotope revêtant un intérêt prépondérant et la transplantation des ophioglosses procédant d'une solution pragmatique (c. 6). Le projet ne porte pas atteinte au patrimoine bâti existant (c. 6). Rejet des griefs en lien avec la hauteur des villas projetées et le nombre de niveaux (c. 8), le nombre excessif de places de stationnement (c. 9), le nombre de places pour deux-roues légers motorisés (c. 10), l'accès (c. 11) ainsi que l'IUS, les mesures anti-incendie et le caractère archéologique du site (c. 12). Admission du grief en lien avec la protection contre le bruit (cf. ATF 146 II 187: "Avenue de Tivoli"): le dossier du projet ne démontre pas qu'une autre configuration des locaux, susceptible de respecter les VLI, était impossible, ni ne contient d'indications sur les mesures architecturales prévues pour limiter les nuisances, les seules considérations relevant de la densification n'étant pas suffisantes pour l'octroi d'une dérogation selon l'art. 31 al. 2 OPB (c. 13). Recours au TF

## Erwägungen

### E. 1

Le litige porte essentiellement sur la décision du 22 octobre 2021 par laquelle la municipalité a levé les oppositions et délivré le permis de construire requis, ainsi que sur certaines des autorisations spéciales délivrées par les services de l'administration cantonale consultés dans le cadre des mises à l'enquête publique successives. a) La décision du 22 octobre 2021 peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte en outre les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99

LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): selon la lettre a de cet article, elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (à propos de l'intérêt digne de protection, cf. notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1; 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il fait valoir que la construction projetée, à cause de ses dimensions ou des nuisances, aurait des effets sur sa situation. C'est manifestement le cas de la recourante A. \_\_\_\_\_. En revanche, la recourante B. \_\_\_\_\_ n'a formé opposition au projet litigieux qu'au stade de l'enquête publique complémentaire; elle ne peut donc contester que les modifications du projet intervenues à ce stade, si bien qu'il est douteux qu'elle puisse remettre en cause l'entier de la construction projetée. Dès lors que la recourante A. \_\_\_\_\_ a de toute manière la qualité pour recourir, celle de la recourante B. \_\_\_\_\_ peut rester indéterminée. b) A la suite de différents aléas, la DGE a notifié, en cours de procédure, deux décisions postérieures à celle de la municipalité délivrant le permis de construire. aa) La première délivre une autorisation spéciale au sens de l'art. 4a de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature et des sites (LPNS; BLV 450.11, abrogée le 1<sup>er</sup> janvier 2023 par l'entrée en vigueur de la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager [LPrPNP]). Elle a fait l'objet d'un recours, en temps utile (cf. art. 95 LPA-VD), devant la CDAP (cf. art. 92 ss LPA-VD) par les recourantes A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_. bb) La seconde constate que les parcelles sur lesquelles est prévu le projet litigieux ne sont pas de nature forestière. Elle a fait l'objet d'un recours, en temps utile (cf. art. 95 LPA-VD), devant la CDAP (art. 92 ss LPA-VD) par les recourantes A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, ainsi que par C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_, lesquels ont fait opposition lors de la mise à l'enquête prévue par la législation forestière (cause AC.2022.0403). Ces trois derniers opposants n'ont toutefois pas recouru contre le permis de construire. Ils sont uniquement intervenus contre la décision en constatation de la nature forestière des parcelles n os 3036, 3047 et 3595, et ne sauraient dès lors faire valoir leur intérêt à ce que le projet litigieux ne soit pas réalisé. Bien que C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ soient locataires, respectivement propriétaires de parcelles voisines, leur simple intérêt à ce qu'il soit constaté l'existence d'une forêt à proximité ne suffit pas à considérer qu'ils sont touchés plus que quiconque par la décision attaquée. Leur recours doit dès lors être déclaré irrecevable, faute de qualité pour recourir. c) Enfin, la constructrice a contesté devant la CDAP la "décision" de la municipalité du 11 juillet 2022 lui faisant interdiction de procéder à quelques travaux que ce soit sur les parcelles sur lesquelles est prévu le projet litigieux (cause AC.2022.0233). Il est douteux que cette décision revêtait une quelconque portée, compte tenu de l'effet suspensif au recours et de l'effet dévolutif de celui-ci. Quoi qu'il en soit, la notification du présent arrêt rend sans objet le recours déposé par la constructrice. Il sera tenu compte des frais et dépens liés à cette procédure incidente dans le règlement de ceux-ci. d) Sous réserve de ce qui précède, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

## E. 2

Les recourantes A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont requis plusieurs mesures d'instruction, notamment la pose de gabarits représentant les différentes villas ainsi que la mise en œuvre d'une "expertise neutre" visant à déterminer la présence de biotopes sur les parcelles concernées par le projet litigieux. a) Le droit d'être entendu garanti à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit de faire

administrer les preuves, pour autant que celles-ci soient requises dans les formes prévues par le droit cantonal et qu'elles apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents (ATF 139 II 489 consid. 3.3; 129 II 497 consid. 2.2). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références citées). b) En l'occurrence, le droit cantonal ne prévoit aucune obligation légale d'aménager des gabarits permettant de se représenter le volume des constructions envisagées. Le 8 mai 2023, la CDAP a procédé à une inspection locale; en outre, le dossier, volumineux, contient des plans, des illustrations et de nombreux rapports. Le Tribunal s'estime ainsi en mesure de statuer en toute connaissance de cause, sans qu'il ne soit besoin de donner suite aux différentes réquisitions formées par les recourantes. Concernant en particulier "l'expertise neutre", il convient de rappeler que la DGE a fait établir, dans le cadre de la problématique des biotopes, un rapport d'expertise administrative. Un tel document constitue en quelque sorte un rapport officiel au sens de l'art. 29 al. 1 let. d LPA-VD: il dispose d'une pleine valeur probante lorsque, comme en l'espèce, aucun indice ne justifie de douter de sa pertinence (TF 1C\_319/2015 du 25 février 2016 consid. 5.3). Si les recourantes entendaient contester ce rapport, il leur appartenait de diligenter une contre-expertise privée susceptible de remettre en cause ses conclusions, ce qu'elles n'ont pas fait. Il est dès lors superflu d'ordonner de plus amples mesures d'instruction, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendu.

### **E. 3**

Dans un grief d'ordre formel, les recourantes font valoir une violation de leur droit d'être entendues au motif que des modifications ont été apportées au projet litigieux sans faire l'objet d'une nouvelle enquête complémentaire. a) Selon l'art. 117 al. 1 LATC, lorsqu'elle impose des modifications de minime importance, la municipalité peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet. Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (cf. art. 111 et 117 LATC). Selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire les modifications apportées à un projet après l'enquête publique, dès lors que celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (cf. CDAP AC.2022.0219 du 3 mars 2023 consid. 2a et les références citées). b) En l'occurrence, les modifications apportées au projet ont essentiellement trait aux aménagements extérieurs, qui ont été précisés par la production des plans d'architecte du 12 août 2021 et du plan de situation du géomètre du 10 août 2021. En tant qu'elles précisent les mesures de conservation des arbres maintenus à proximité directe des constructions et qu'elles précisent les aménagements paysagers, les modifications vont dans le sens de ce que souhaitent les recourantes. Il n'y a donc, conformément à la jurisprudence susmentionnée, pas lieu de les soumettre à une enquête publique complémentaire. On ne discerne ainsi aucune violation du droit d'être entendu, ce d'autant que les recourantes ont pu contester de manière circonstanciée, dans le cadre de la présente procédure de recours, les modifications en question, et exposer en quoi, selon elles, le projet litigieux viole le

droit. Tout grief d'ordre formel peut ainsi être écarté.

