

VD_OMNI AC.2022.0149 vom 6. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0149

FR: VD_OMNI AC.2022.0149 du 6 octobre 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0149 del 6 ottobre 2023

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____ / Municipalité de Pully, D. _____, E. _____, F. _____ | Rejet du recours formé contre la décision municipale autorisant la construction de deux villas mitoyennes et d'un garage souterrain de quatre places. Accès suffisant pour accueillir le trafic induit par le projet sans exposer ses usagers à des dangers excessifs. Rejet des griefs relatif au calcul du COS: chemin d'accès privé inclus dans le calcul de la surface constructible; balcons et rampe d'accès au garage souterrain pas pris en compte dans la surface bâtie. Limite des constructions découlant de la loi sur les routes pas applicable à un sentier situé sur le domaine public communal ou à une route objet d'une servitude de passage public. Rejet des autres griefs relatifs au calcul de la distance aux limites, à l'implantation du projet en lien avec son intégration, à la hauteur de la construction, au nombre de niveaux et aux mouvements de terre.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). En l'espèce, les recours ont été déposés en temps utile (art. 95 LPA-VD) et ils satisfont aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les recourants 1 et 2, propriétaires de la parcelle n o 1638 contiguë à la parcelle n o 1666 au sud de celle-ci, disposent de la qualité pour agir (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Par ailleurs, si les parcelles n os 1604, 1607, 1608 et 1613 ne jouxtent pas directement la parcelle n o 1666, la Cour a pu constater que depuis le haut du chemin du Vigneron au droit de la parcelle n o 1613, la vue porte, entre les constructions, en contre-bas sur la parcelle n o 1666 (cf. procès-verbal d'inspection locale, p. 1), si bien que la qualité pour agir doit également être reconnue à la recourante 3. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants 1 et 2 ont requis, à titre de preuve, la pose de gabarits comprenant le piquetage de l'accès au garage en vue de l'inspection locale, ces éléments devant permettre de se rendre compte de l'implantation du bâtiment projeté par rapport à l'environnement bâti et d'apprécier la visibilité au débouché de la rampe d'accès sur le chemin du Vigneron. La Cour s'estime toutefois assez renseignée par le dossier, en particulier par les plans soumis à l'enquête publique, qui sont suffisamment explicites, ainsi que par les constatations effectuées à l'occasion de l'inspection locale. La réquisition des recourants, qui n'apparaît pas nécessaire ni propre à influencer le sort de la cause, comme cela résulte d'ailleurs des motifs qui suivent, est en conséquence rejetée par une appréciation anticipée

des preuves (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; art. 28 al. 2 et 34 al. 3 LPA-VD). Les recourants ont de plus renoncé à la tenue de l'audience de débats publics initialement requise.