#### **E. 4**

La décision de constatation de la nature forestière est rendue par le service, qui statue en outre sur les oppositions. Elle peut faire l'objet d'une mention au Registre foncier. [...] " En principe, l'autorité forestière compétente pour procéder à une constatation de nature forestière au sens de l'art 10 LFo doit se fonder sur la situation effective du terrain au moment où elle statue (cf. art. 1 du règlement d'application de la loi forestière du 8 mai 2012 [RLVLFo; BLV 921.01.1], qui prévoit que la limite de la forêt est déterminée par la nature des lieux). Dans certaines circonstances, l'existence d'une forêt peut toutefois être admise malgré l'absence de boisement, en particulier lorsqu'il apparaît qu'un défrichement a eu lieu sans autorisation; en effet, la suppression d'un couvert forestier sans autorisation de défricher ne modifie pas le caractère forestier du terrain concerné et le moment déterminant pour évaluer la nature du boisement n'est alors plus celui de la décision de première instance (cf. ATF 124 II 85 consid. 4d; TF 1C\_239/2016 du 13 février 2017 consid. 3). bb) En l'occurrence, la DGE a procédé à la constatation de la nature forestière sur les parcelles n os 3036, 3047 et 3595 le 12 juillet 2022. À cette occasion, elle a considéré que la végétation située sur les parcelles précitées ne remplissait pas les caractéristiques suffisantes en termes de fonction ni d'étendue pour être soumise au régime forestier. Elle a mis en évidence que les boisements sis sur ces parcelles ne remplissaient pas des fonctions protectrices ou paysagères particulière, ni une fonction biologique digne de protection: les cheminements, les murs existants ainsi que les escaliers, probablement aménagés lors de la construction de la maison d'habitation, démontrent que la volonté du propriétaire était de créer un parc, et non une forêt, avec une arborisation composée principalement d'essences exotiques, telles que la laurelle et les tuyas. Pour leur part, les recourants affirment que les arbres plantés sur les parcelles n os 3036, 3047 et 3595 répondent aux critères quantitatifs permettant d'admettre la nature forestière des boisements. Selon eux, ils assurent également des fonctions biologique, sociale et protectrice, de sorte qu'ils doivent être qualifiés de forêt. Ils se prévalent à cet égard d'expertises privées, soit un rapport intitulé " Evaluation des services écosystémiques rendus par les arbres du Castelet ", établi par O.\_\_\_\_\_, ainsi que des " Observations Parc du Castelet " réalisées par J.\_\_\_\_\_. Le premier rapport d'expertise vise à " comprendre la structure et les services rendus par les arbres urbains " du Castelet. Il met en évidence les services écosystémiques rendus par les arbres du site, s'agissant de l'épuration de l'air, du stockage et de séquestration du carbone, et d'évitement des ruissellements des surfaces. L'auteur y présente de nombreux chiffres, mais n'en tire aucune conclusion. En particulier, il n'explique pas en quoi ces éléments devraient amener à considérer que les boisements sis sur les parcelles n os 3036, 3047 et 3595 rempliraient des fonctions biologique, sociale et protectrice. O.\_\_\_\_\_ parle d'ailleurs, s'agissant du parc du Castelet, " d'infrastructure verte " et non pas de forêt. Dans ses observations, J.\_\_\_\_\_ se détermine sur la biodiversité que contiennent les parcelles n os 3036, 3047 et 3595, exposant que, selon lui, le site, qui mériterait une investigation et un recensement détaillé des espèces animales et végétales présentes, aurait de quoi être classé comme un biotope digne de protection. Ces observations ne contiennent aucun élément sur les caractéristiques prétendument forestières du secteur. Il s'impose ainsi de constater que les expertises privées produites par les recourants ne permettent pas d'infirmer les constats de la DGE, qui considère les boisements sis sur les parcelles n os 3036, 3047 et 3595 comme un parc arboré et non pas comme une forêt. Lesdites expertises ne font que mettre en lumière les qualités de ce parc, que ce soit sous l'angle des services écosystémiques ou de sa biodiversité,

lesquelles ne sont du reste pas vraiment contestées. Elles n'établissent cependant pas en quoi ces qualités justifieraient que les boisements en question soient soumis au régime forestier, que ce soit du point de vue des critères quantitatifs ou qualitatifs. Dans ces conditions, la CDAP n'a pas de motif sérieux et objectif de s'écarter des considérations de la DGE. Il n'y a en effet pas de raison de revenir sur cet avis qui émane du service spécialisé de l'administration cantonale, et de douter de la nature non-forestière des arbres plantés sur les parcelles n os 3036, 3047 et 3595 (cf. ATF 139 II 185 consid. 9.3 et TF 1C\_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 3.2 au sujet de l'appréciation des avis des autorités spécialisées; cf. ég. Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2011, n o 508 p. 168 et les arrêts cités). Les longs développements des recourants, qui ne font qu'opposer leur propre appréciation à celle de la DGE, ne permettent pas de remettre en cause les constats de cette dernière. Lors de l'inspection locale du 8 mai 2023, les représentants de la DGE ont encore exposé, de manière convaincante, que la zone présentait les caractéristiques d'un parc arboré et non pas d'une forêt, ce qui est par ailleurs parfaitement cohérent avec les observations que la CDAP a pu effectuer sur place (s'agissant des cheminements, des escaliers, des dallettes et des autres éléments architecturaux qui se trouvent sur le secteur). Il ressort de ce qui précède que le grief, mal fondé, doit être écarté.

## **E. 5**

Jusqu'à l'adoption de l'inventaire des arbres remarquables, les règlements communaux de protection des arbres s'appliquent, à l'exception des dispositions traitant de la compensation. Lorsqu'une taxe est due pour la suppression d'un arbre remarquable, la valeur de remplacement est calculée conformément aux directives de l'Union Suisse des Services des Parcs et Promenades." Le législateur entendait, avec cette disposition transitoire, accorder un répit aux communes en ce sens que les nouvelles obligations résultant de cette loi ne concernaient pas les plans qui étaient déjà passés à l'examen préalable au sens de l'art. 37 LATC (cf. CDAP AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 6a/bb). Pour le surplus, 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). La teneur de l'art. 21 al. 1 in fine LPrPNP qui se réfère aux " procédures pendantes " sans préciser s'il s'agit aussi des procédures de recours n'est à cet égard pas dépourvue d'ambiguïté. La question de l'éventuelle application immédiate de la nouvelle législation peut toutefois souffrir de rester indécise dans le cas présent, dès lors que le projet litigieux se révèle conforme tant à la aLPNMS qu'à la LPrPNP. dd) En effet, en application de la législation cantonale, la commune de Pully a édicté un Plan de classement des arbres et règlement sur la protection des arbres (RPA), réglementation adoptée par le Conseil communal le 24 mars 2004 et approuvée par le Département de la sécurité et de l'environnement le 26 juillet 2004. Le RPA distingue les arbres protégés et les arbres classés. Ces derniers font l'objet d'un plan de classement, lequel fait partie intégrante du RPA (art. 2 RPA). En principe, les arbres classés ne peuvent pas être abattus (cf. art. 7 1 er paragraphe RPA). Le RPA définit son champ d'application à l'art. 3, libellé comme il suit: "Sont assimilés à des arbres au sens du présent règlement les cordons boisés, boqueteaux et haies vives. Sont protégés: a) tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm. b) tous les arbres repérés sur le plan de classement. Le diamètre se mesure à 130 cm au dessus du

sol. Les diamètres de troncs multiples sur un même pied sont additionnés. Les dispositions de la législation forestière sont réservées." L'art. 4 RPA subordonne l'abattage des arbres protégés au sens de l'art. 3 RPA à la délivrance d'une autorisation. Selon l'art. 6 RPA, la municipalité autorise l'abattage des arbres d'un diamètre supérieur à 30 cm lorsque les conditions des art. 6 aLPNMS et 15 aRLPNMS sont remplies. Ces dispositions cantonales ont la teneur suivante: " Art. 6 Abattage des arbres protégés 1 L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). 2 L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. 3 Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage. Art. 15 Abattage (loi, art. 6, al. 3) 1 L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque : 1. la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive; 2. la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles; 3. le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation; 4. des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. 2 Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage." L'art. 15 aRLPNMS a une teneur identique à celle de l'art. 15 RLPNS, toujours applicable, le règlement d'application de la LPrPNP devant entrer en vigueur au premier trimestre 2024. Selon la jurisprudence, une municipalité peut autoriser l'abattage ou la taille d'un arbre protégé si l'une des conditions de l'art. 15 aRLPNMS est réalisée, ces conditions n'étant 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. Rien n'empêche d'interpréter l'art. 15 al. 1 ch. 4 aRLPNMS en ce sens que le propriétaire d'un bien-fonds qui souhaite construire peut se trouver en présence de circonstances impératives qui l'obligent à cet effet à couper un arbre déterminé ou un cordon boisé (CDAP AC.2022.0156 précité consid. 6b et la référence citée). Pour statuer sur une demande d'abattage, l'autorité doit procéder à une pesée complète des intérêts et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire (CDAP AC.2022.0156 précité consid. 6b et les références citées). L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (CDAP AC.2022.0156 précité consid. 6b et les références citées). ee) L'art. 8 RPA, qui se rapporte à l'arborisation compensatoire, prévoit ce qui suit: " Article 8 Conformément aux articles 6 LPNMS et 16 RPNMS, 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 suivante 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. L'exécution en sera contrôlée. En règle générale, cette arborisation compensatoire est effectuée sur le fonds où est situé l'arbre à abattre. Toutefois, elle peut être réalisée sur un fonds voisin, le propriétaire de ce fonds se substituant alors au bénéficiaire de l'autorisation. Si des arbres protégés au sens de l'article 3 du présent règlement sont abattus sans autorisation, la Municipalité peut exiger une plantation compensatoire, nonobstant les sanctions prévues à l'article 11." L'art. 46 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC), entré en vigueur le 3 novembre 2017, est libellé comme il suit: " 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." b) En l'occurrence, le terrain formé des parcelles n os 3036, 3047 et 3595 – dont la réunion en un seul bien-fonds est prévue dans le cadre du projet litigieux – a une surface totale de 10'181 m<sup>2</sup>. Ce compartiment supporte, au nord, en contrebas du boulevard de la Forêt, la villa "Le Castelet", érigée sur une terrasse délimitée par un important mur de soutènement en maçonnerie de pierres, flanqué de chaque côté par une volée d'escaliers menant au jardin. Le reste de la parcelle est occupé par un parc richement arboré, où sont plantés 92 individus. Une grande partie de ces arbres est plantée au nord-est du terrain, dans l'angle que forme le boulevard de la Forêt avec la parcelle voisine n o 3035. aa) Les arbres plantés sur les parcelles n os 3036, 3047 et 3595 ont fait l'objet de plusieurs expertises et relevés dans le cadre de la procédure de permis de construire. Un premier rapport a été établi le 4 avril 2019 par le bureau d'études biologiques P.\_\_\_\_\_, afin de dresser l'inventaire et le diagnostic des arbres plantés sur les parcelles en question. Dans le cadre de l'enquête publique principale, la constructrice a ensuite fait établir, le 11 avril 2019, par le géomètre officiel Q.\_\_\_\_\_, un plan de situation qui liste les arbres qui ne seront pas conservés. Ce plan, qui a été actualisé le 10 août 2021, sert de référence pour le permis de construire, et détermine les arbres dont la suppression est autorisée. Enfin, la constructrice a remis aux autorités communales un plan paysage complémentaire, établi le 12 août 2021 par le bureau d'architectes paysagistes R.\_\_\_\_\_: accompagné d'un schéma des plantations compensatoires, il fait le bilan des arbres majeurs qui doivent être conservés, respectivement abattus. En plus de ces documents, le parc arboré a fait l'objet de plusieurs déterminations de la DGE, service spécialisé de l'administration cantonale qui, dans le cadre de la synthèse CAMAC n o 186220, a préavisé favorablement le projet. Soulignant que le projet prévoyait la suppression d'un nombre important d'arbres, la DGE a invité les autorités communales à s'assurer que les conditions d'abattage soient bien remplies et que la végétation protégée par la législation cantonale soit entièrement compensée par de nouvelles plantations sur le site, non sans relever que ces questions étaient de leur compétence. Parmi les conditions qu'elle a posées, la DGE a notamment demandé à la constructrice de solliciter l'intervention d'un spécialiste en matière de protection des arbres

en cours de chantier, relevant qu'une partie des arbres d'essence indigène de gros diamètre pouvait subsister. Dans le cadre de la synthèse CAMAC n° 199905 (modification du projet), la DGE a délivré un nouveau préavis positif, réitérant les conditions fixées dans son premier préavis. Enfin, dans sa détermination du 16 mai 2022, la DGE a souligné que, de son point de vue, la pesée des intérêts à laquelle avait procédé la municipalité était adéquate, de nombreux arbres étant conservés et de nouvelles plantations étant prévues. bb) Sur le terrain formé par les parcelles n° 3036, 3047 et 3595, il n'y a qu'un seul arbre qui a été "classé" au sens de la réglementation communale: il s'agit du chêne planté au nord-est de la villa "Le Castelet" (A3/22 selon le plan des arbres établi par le bureau P. \_\_\_\_\_). Le projet prévoit sa conservation. La municipalité a toutefois autorisé, sur la base du plan dressé par le géomètre officiel Q. \_\_\_\_\_ (actualisé le 10 août 2021), l'abattage de 66 arbres, parmi lesquels 36 individus sont "protégés" par le RPA en raison de leur diamètre supérieur à 30 cm. Sur ces 36 arbres protégés, 7 arbres sont considérés comme sénescents ou malades par le bureau P. \_\_\_\_\_: il s'agit des frênes B et C, des robiniers R et S et du fener U (selon les références du géomètre officiel, et non pas celles du bureau P. \_\_\_\_\_), tous situés au nord-est de la villa "Le Castelet", du bouleau C" et du cèdre Z', plantés au sud, à proximité du chemin des Coquelicots. Lors de l'inspection locale du 8 mai 2023, la CDAP a d'ailleurs pu constater par elle-même, avec les spécialistes de la DGE, que les frênes B et C étaient atteints par la chalarose, leur survie à court et moyen terme étant menacée. Parmi les 29 arbres en bonne santé à abattre, 4 arbres ont été qualifiés de "remarquables" par le bureau P. \_\_\_\_\_, ce dernier préconisant leur maintien ou, en cas d'abattage, des mesures compensatoires sur site: il s'agit d'un tilleul (dans une rangée de quatre individus), d'un cèdre du Liban, d'un hêtre et d'un metasequoia du Sichuan. Les autres arbres qui bénéficient de la protection réglementaire communale en raison de leur diamètre ne présentent, selon le bureau P. \_\_\_\_\_, qu'un intérêt secondaire, voire aucun intérêt particulier. La suppression de ces arbres est compensée, conformément aux préavis de la DGE et aux dispositions réglementaires communales, par des plantations sur site: il ressort du plan paysager et du bilan des arbres majeurs établis en août 2021 par le bureau R. \_\_\_\_\_ que la constructrice va replanter, dans le cadre de la réalisation du projet, 58 arbres sur les parcelles n° 3036, 3047 et 3595, parmi lesquels 13 groupes de plantation d'arbres dits "majeurs", en plus des 20 arbres majeurs existants conservés. cc) En fonction de ces éléments, la municipalité a considéré que l'intérêt public à densifier la zone concernée et celui de la constructrice à utiliser les possibilités de bâtir de son terrain l'emportaient sur l'intérêt, mis en avant par les recourantes, à la préservation des arbres. Fondée sur l'étude biologique du bureau P. \_\_\_\_\_ et sur les préavis favorables de la DGE, elle a retenu que le projet prévoyait le maintien d'un certain nombre d'arbres et que la plupart des arbres abattus ne présentaient pas d'intérêt remarquable ou de valeur biologique ou esthétique particulière justifiant leur préservation. dd) Au vu de l'expertise P. \_\_\_\_\_ et des préavis complets et établis avec tout le soin nécessaire contenus au dossier, la décision de la municipalité ne prête pas le flanc à la critique. La production de différents plans des aménagements extérieurs (notamment le plan de situation dressé par le bureau Q. \_\_\_\_\_, actualisé le 10 août 2021, ainsi que le concept paysage établi par la société R. \_\_\_\_\_, avec son bilan des arbres majeurs) et l'évolution du projet au cours de la procédure de permis de construire montrent que la préservation du parc arboré représentait à l'évidence un enjeu pour la commune, et qu'elle en a tenu compte dans la pesée des intérêts. Si le maintien des arbres plantés sur les parcelles n° 3036, 3047 et 3595 répond à l'intérêt public de la préservation du paysage (art. 3 al. 1 i.i. LAT), la densification des zones à bâtir souhaitée par la LAT et la