E. 3

let. b LAT, l'autorité de recours intervient toutefois non seulement lorsque la mesure d'aménagement retenue par la commune est insoutenable, mais aussi lorsqu'elle paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (Ibidem). b) Les recourants font valoir que chacune des ramifications latérales du chemin du Vigneron dessert les villas d'un même plan de manière cohérente, si bien que pour respecter l'harmonie de l'environnement bâti, l'accès aux villas projetées devrait se faire au nord, par l'accès existant qui dessert les parcelles n os 1639 et 1641 dans le prolongement de la parcelle n o 1666. Ils soutiennent que la création d'un accès par le sud, avec une imposante rampe de parking, contreviendra à l'alignement des bâtiments et ne s'intégrera pas dans le secteur. La municipalité estime que l'implantation du projet n'est pas de nature à porter préjudice à l'harmonie du quartier, relevant notamment que la situation de la parcelle n o 1666 n'est pas comparable à celle des parcelles n os 1639 et 1641, qui n'ont pas d'autre accès que par le nord. Pour les constructeurs, un accès à leur parcelle par le nord serait problématique s'agissant de la sécurité. c) En l'occurrence, les recourants soutiennent en vain que chaque ramification du chemin du Vigneron desservirait les villas d'un même plan. La Cour de céans a en effet pu observer lors de l'inspection locale que l'accès au bâtiment situé sur la parcelle n o 1605 se fait pas le nord, alors que l'accès au bâtiment situé au même niveau sur la parcelle n o 1615 se fait par le sud. De même, l'accès aux bâtiments érigés sur les parcelles n os 1639 et 1641 se fait par le nord, alors que l'on accède au bâtiment situé au même niveau plus à l'est sur la parcelle n o 1642 par le sud, par un autre embranchement du chemin du Vigneron. Par ailleurs, la parcelle n o 1638 propriété des recourants 1 et 2 s'étend de part et d'autre du chemin du Vigneron et dispose de deux places de stationnement au sud de ce chemin, au niveau des constructions voisines. Quant à la villa construite sur la parcelle n o 4042 située en contrebas de la parcelle n o 1638, elle n'est pas totalement alignée sur ses voisines. Il apparaît en conséquence que l'emplacement des constructions dans le secteur n'est pas le résultat du respect de règles générales d'implantation et que les accès à ces constructions par les différents embranchements latéraux d'ouest en est du chemin du Vigneron ne répondent pas à des considérations d'aménagement du territoire, mais ont vraisemblablement été créés au fil du temps, en fonction des bâtiments érigés et surtout de l'état parcellaire. A cela s'ajoute, comme le relève l'autorité intimée, que le bâtiment sis sur la parcelle n o 1641 est implanté au nord de cette parcelle, comme le bâtiment en construction sur la parcelle n o 1639, jouxtant la parcelle n o 1666 (cf. plan 2103 vue depuis le sud-ouest), si bien que les villas mitoyennes litigieuses seront plus ou moins alignées avec les bâtiments voisins à l'est. Les recourants ne font ainsi pas valoir de motif qui justifierait de s'écarter de l'appréciation de l'autorité intimée. Vu le libellé large de l'art. 9 RCATC, qui n'exige au demeurant pas une implantation optimale, la municipalité n'a pas outrepassé l'importante liberté d'appréciation dont elle dispose en considérant que la création d'un accès aux villas projetées par le sud de la parcelle n o 1666 ne portera nullement préjudice à l'harmonie du quartier. Les griefs concernant l'implantation du projet sont donc rejetés.

E. 4

Les recourants 1 et 2 invoquent une violation de l'art. 19 LAT. Ils font valoir que l'accès à la parcelle n° 1666, qui se fait par le chemin du Vigneron, est insuffisant et qu'à son débouché sur ce chemin la rampe desservant le garage souterrain pose des problèmes de sécurité. a) aa) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Au niveau cantonal, l'art. 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) prévoit que la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de celle-ci et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Selon la jurisprudence, 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 et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur, la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts TF 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 4.1; 1C_208/2022 du 2 août 2023 consid. 8.1; 1C_396/2022 du 7 juillet 2023 consid. 6.1; 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1). 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 (arrêts CDAP AC.2021.0264 du 7 août 2023 consid. 11b/aa; AC.2020.0098 du 9 mars 2021 consid. 3a et l'arrêt cité). La jurisprudence cantonale se réfère aux normes édictées par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) (arrêts CDAP AC.2021.0264 précité consid. 11b/aa; AC.2017.0295 du 20 août 2018 consid. 4a/bb et les arrêts cités). Ces normes, non contraignantes, doivent toutefois être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (arrêts TF 1C_209/2022 du 25 août 2022 consid. 6.1; 1C_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.1; 1C_597/2019 du 9 octobre 2020 consid. 6.1; 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1; cf. aussi 1C_396/2022 précité consid. 6.2). 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, ou s'il s'agit d'un ouvrage d'équipement existant qui ne serait pas conforme à ces mêmes normes (arrêts CDAP AC.2021.0264 précité consid. 11b/aa; AC.2020.0098 précité consid. 3c, confirmé par arrêt TF 1C_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1). S'agissant plus spécifiquement des croisements, 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_208/2022 précité consid. 8.2; 1C_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.2.2; 1C_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.2; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 et l'arrêt cité). 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 usager