planification directrice cantonale correspondent également à des principes importants de l'aménagement du territoire, consacrés par les art. 1 al. 2 let. b et 3 al. 3 let. a bis LAT. L'intérêt privé de la constructrice à pouvoir utiliser les possibilités constructives offertes par son terrain, conformément à la planification d'affectation et aux règles de la police des constructions, doit également être considéré. Les parcelles n os 3036, 3047 et 3595, situées en zone constructible, sont intégrées dans le périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Elles sont situées dans un environnement déjà densément urbanisé, à proximité immédiate d'un important axe routier, le chemin de Rennier, et du terminus de transports publics "Val-vert". Il faut admettre, dans ces conditions, que l'intérêt à densifier la zone visée et, partant, celui d'une utilisation rationnelle de la zone à bâtir prime sur l'intérêt à la préservation des arbres. La pesée des intérêts est du reste d'autant moins critiquable que, comme on l'a relevé ci-avant, les abattages consentis sont compensés par une arborisation complémentaire, dont la municipalité a fixé les modalités dans les conditions particulières du permis de construire, et qui respecte en tous points les exigences des art. 8 RPA et 46 RCATC. c) Les arguments avancés par les recourantes ne convainquent pas. Selon elles, les mesures compensatoires envisagées par la constructrice ne seraient pas suffisamment claires: la municipalité ignorerait la nature des plantations compensatoires ainsi que les modalités de leur mise en œuvre. Les recourantes estiment en outre que l'autorité intimée n'a pas tenu compte des canalisations souterraines qui traversent les parcelles n os 3036, 3047 et 3595 et qui sont susceptibles d'entraver les mesures de plantation prises par la constructrice. Ces arguments tombent à faux: de telles questions sont traitées au stade de l'exécution des travaux, et non au moment de l'octroi du permis de construire. Il serait prématuré d'exiger de la constructrice qu'elle explique, dans les plans d'enquête publique, les solutions techniques qui seront mises en place au moment des travaux pour garantir que les travaux relatifs aux canalisations ne portent pas atteinte aux arbres existants et aux arbres à planter. De même, s'agissant des mesures compensatoires, le plan paysage du bureau R. \_\_\_\_\_ et son bilan des arbres majeurs figurent de manière précise l'emplacement des arbres majeurs à conserver et à supprimer. Pour le reste, le permis de construire, qui, dans ses conditions particulières, oblige la constructrice à planter des arbres de taille majeure (hauteur à maturité de minimum 10 m) et d'essence indigène appropriés aux lieux, est suffisamment clair sur la nature des plantations compensatoires attendue par les autorités communales. d) Enfin, la réquisition des recourantes tendant à obtenir des renseignements sur la pratique communale en matière de prélèvement de la taxe compensatoire en lien avec l'abattage d'arbres, sans pertinence, doit être écartée; outre qu'elle n'est pas motivée, on ne voit pas en quoi les indications requises pourraient avoir une quelconque influence sur le sort de la cause. e) En définitive, les atteintes au milieu naturel et à l'arborisation existante seront en grande partie compensées par les mesures prévues par la constructrice et qui figurent dans le permis de construire à titre de conditions particulières. Ces atteintes sont admissibles, compte tenu de l'intérêt public particulièrement important à densifier la zone visée, comprise dans le périmètre compact du PALM et très bien desservie par les transports publics. La pondération des intérêts à laquelle a procédé la municipalité apparaît ainsi opportune et adéquate: son résultat peut être confirmé, ce qui entraîne le rejet du grief des recourantes.

## **E. 6**

Les recourantes contestent la décision de la DGE du 7 octobre 2022 délivrant son autorisation spéciale en application de l'art. 18 al. 1 de la loi fédérale du 1 er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) à la condition que les individus d'

Ophioglossum vulgatum soient prélevés et déplacés dans un secteur en bordure de parcelle qui pourra être aménagé en milieu favorable et protégé tout au long du chantier. Elles considèrent en substance que la préservation des ophioglosses répond à un intérêt public prépondérant à l'intérêt privé des constructeurs et conteste que le déplacement soit réalisable. a) aa) En vertu de l'art. 78 al. 4 Cst., la Confédération est autorisée à légiférer sur la protection de la faune et de la flore et sur le maintien de leur milieu naturel dans sa diversité. L'art. 18 LPN dispose que la disparition d'espèces animales et végétales indigènes doit être prévenue par le maintien d'un espace vital suffisamment étendu (biotopes), ainsi que par d'autres mesures appropriées. L'art. 18 al. 1 bis LPN énumère les biotopes qu'il y a lieu de protéger tout particulièrement: les rives, les roselières et les marais, les associations forestières rares, les haies, les bosquets, les pelouses sèches et autres milieux qui jouent un rôle dans l'équilibre naturel ou présentent des conditions particulièrement favorables pour les biocénoses. Selon la jurisprudence, la notion de biotope se rapporte à un espace vital suffisamment étendu, exerçant une certaine fonction (ATF 121 II 161 consid. 2b/bb; TF 1C\_653/2019 du 15 décembre 2020 consid. 3.1). La législation fédérale contient des prescriptions spéciales pour les biotopes d'importance nationale (cf. art. 18a LPN, art. 16 et 17 de l'ordonnance du 16 janvier 1991 sur la protection de la nature et du paysage [OPN; RS 451.1]), qui ne sont pas applicables en l'espèce. Les cantons doivent cependant aussi veiller à la protection et à l'entretien des biotopes d'importance régionale et locale (art. 18b LPN). Les critères déterminants pour qualifier les biotopes sont ceux de l'art. 14 al. 3 OPN, ainsi libellé: " 3 Les biotopes sont désignés comme étant dignes de protection sur la base: a. de la liste des milieux naturels dignes de protection figurant à l'annexe 1, caractérisés notamment par des espèces indicatrices; b. des espèces de la flore et de la faune protégées en vertu de l'art. 20; c. des poissons et écrevisses menacés, conformément à la législation sur la pêche; d. des espèces végétales et animales rares et menacées, énumérées dans les Listes rouges publiées ou reconnues par l'OFEV; e. d'autres critères, tels que les exigences des espèces migratrices ou la connexion des sites fréquentés par les espèces." bb) L'art. 18 al. 1 ter LPN prévoit que si, tous intérêts pris en compte, il est impossible d'éviter des atteintes d'ordre technique aux biotopes dignes de protection, l'auteur de l'atteinte doit veiller à prendre des mesures particulières pour en assurer la meilleure protection possible, la reconstitution ou, à défaut, le remplacement adéquat. L'alinéa 1 ter exige, une fois le caractère digne de protection reconnu au biotope, qu'une pesée générale de tous les intérêts soit effectuée. Si, sur cette base, le biotope ne l'emporte pas, il peut être décidé de lui porter atteinte. Dans un tel cas, il faut en assurer la meilleure protection possible, la reconstitution ou le remplacement adéquat (cf. aussi art. 14 al. 6 et 7 OPN). En d'autres termes, pour les atteintes portées à l'espace vital d'espèces animales ou végétales – celles résultant d'interventions humaines dont les impacts sont accrus par rapport à la seule présence de l'homme ou au fonctionnement propre du milieu naturel –, le droit fédéral prévoit une série d'étapes. Dans un premier temps, une pesée générale de tous les intérêts doit être effectuée; si, sur cette base, la protection du biotope ne l'emporte pas, l'atteinte est admissible. En ce cas, dans un deuxième temps, doit être assurée au biotope la meilleure protection possible ou la reconstitution. A défaut, dans un troisième temps, le remplacement adéquat doit être ordonné (cf. CDAP AC.2021.0356 du 8 mars 2023 consid. 4b; Largey, La protection des biotopes dans la zone à bâtir, in: URP/DEP 2021 p. 356 ss, 359). Comme le résume la jurisprudence fédérale, ces dispositions imposent une pesée d'intérêts tenant compte de l'importance des atteintes prévisibles, de l'intérêt public lié à la réalisation du projet et de l'efficacité des mesures de compensation (ATF 147 II 319 consid. 8.2; TF 1C\_628/2019 du

22 décembre 2021 consid. 7.1 – dans ce dernier arrêt, le TF a admis une "approche pragmatique" consistant à intégrer les mesures de reconstitution ou de remplacement dans la pesée des intérêts, ce qui permet de définir d'emblée les effets à long terme de l'atteinte; cf. ég. CDAP AC.2021.0356 précité consid. 4b). cc) Si un biotope digne de protection, d'importance régionale ou locale, se trouve dans une zone à bâtir, la pesée des intérêts peut s'effectuer dans le cadre de la procédure d'autorisation ordinaire, à savoir celle du permis de construire pour un projet de bâtiment (art. 22 LAT). La présence d'un biotope n'entraîne pas nécessairement le classement du terrain dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT car les exigences de l'art. 18 LPN peuvent être appliquées dans la zone à bâtir. La jurisprudence retient alors, à propos de l'atteinte à un biotope digne de protection situé dans la zone à bâtir, que doivent être pris en considération dans la pesée des intérêts l'intérêt à une utilisation des parcelles conforme au plan d'affectation en vigueur (intérêt à la sécurité du droit), pour la mise en œuvre des principes de la LAT, singulièrement ceux ayant trait à la densification des territoires réservés à l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis LAT; cf. CDAP AC.2021.0356 précité consid. 4c). dd) Il convient encore de relever qu'au moment où l'autorisation spéciale de la DGE a été délivrée, la protection des biotopes faisait l'objet, dans le canton de Vaud, de dispositions de l'ancienne LPNS. L'art. 4a de cette loi prévoyait notamment ce qui suit: "" 1 Sont protégés les biotopes au sens des articles 18 et suivants de la loi fédérale sur la protection de la nature. 2 Toute construction ou installation portant atteinte à un biotope doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département en charge de la protection de la nature et des paysages (ci-après : le département). [...] " Comme on l'a vu ci-avant, la LPNS a été remplacée au 1 er janvier 2023 par la nouvelle LPrPNP. Son art. 71 al. 4 LPrPNP, relatif aux dispositions transitoires, prévoit que jusqu'à l'adoption des inventaires prévus aux art. 19 ss LPrPNP, toute intervention susceptible de porter atteinte à un biotope digne de protection au sens de l'art. 14 al. 3 OPN ou à une espèce protégée au sens de l'art. 20 OPN est soumise à une autorisation spéciale du service. En outre, le règlement du 2 mars 2005 concernant la protection de la flore (RPF; BLV 453.11.1) prévoit qu'une liste des espèces rares ou menacées de la flore vaudoise est établie et tenue à jour en fonction des données scientifiques à disposition, cette liste complétant celle découlant de l'OPN (cf. art. 3 al. 1 RPF). L'art. 4 RPF indique ce qui suit s'agissant des espèces répertoriées : " 1 Il est interdit de porter atteinte aux espèces répertoriées dans la liste prévue à l'article 3 et aux milieux où elles se développent. La destruction, l'arrachage et la cueillette de ces espèces sont interdits. 2 Si, tous intérêts pris en compte, il est impossible d'éviter des atteintes d'ordre technique, l'auteur de l'atteinte doit veiller à prendre des mesures particulières pour assurer aux espèces protégées la meilleure protection possible, la reconstitution ou, à défaut, la transplantation des espèces concernées dans un site approprié." b) aa) En l'occurrence, la présence de l' *Ophioglossum vulgatum* sur le site n'est plus contestée. Lors de l'inspection locale du 8 mai 2023, S. \_\_\_\_\_, biologiste de la DGE, a montré au tribunal et aux parties plusieurs pieds d'ophioglosses au centre du parc arboré. Cette plante figure sur la liste rouge des fougères et plantes à fleurs menacées établie par l'OFEV, édition 2002 (disponible sous [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)). Cette espèce, inventoriée sous le n o 1921, est considérée comme vulnérable (Vu) sur le Plateau, et donc à Pully, ce qui signifie qu'elle est confrontée à un risque élevé d'extinction à l'état sauvage. Il est ainsi établi qu'il s'agit là d'un biotope digne de protection. bb) Il reste à déterminer si l'intérêt à sa préservation apparaît comme prépondérant pour justifier le refus des constructions projetées. Le 28 mai 2022, les recourantes ont remis à la DGE un rapport d'expertise privée établi par J. \_\_\_\_\_, selon lequel de " nombreuses espèces protégées "

figurant sur la liste rouge de l'OFEV seraient présentes sur le site. Le 14 juin 2022, la DGE a requis, " au vu des nouveaux éléments apparus dans le dossier ", une suspension de la procédure afin de préciser les zones de végétation dignes de protection. Le 20 juillet 2022, la DGE a procédé, s'agissant du biotope, à une inspection locale en présence des mandataires des parties. La DGE a mis en œuvre une expertise, laquelle a été réalisée par K.\_\_\_\_\_. Dans son rapport, cette dernière a indiqué que les parcelles n os 3036, 3047 et 3595 n'abritaient pas de milieu naturel digne de protection. Elle a toutefois relevé que la base de données Info Flora faisait état de la présence d' *Ophioglossum vulgatum* , espèce dont la présence est désormais, comme on l'a vu, avérée sur le site. Contrairement à ce que paraissent soutenir les recourantes, le fait que l'expertise relève que le parc du Castelet contient des structures susceptibles de servir d'habitat à la faune et qui, de ce fait, présentent un intérêt certain dans un contexte urbain, n'implique pas que l'on soit en présence d'un milieu protégé au sens de la LPN. À ce titre, on ne peut que réitérer que l'experte K.\_\_\_\_\_ a, dans ses conclusions, expressément évalué qu'il n'y avait pas de milieu naturel digne de protection. Dans ce cadre, il n'y a pas à examiner plus avant la portée des habitats évoqués par l'expertise et d'en diligenter une nouvelle. Le 7 octobre 2022, la DGE a délivré son autorisation spéciale au sens de l'art. 4a aLPNS, à condition que les individus d' *Ophioglossum vulgatum* soient prélevés et déplacés sur le site dans un secteur en bordure de parcelle qui pourra être aménagé en milieu favorable et protégé tout au long du chantier. La DGE a précisé que le choix de l'emplacement, ainsi que le suivi du déplacement des plantes se feraient par un botaniste mandaté aux frais de la constructrice. Elle a considéré, en substance, qu'au vu de la localisation de la plante sur la parcelle, sa conservation sur place remettait en question tout le projet et ne permettait pas de construire le sous-terrain ainsi qu'une ou deux des villas. Selon elle, une mesure de remplacement ou de compensation devait donc être fournie. En délivrant son autorisation spéciale, la DGE a reconnu que l'atteinte d'ordre technique au biotope revêtait un intérêt prépondérant, considérant que " la solution proposée constitu[ait] un compromis raisonnable ". Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Certes, la conservation du biotope poursuit un intérêt public évident, l'ophioglosse figurant sur la liste rouge des fougères et plantes à fleurs menacées établie par l'OFEV. Cela étant, la réalisation du projet litigieux répond lui aussi à des intérêts publics particulièrement importants, soit une utilisation des parcelles à des fins conformes au plan d'affectation en vigueur et la sécurité juridique. Il convient à cet égard de tenir compte, dans la pondération des intérêts en présence, du fait que les parcelles n os 3036, 3047 et 3595 sont comprises dans le périmètre compact du PALM et se prêtent à des mesures de densification vers l'intérieur. Il y a également lieu de considérer, dans la mise en balance, l'intérêt privé de la constructrice à mener à bien son projet immobilier, dans lequel elle a, selon toute vraisemblance, investi des ressources importantes. Au final, la DGE n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que la pesée des intérêts penchait en faveur de la construction. Dans un tel cas, il convient cependant d'assurer au biotope la meilleure protection possible ou la reconstitution. Dans sa détermination du 15 décembre 2022, la DGE a estimé qu'il n'était " pas possible d'éviter (ou de réduire) l'atteinte" . Selon elle, " la plante ne résistera pas au déferlement des engins de chantier qui remueront le sol et lui porteront atteinte ". Fondée sur ce constat, elle a opté pour le déplacement de la plante, mesure à même, selon elle, d'assurer la conservation de l'ophioglosse, moyennant l'observation de la condition qu'elle a posée (soit le déplacement, sur site, de l'ophioglosse, sous la supervision d'un botaniste mandaté aux frais de la constructrice). Le 29 novembre 2022, M.\_\_\_\_\_, expert du bureau P.\_\_\_\_\_, a réalisé