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. arrêts TF 1C_548/2021 précité consid. 10.2.2; 1C_225/2017 précité consid. 4.2 et l'arrêt cité; arrêts CDAP AC.2021.0264 précité consid. 11b/bb et les arrêts cités; AC.2020.0153 du 13 décembre 2021 consid. 2a/cc). 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 lorsqu'il s'agit d'évaluer les circonstances locales (ATF 121 I 65 consid. 3a; notamment arrêts TF 1C_216/2021 précité consid. 4.1; 1C_382/2018 précité consid. 5.1 et les arrêts cités). bb) Par ailleurs, 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 (ATF 142 II 355 consid. 6; ATF 141 IV 369 consid. 6; arrêts CDAP AC.2021.0264 précité consid. 11b/ee; AC.2020.0235 du 20 mai 2021 consid. 10a et les arrêts cités; AC.2020.0082 du 26 avril 2021 consid. 4a/ff et les arrêts cités). b) En l'espèce, les recourants font valoir que l'accès à la parcelle n o 1666, qui se fait par le chemin du Vigneron, est insuffisant. Ils soutiennent d'abord que la capacité maximale de cet accès sera épuisée avec son utilisation prévue par les usagers des futures constructions sur les parcelles n os 1604, 1607, 1608, 1613 et 3644. Ils ajoutent que le chemin du Vigneron ne pourra donc plus être qualifié de chemin d'accès mais entrera dans la catégorie des routes d'accès au sens de la norme VSS 40 201, dont il ne remplit pas les exigences vu sa largeur de 3 m seulement, voire de 2.60 m à la hauteur de leur parcelle, si bien que la sécurité des cyclistes et des piétons serait menacée. Ils en déduisent que l'équipement de la parcelle n o 1666 est insuffisant. Les recourants font par ailleurs valoir que la condition de l'équipement n'est pas non plus remplie puisque la rampe d'accès au garage souterrain pose de graves problèmes de sécurités à son débouché à angle droit sur le chemin du Vigneron, qui présente une déclivité importante et est particulièrement étroit à cet endroit-là. Se référant à la norme VSS 40 273a et à l'expertise H._____ qu'ils ont produite, ils soutiennent en particulier que la visibilité au niveau du débouché de la rampe d'accès sur le chemin du Vigneron est insuffisante. La rampe d'accès au garage ne serait par ailleurs pas non plus conforme à la norme VSS 40 050 en raison de sa pente de 18%. Finalement, les recourants invoquent l'atteinte inadmissible que leur causerait l'utilisation de la rampe d'accès au garage, tant en termes de nuisances sonores que de pollution atmosphérique. Au vu de sa dimension et des désagréments qu'elle occasionnera, cette rampe ne pourrait être autorisée comme dépendance de peu d'importance ou aménagement assimilé. Le respect des ordonnances sur la protection de l'air et contre le bruit et du principe de prévention découlant de l'art. 11 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) imposerait de prévoir l'accès au nord de la parcelle n o 1666. La Municipalité considère que le chemin du Vigneron constitue un accès suffisant et que la parcelle doit être considérée comme équipée. Elle estime que le chemin du Vigneron est apte à absorber le trafic généré

par le projet contesté, qui ne comportera que deux logements. Elle ajoute, se référant à l'expertise G. _____, que ce chemin correspond à un chemin d'accès au sens de la norme VSS 40 045 et que même en prenant en compte les futures constructions sur les parcelles n os 1604, 1607, 1608, 1613 et 3644, qui seront accessibles aussi par le chemin du Caudoz au nord, la charge de trafic pesant sur le chemin du Vigneron restera faible. Elle estime aussi que la visibilité est globalement bonne sur ce chemin et suffisante pour qu'un véhicule puisse s'y engager sans danger depuis la parcelle n o 1666. La municipalité considère par ailleurs que la rampe d'accès projetée n'est pas de nature à entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables pour les voisins, ni à engendrer un dépassement des valeurs limites en termes de bruit et de pollution de l'air, vu le nombre réduit de places de stationnement et l'utilisation du parking exclusivement pour l'habitation. Le point de vue selon lequel le chemin du Vigneron constitue un accès suffisant est partagé par les constructeurs. Pour le surplus, ceux-ci soutiennent que l'accès aux constructions projetées sur les parcelles n os 1604, 1607, 1608, 1613 et 3644 se fera uniquement par le chemin du Caudoz. Ils contestent l'expertise H. _____ produite par les recourants au motif notamment qu'elle qualifie le chemin du Vigneron de route d'accès. Ils ajoutent que le droit de passage des propriétaires des fonds dominants ne saurait faire obstacle à leur propre usage de cet accès situé sur leur parcelle. Ils indiquent en outre que si la pente de la rampe d'accès est de 18% dans sa partie amont, elle est de 4% seulement en aval, ce dévers étant imposé par la déclivité du chemin du Vigneron, et ils précisent à cet égard que les véhicules n'emprunteront pas la partie de la rampe présentant la plus forte pente. c) aa) S'agissant tout d'abord du chemin du Vigneron, il résulte de l'expertise G. _____, à laquelle la municipalité se réfère, que cet accès desservira effectivement à terme plus de 30 unités de logement, compte tenu des constructions projetées sur les parcelles n os 1604, 1607, 1608, 1613 et 3644. Cet élément n'est toutefois pas déterminant en tant que tel, puisqu'il s'agit d'un critère parmi d'autres permettant de distinguer un chemin d'accès d'une route d'accès. Il résulte par ailleurs de l'expertise G. _____ que cette caractéristique est surclassée par le trafic déterminant (capacité pratique) du chemin du Vigneron, qui est de 20 véhicules par heure avec le projet précité, soit largement en-deçà des seuils de 50 véhicules par heure pour un chemin d'accès et de 100 véhicules par heure pour une route d'accès (cf. expertise, p. 10 et 13). Il résulte également de l'expertise G. _____ qu'avec les bâtiments projetés sur les parcelles n os 1604, 1607, 1608, 1613 et 3644, la moyenne des croisements sur le tronçon critique du chemin du Vigneron augmentera à 0.1 croisement à l'heure de pointe du soir, soit 1 croisement tous les dix jours (expertise, p. 11), si bien que ce chemin est suffisant pour absorber le trafic supplémentaire généré par le projet précité. On ajoutera qu'il ressort de l'arrêt rendu le 7 août 2023 dans la cause AC.2021.0264, aux motifs duquel il est renvoyé pour le surplus, que l'expertise G. _____ a fait l'objet d'un complément, selon lequel " 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 " (consid. 11c, p. 44). L'autorité intimée a par ailleurs considéré que le chemin du Vigneron sera parfaitement apte à absorber le trafic généré par le projet contesté dans le cas présent, qui ne comportera que deux logements et des mouvements de véhicules limités, ajoutant que la construction de potentiels futurs logements sur les parcelles n os 1604, 1607, 1608, 1613 et 3644 ne modifiait pas son appréciation. Elle a retenu que cela était d'autant plus vrai que le chemin du Vigneron est caractérisé par la présence d'une zone large (supérieure à 5 m) sur ses 90 premiers mètres, puis de quatre zones plus larges réparties sur sa parties nord où le