une " Etude de la faisabilité de la transplantation d'une population d' Ophioglossum vulgatum sur les parcelles 3036, 3047 et 3595 ". Dans ce cadre, il a établi un protocole de transplantation qui, dûment exécuté, devrait permettre de réimplanter cette plante avec son substrat d'origine et sa rhizosphère dans des conditions pédoclimatiques optimales, ainsi que de pérenniser cette population par un entretien adéquat et des mesures de protection. Lors de l'inspection locale du 8 mai 2023, S. \_\_\_\_\_, biologiste de la DGE, a confirmé qu'une transplantation des ophioglosses était possible, même si la reprise n'était pas garantie. Compte tenu de ce qui précède, il faut admettre que la transplantation des espèces concernées dans un site approprié est tout à fait envisageable. Le déplacement des ophioglosses est une mesure adéquate qui, même si elle ne garantit pas avec certitude la survie de la plante, permet néanmoins de lui assurer la meilleure protection possible, compte tenu des inévitables atteintes d'ordre technique liées à l'exécution du projet litigieux. En définitive, la transplantation des individus d'ophioglosse procède d'une solution pragmatique, qui permet de concilier au mieux les nombreux intérêts contradictoires en présence. Aussi, l'appréciation de la DGE en matière de protection des biotopes, que la CDAP juge adéquate, doit être confirmée. Il s'ensuit que le grief des recourantes doit être rejeté.

#### **E. 7**

Les recourantes invoquent ensuite la violation des dispositions sur la protection du patrimoine bâti, en lien avec la villa "Le Castelet", ainsi qu'avec le bâtiment "La Rambarde", situé sur la parcelle voisine n o 3035. Selon elles, il existe un intérêt public prépondérant à la préservation de ces objets classés. Se prévalant de la clause d'esthétique, elles font valoir que le projet litigieux portera atteinte à l'intégrité du site et à la protection des deux bâtiments protégés. a) La villa "Le Castelet" a obtenu la note 2 lors du recensement architectural du canton de Vaud. L'ensemble bâti est inscrit à l'Inventaire cantonal des monuments historiques non classés du 18 décembre 2003, au sens des art. 49 ss aLPNMS. Le bâtiment "La Rambarde", érigé sur la parcelle voisine n o 3035, a lui aussi obtenu la note 2 lors du recensement. Dans son premier préavis (CAMAC n o 186220), la DGIP a considéré que le projet litigieux ne portait pas atteinte à la villa "Le Castelet", à condition que les abords immédiats de cette dernière soient préservés: elle a estimé qu'une attention particulière devrait être portée sur l'aménagement de la partie nord de la parcelle, le long du boulevard de la Forêt, afin de préserver les qualités de l'accès actuel à la villa. La constructrice a alors modifié son projet en conséquence, pour réduire son impact sur le périmètre rapproché du Castelet, en maintenant en état la rampe d'accès et le garage annexe (ECA n o 1010), et en conservant le chêne classé au nord-est de la maison. La constructrice a en outre apporté des précisions sur les aménagements paysagers dans le périmètre direct de la villa. Se prononçant dans le cadre de la mise à l'enquête publique complémentaire (CAMAC n o 199905), la DGIP a indiqué qu'elle n'avait pas de remarques à formuler sur le projet. Dans sa détermination du 23 février 2022, la DGIP a encore souligné qu'au vu des modifications apportées par la constructrice, le projet ne portait atteinte ni à la villa "Le Castelet", ni au bâtiment "La Rambarde". Les arguments généraux des recourantes ne permettent pas de renverser ce constat: elles ne démontrent pas, dans le cas particulier, en quoi le projet de la constructrice porterait atteinte aux qualités esthétiques des deux bâtiments protégés, se bornant à affirmer, en définitive, que la protection qui leur est conférée devrait conduire au refus du permis de construire. La CDAP n'a dès lors aucune raison de s'écarter de l'avis de la DGIP, service spécialisé de l'administration cantonale. Partant, toute violation des dispositions légales et réglementaires en lien avec la protection

du patrimoine peut être écartée. b) La clause d'esthétique, dont les recourantes invoquent la violation, au motif que le projet ne s'intégrerait pas dans le site, est définie à l'art. 86 LATC. 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 et irrationnelle (TF 1C\_334/2020 du 27 juillet 2021 consid. 4.2.3 et les références citées). En l'occurrence, comme on l'a vu, le projet ne porte pas atteinte au patrimoine bâti existant. Il n'y a dès lors aucun intérêt public prépondérant qui commande le refus du permis de construire pour des raisons d'intégration. Sous l'angle de l'esthétique, la municipalité n'a donc pas violé le droit en autorisant le projet litigieux.

## **E. 8**

Les recourantes critiquent la hauteur des bâtiments et leur nombre de niveaux. Elles estiment que les bâtiments nos 6 et 7 comprennent quatre niveaux (au lieu des trois niveaux autorisés par la réglementation communale). En outre, selon elles, la hauteur réglementaire au faîte (10 m) ne serait pas respectée. a) La décision attaquée est fondée sur l'art. 38 RCATC, qui, à son al. 2, donne de la "villa pulliérane" la définition suivante: "On entend par villa toute construction destinée à l'habitation, abritant au maximum trois logements superposés ou juxtaposés." Cette définition correspond ainsi selon la municipalité à celle d'un petit bâtiment de faible densité avec une restriction de hauteur. L'art. 39 RCATC, relatif à la hauteur et au nombre de niveaux des villas, prévoit ce qui suit: " 1 Le nombre de niveaux est limité à 3, soit rez-de-chaussée, un étage et combles. 2 La hauteur au faîte, mesurée conformément à l'article 19, est limitée à 10.00 m. 3 L'article 37 alinéas 2 et 3 est applicable." L'art. 37 al. 2 et 3 RCATC, auquel renvoie l'art. 39 al. 3 RCATC, a la teneur suivante: " 2 Sur les terrains en forte pente, [...] la création d'un seul niveau partiellement habitable au-dessous du rez-de-chaussée est autorisée si les conditions suivantes sont remplies: a. la façade aval doit être dégagée du terrain naturel moyen, jusqu'au plancher du sous-sol; b. la surface habitable brute ne peut excéder 50% de la surface bâtie. 3 Les surcombles peuvent être aménagés à condition d'être liés directement au niveau principal des combles, dont ils sont une extension. Ils ne comptent pas comme un niveau." b) aa) En l'occurrence, les recourantes estiment, s'agissant du nombre de niveaux, que les villas nos 6 et 7 comprennent, en plus du rez-de-chaussée, deux étages et un attique (soit quatre niveaux en tout), ce qui n'est pas réglementaire. Cette allégation ne résiste toutefois pas à l'examen des plans de coupe versés au dossier. Ces derniers prévoient, conformément à l'art. 39 al. 1 RCATC, la réalisation de villas de trois niveaux, auxquels s'ajoute un rez-de-chaussée inférieur (niveau semi-enterré). La façade aval de ce dernier est dégagée du terrain naturel moyen jusqu'au plancher du sous-sol, ce que les recourantes ne contestent pas. Il n'est pas déterminant, contrairement à ce qu'elles affirment, que les façades est et ouest soient également dégagées, ce qui, selon elles, permettrait l'ajout d'un étage complet aux différentes villas, en violation de la réglementation communale: dans sa réponse, la municipalité a relevé que les art. 37 al. 2 et 39 al. 3 RCATC ne disaient rien au sujet des

façades latérales, lesquelles peuvent, partant, être dégagées du terrain naturel (à l'instar de la façade aval) ou enterrées (sur la "villa pulliérane", cf. notamment CDAP AC.2016.0260 du 17 août 2017 consid. 3b). L'interprétation que fait la commune de sa réglementation n'est, compte tenu du large pouvoir d'appréciation dont elle bénéficie en la matière, pas critiquable. Concernant la surface habitable brute, il ressort des plans du dossier qu'elle atteint 79 m<sup>2</sup> (pour la villa n° 1), respectivement 80 m<sup>2</sup> (pour les autres villas). Dans la mesure où la surface bâtie est de 160 m<sup>2</sup> (12,65 m par 12,65 m) il faut admettre que la surface habitable brute n'excède pas la moitié de cette dernière: le grief des recourantes est partant mal fondé. bb) Les recourantes " doutent " que la hauteur au faîte des bâtiments respecte les 10 m réglementaires. De plus, elles remettent en cause la déclivité de la pente du terrain, " incertaine " selon eux. Un examen des plans au dossier confirmant tant la hauteur que la mention de la pente permet d'écarter ce grief sans qu'il soit nécessaire de l'examiner plus avant.

#### **E. 9**

Les recourantes estiment que le projet comprend un nombre de places de stationnement pour voitures excessif au regard de la desserte en transports publics existante. Elles invoquent notamment la violation du Masterplan pour le centre de Pully et du plan des mesures OPair 2018 de l'agglomération Lausanne-Morges. La norme VSS 40 281, à laquelle renvoie l'art. 27 RCATC, détermine à son chapitre 9 l'offre en cas de stationnement pour les affectations au logement. Cette offre correspondra aux valeurs indicatives suivantes pour le cas normal: pour les habitants, 1 case par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) ou une case par appartement; pour les visiteurs, il faut ajouter 10% du nombre de cases pour les habitants, étant précisé que le nombre de cases établi avec ces valeurs indicatives correspond en règle générale à l'offre nécessaire, indépendamment du type de localisation (ch. 9.1) et que ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, qu'interviendra l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (ch. 9.3). En l'espèce, la surface brute de plancher des constructions projetées s'élève à 5'592 m<sup>2</sup>. Il est prévu de bâtir 36 logements. En appliquant le critère donnant le plus grand nombre de places (1 case par 100 m<sup>2</sup> de SBP), on obtient 60 places (55 places pour les habitants, et 5 places pour les visiteurs). Le nombre de places de stationnement projetées, soit 49 places, n'est donc pas excessif sous l'angle de la norme VSS 40 281. Les recourantes ne peuvent au demeurant tirer aucun grief du Masterplan pour le centre de Pully, les parcelles concernées par le projet n'étant pas situées dans son périmètre, ni du plan des mesures OPair 2018 de l'agglomération Lausanne-Morges: la mesure MO-3, dont elles se prévalent, vise l'offre en stationnement pour des activités et elle ne s'adresse pas au stationnement privé à destination des logements; le plan OPair ne prévoit pas d'autre limitation à ce propos (p. 35-37). Les règles de droit pertinentes n'ont donc pas été violées par la municipalité. Le grief des recourantes, mal fondé, doit être écarté.

#### **E. 10**

Les recourantes estiment qu'en raison des modifications successives du projet, le nombre de places pour vélos n'est pas clair. Elles affirment qu'aucune place de stationnement en garage n'est prévue pour les véhicules deux-roues légers motorisés, en violation de l'art. 32 al. 1 bis RLATC. L'art. 32 al. 1 bis RLATC a trait aux équipements collectifs. Cette disposition est libellée comme il suit: "Les immeubles destinés à l'habitation collective ou à une activité doivent être pourvus de garage pour deux-roues légers motorisés ainsi que d'un local ou d'un couvert adapté aux deux-roues légers non motorisés." Il ressort des plans mis à

l'enquête complémentaire le 12 août 2021 que le projet litigieux prévoit l'aménagement de 45 places vélos extérieures et de 90 places de vélos intérieures, soit 135 places en tout. Ce nombre de places est par ailleurs conforme aux normes professionnelles applicables en la matière (soit la norme VSS SN 640.065, qui prévoit une place de stationnement pour vélo par pièce). Il apparaît ainsi que, sur ce point, la construction projetée est conforme au prescrit de l'art. 32 al. 1 bis RLATC. Les recourantes ne démontrent pas en quoi cette norme serait violée, se contentant d'alléguer que le " secteur de la ville de Pully souffre [...] d'un manque de places de stationnement pour véhicules deux roues motorisés ". Ce grief doit être rejeté.

#### **E. 11**

Les recourantes font valoir que les accès et l'équipement des parcelles concernées par le projet litigieux sont insuffisants. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. La loi n'impose ainsi 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. Les accès doivent être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire (cf. RDAF 2023 I 10 s.). En l'espèce, selon la décision attaquée, qui se fonde notamment sur le rapport du bureau T. \_\_\_\_\_ figurant au dossier ainsi que sur l'approbation par la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), l'accès par le chemin des Coquelicots est suffisant et le réseau de desserte qui alimente le quartier peut absorber sans difficulté majeure la circulation engendrée par les nouveaux bâtiments. Les arguments généraux avancés par les recourantes ne sont pas de nature à contredire ce constat. b) Les recourantes font encore valoir que le déplacement de la canalisation d'eau potable ne reposerait sur aucun titre juridique valable. Le déplacement de la servitude – ou plutôt, la modification de son assiette consécutive à l'exécution des travaux – est une question qui relève du droit privé, que la CDAP n'a pas à examiner. Pour le reste, on ne voit pas en quoi un titre juridique ferait défaut.