croisement entre deux voitures est possible; que la distance maximale sur laquelle le croisement entre une voiture et un piéton est impossible n'est que de 12 m; et que le tracé de ce tronçon est rectiligne, offrant ainsi de bonnes conditions de visibilité et permettant de distinguer les piétons à distance et d'anticiper les manœuvres à effectuer pour garantir leur sécurité. La Cour de céans a pour sa part observé lors de l'inspection locale que depuis l'angle nord-ouest de la parcelle n o 1666, marquée d'un rond rouge sur le chemin du Vigneron, la visibilité est bonne aussi bien en direction du haut du chemin que vers le bas. Elle a aussi constaté depuis le bas du chemin du Vigneron que ce chemin suit un tracé en très légère oblique vers la droite et que la visibilité est bonne jusqu'à l'angle sud-ouest de la parcelle n o 1666 (cf. procès-verbal précité, p. 2 et 3). Ainsi, bien que le chemin du Vigneron présente une déclivité parfois marquée et que sa portion nord à partir de la parcelle n o 1637 est à certains endroits très étroite, notamment à la hauteur de cette parcelle, cet accès est en revanche relativement rectiligne et il garantit une visibilité suffisante pour permettre à ses usagers, moyennant un comportement attentif, d'anticiper les croisements. bb) Les recourants soutiennent par ailleurs en vain, se référant à l'expertise H. _____ qu'ils ont produite et à la norme VSS 40 273a, que la visibilité au niveau du débouché de la rampe d'accès au garage souterrain sur le chemin du Vigneron contreviendrait à cette norme et serait insuffisante. Les normes VSS ne sont effectivement pas contraignantes selon la jurisprudence fédérale. Pour le même motif, il n'est pas déterminant non plus que la rampe litigieuse présente sur quelques mètres dans sa partie amont une pente de 18%. Pour le surplus, l'autorité intimée a estimé en substance que les conditions permettront qu'un véhicule puisse s'engager sans danger depuis la parcelle n o 1666 sur le chemin du Vigneron, puisque ce chemin est rectiligne, qu'il offre de bonnes conditions de visibilité et que la vitesse à laquelle les véhicules évoluent sur ce tronçon devrait être relativement faible. Cette appréciation n'est pas critiquable et peut être confirmée, la Cour de céans ayant également pu constater que la visibilité est garantie jusqu'à l'endroit où la rampe litigieuse débouchera sur le chemin du Vigneron aussi bien depuis l'angle nord-ouest de la parcelle n o 1666 que depuis le bas du chemin du Vigneron. Elle a également pu observer que depuis le sud de la parcelle n o 1666 au droit de la façade ouest du bâtiment projeté, le chemin du Vigneron est visible en direction du nord jusqu'à l'endroit où il marque un virage à droite. La Cour n'a certes pas pu apprécier la visibilité depuis le sud de la parcelle n o 1666 en direction du bas du chemin du Vigneron en raison notamment la présence d'une palissade de chantier. Cela étant, même si la visibilité devait être mauvaise au débouché de la rampe d'accès sur le chemin du Vigneron, l'on peut attendre de tout automobiliste qui s'engagera à cet endroit sur le chemin, et qui sera du reste alors visible des autres usagers, ainsi que de ces derniers, qu'ils adaptent leur comportement à la situation et fassent preuve de toute la prudence requise, étant rappelé que les croisements resteront quoi qu'il en soit rares. cc) En définitive, il convient de retenir que si le chemin du Vigneron ne constitue certes pas un accès idéal, il apparaît néanmoins tout à fait suffisant pour accueillir le trafic de la zone qu'il dessert, en particulier celui induit par les deux villas mitoyennes litigieuses, et ce sans exposer ses usagers à des dangers excessifs. L'autorité intimée n'a partant pas outrepassé l'importante marge de manœuvre dont elle dispose en la matière en retenant que la parcelle est équipée. dd) S'agissant finalement des nuisances alléguées par les recourants en lien avec l'utilisation future de la rampe d'accès au parking souterrain, l'autorité intimée a exposé de manière convaincante que l'usage de cette rampe ne sera pas de nature à entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables pour les voisins, ni à engendrer un dépassement des valeurs limites en

termes de bruit et de pollution de l'air, dès lors que le projet est destiné à l'habitation exclusivement et qu'il ne prévoit que quatre places de stationnement. La synthèse CAMAC n'impose au demeurant aucune condition ou charge à cet égard. ee) Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, les griefs ayant trait à l'insuffisance de l'équipement et à l'inadéquation de l'accès riverain sont en conséquence rejetés.