#### **E. 12**

Les recourantes formulent divers griefs en lien avec la réglementation communale relative à l'indice d'occupation du sol, qui ne serait pas respecté, avec les mesures de protection contre les incendies envisagées par le projet litigieux, et avec le caractère archéologique du secteur dans lequel se trouve la parcelle n o 3047. a) Le grief selon lequel l'indice d'occupation du sol ne serait pas respecté est inconsistant. Les recourantes admettent expressément que les dispositions réglementaires communales à ce sujet pourront être observées une fois que les parcelles n os 3036, 3047 et 3595 auront fait l'objet d'un remaniement. Or, la réunion desdites parcelles en un seul bien-fonds est une condition du permis de construire: on ne voit pas en quoi cette situation ne serait pas conforme au droit. b) Concernant le concept de protection incendie envisagé par le projet, il convient de souligner que ce dernier a été validé par l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) dans le cadre de la synthèse CAMAC n o 186220. Se déterminant sur le recours, l'ECA a encore confirmé qu'aucune dérogation aux normes techniques n'était nécessaire. Le grief des recourantes, qui n'expliquent pas en quoi le projet ne répondrait pas aux exigences en matière de protection contre les incendies, se bornant à solliciter l'interpellation de

l'ECA, ne peut ainsi être que rejeté. c) Les recourantes font enfin valoir que le nord de la parcelle n° 3047 appartient à une région archéologique au sens de l'art. 67 aLPNMS. Elles ne tirent cependant aucun grief de cette situation, se bornant à affirmer que les villas projetées au nord de la parcelle doivent être supprimées, afin de protéger toute découverte dans ce secteur. Elles perdent toutefois de vue que la constructrice a obtenu toutes les autorisations nécessaires, lesquelles ont été délivrées par les services spécialisés de l'administration cantonale. Il va de soi que les autorités compétentes seront avisées pour le cas où l'exécution des travaux devait mettre au jour des vestiges archéologiques. On ne saurait annuler le permis de construire pour ce motif.

### **E. 13**

Il convient enfin d'examiner le grief des recourants en lien avec le dépassement des valeurs limites déterminantes de la législation fédérale en matière de protection contre le bruit. a) Les parcelles de la constructrice sont situées dans un secteur auquel les degrés de sensibilité (DS) au bruit II et III ont été attribués. Le DS III s'applique à une bande au nord et à l'est du compartiment de terrain, à proximité du boulevard de la Forêt, respectivement du chemin de Rennier. À cause de la proximité de ces axes routiers, les autorités doivent appliquer, dans la procédure de permis de construire, la réglementation de l'art. 22 de la loi du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) ainsi que celle de l'art. 31 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB), qui la précise. L'art. 22 LPE, qui se rapporte au permis de construire dans les zones affectées par le bruit, a la teneur suivante: " 1 Les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés, sous réserve de l'al. 2, que si les valeurs limites d'immissions ne sont pas dépassées. 2 Si les valeurs limites d'immissions sont dépassées, les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés que si les pièces ont été judicieusement disposées et si les mesures complémentaires de lutte contre le bruit qui pourraient encore être nécessaires ont été prises." Quant à l'art. 31 OPB, il est libellé comme il suit: " 1 Lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées, les nouvelles constructions ou les modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, ne seront autorisées que si ces valeurs peuvent être respectées par: a. la disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit; ou b. des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit. 2 Si les mesures fixées à l'al. 1 ne permettent pas de respecter les valeurs limites d'immission, le permis de construire ne sera délivré qu'avec l'assentiment de l'autorité cantonale et pour autant que l'édification du bâtiment présente un intérêt prépondérant. 3 Le coût des mesures est à la charge des propriétaires du terrain." b) En l'espèce, pour les nuisances provenant du trafic routier, les valeurs limites d'immissions (VLI) déterminantes sont de 65 dB(A) le jour et 55 dB(A) la nuit (cf. annexe 3 OPB, ch. 2). Il ressort de la décision attaquée (singulièrement de la synthèse CAMAC n° 186220) et du dossier que les VLI sont dépassées sur les parcelles concernées. Les experts acousticiens mandatés par la constructrice ont relevé des dépassements de l'ordre de 1 dB(A) pour les villas n° 7, 10 et 12, situées le long du chemin de Rennier. Ils ont toutefois estimé que, dans la mesure où les locaux à usage sensible au bruit disposaient d'un ouvrant donnant sur une façade où les valeurs limites déterminantes de l'OPB étaient respectées, le projet était conforme au droit public. Fondée sur cette expertise, la DGE a validé le projet, au motif que chaque local à usage sensible était pourvu d'une fenêtre protégée où les VLI étaient respectées. Dans un arrêt de principe du 16 mars 2016 (ATF 142 II 100), le Tribunal fédéral a pourtant condamné la pratique dite

de la fenêtre d'aération, consistant à ne respecter les exigences en matière de protection contre le bruit qu'au niveau d'une seule fenêtre par pièce d'habitation (fenêtre d'aération). Le fait que les locaux à usage sensible soient pourvus d'un ouvrant sur une façade (au moins) où les VLI sont respectées n'est donc pas déterminant. Pour sa part, la constructrice estime que, compte tenu de sa situation en milieu urbain et de l'ampleur pas particulièrement importante des dépassements des VLI (1 dB[A]), il existe un intérêt public prépondérant à la réalisation du projet, justifiant l'octroi de l'assentiment de l'autorité cantonale au sens de l'art. 31 al. 2 OPB. Ce raisonnement ne saurait être suivi. Selon la jurisprudence (ATF 146 II 187; TF 1C\_1/2022 du 27 juillet 2023 consid. 4.3), la délivrance d'une autorisation de construire dans un secteur exposé au bruit suppose que toutes les mesures de protection raisonnablement envisageables aient été prises, qu'il s'agisse des dispositions des locaux à usage sensible au bruit ou de mesures constructives éventuelles (cf. art. 31 al. 1 OPB). Il faut que, dans le dossier ou la décision de l'autorité administrative, on trouve la démonstration que les mesures de protection raisonnablement concevables ont été envisagées, respectivement réalisées (ATF 146 II 187 consid. 4.3.3; TF 1C\_1/2022 précité consid. 4.3; cf. ég. CDAP AC.2021.0125 du 29 septembre 2021 consid. 2b). Contrairement à ce que croit la constructrice, l'assentiment de l'autorité cantonale au sens de l'art. 31 al. 2 OPB, qui est en quelque sorte une autorisation spéciale dérogatoire, ne peut pas, en l'occurrence, être accordé sans que l'on évalue préalablement le niveau de bruit au milieu des fenêtres ouvertes des locaux à usage sensible au bruit (cf. art. 39 al. 1 OPB), sur chaque façade et à chaque niveau, après la réalisation des mesures prescrites selon l'art. 31 al. 1 OPB (à propos de ces mesures, voir notamment la directive du Cercle bruit: Exigences posées aux zones à bâtir et permis de construire dans les zones affectées par le bruit, [www.cerclebruit.ch](http://www.cerclebruit.ch), aide à l'exécution 2.00, ch. 3). Les seules considérations générales relevant de l'aménagement du territoire – favoriser le développement de l'urbanisation vers l'intérieur dans le périmètre du PALM – ne sont pas suffisantes pour l'octroi d'une dérogation selon l'art. 31 al. 2 OPB dès lors que le dossier du projet ne démontre pas qu'une autre configuration des locaux, susceptible de respecter les VLI, était impossible, ni ne contient d'indications sur les mesures architecturales prévues pour limiter les nuisances. Les indications données par les autorités et la constructrice dans leurs réponses au recours, de même que les explications qu'elles ont données lors de l'inspection locale, ne permettent pas de combler cette lacune. c) La construction des villas n°7, 10 et 12 pour lesquelles les VLI sont dépassées ne peut donc être autorisée en l'état. Il appartient à la constructrice de décider si elle renonce à la construction de ces trois bâtiments ou si elle complète son projet en sollicitant de l'autorité cantonale une dérogation fondée sur l'art. 31 al. 2 OPB.

#### **E. 14**

Il ressort de ce qui précède que le recours dirigé contre le permis de construire doit être partiellement admis et la décision attaquée réformée dans le sens qui précède. Les frais de la cause seront principalement supportés (à raison de  $\frac{3}{4}$ ) par les recourantes qui n'obtiennent que partiellement gain de cause et par la constructrice pour le surplus (soit  $\frac{1}{4}$ ; art. 49 LPA-VD). La constructrice et l'autorité intimée, qui obtiennent gain de cause sur l'essentiel et ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, ont droit à une indemnité réduite (selon la même proportion que pour les frais) à titre de dépens, qui sera mise à la charge des recourantes (art. 55 LPA-VD).

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