E. 5

Les recourants font valoir que le projet ne respecte pas l'art. 10 RCATC relatif à l'indice d'occupation du sol, dès lors que le chemin du Vigneron ne devrait pas être pris en compte comme surface constructible pour le calcul de cet indice. Les recourants 1 et 2 ajoutent que la surface de la rampe d'accès au garage aurait dû être prise en considération dans le calcul de la surface construite et la recourante 3 soutient que cela aurait dû être le cas des balcons.

a) Il convient d'abord d'examiner si la surface du chemin du Vigneron doit être soustraite de la surface constructible déterminante pour le calcul du coefficient d'occupation du sol.

aa) Aux termes de l'art 10 al. 1 RCACT, 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. Le règlement communal ne définit pas la notion de surface constructible de la parcelle. D'après la jurisprudence de la CDAP, qu'une surface soit quasiment entièrement grevée par des servitudes de passage privées et soit donc impropre à être bâtie n'empêche pas qu'elle soit prise en considération pour déterminer si la proportion de surface bâtie est respectée sur la parcelle (arrêts CDAP AC.2021.0074 du 13 octobre 2022 consid. 5c; AC.2017.0009 du 9 février 2018 consid. 7d; AC.2016.0048 du 8 juin 2016 consid. 1b et l'arrêt cité). En effet, il suffit que la surface d'une voie d'accès privée, grevée le cas échéant d'une servitude de passage, soit située en zone à bâtir pour être déterminante (Ibidem et les arrêts cités). Une exclusion se justifie en revanche lorsqu'un plan routier affecte la surface en cause à la voie publique (arrêt TA AC.1994.0217 du 7 avril 1995 consid. 4) ou lorsque cette surface est grevée d'une servitude en faveur de la collectivité pour les besoins d'une ligne de métro (arrêt TA AC.1992.0022 du 5 février 1993 consid. 2). Le Tribunal fédéral a par ailleurs confirmé qu'il n'était pas arbitraire d'inclure un chemin d'accès privé, comparable à des aménagements extérieurs usuels dans un quartier de villas (places dotées d'un revêtement, accès à un garage, etc.), dans la surface constructible prise en compte pour calculer les coefficients d'utilisation du sol et d'occupation du sol (arrêts TF 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 6.2; 1C_332/2007 du 13 mars 2008 consid. 4.3; 1P.72/2006 du 14 juillet 2006 consid. 3.3; 1A.105/2005 du 29 novembre 2005 consid. 5.3).

bb) Les recourants soutiennent que puisque le chemin du Vigneron est grevé d'une servitude personnelle en faveur de la Confédération, il faut considérer qu'il est accessible à un nombre illimité de personnes et qu'il est par conséquent assimilable à un chemin public. Selon eux, la surface grevée d'une servitude en faveur d'une collectivité publique ne pourrait pas être prise en considération pour vérifier le respect du coefficient d'utilisation du sol. La Municipalité expose qu'elle a pour pratique constante de ne pas soustraire de la surface constructible de la parcelle les voies d'accès et autres parties de parcelles faisant l'objet de servitudes, précisant que cette interprétation est conforme à la jurisprudence. Quant aux constructeurs, ils estiment que la fraction du chemin du Vigneron sise sur la parcelle n o 1666 est un chemin d'accès privé, comptant dans la surface constructible.

cc) La partie du chemin du Vigneron située sur la parcelle n o 1666 est un chemin servant d'accès à plusieurs bien-fonds privés situés plus à l'est et au nord, en faveur desquels la parcelle n o 1666 est grevée de servitudes foncières de passage à pied et pour véhicules. La parcelle n o 1666 est par ailleurs grevée d'une

servitude personnelle de passage à pied et pour tous véhicules en faveur de la Confédération suisse. Selon la formulation de cette servitude telle qu'elle est inscrite au registre foncier, la Confédération dispose d'un droit de passage " pour les besoins de la Station fédérale d'essais viticoles (domaine du Caudoz) à Pully " et " tous les fonctionnaires, employés et ouvriers de la Station fédérale [ont] libre accès sur ce chemin, avec ou sans véhicule quelconque ". Vu le libellé de cette servitude, le chemin du Vigneron n'est pas accessible de manière illimitée à quiconque, le droit de passage étant uniquement destiné à permettre l'accès au domaine viticole voisin et son exploitation par la Confédération, en sa qualité de propriétaire privée, non comme autorité régaliennne. On ne se trouve donc pas en présence d'un usage public du chemin du Vigneron s'agissant de sa partie empiétant sur la parcelle n° 1666, et la situation n'est pas comparable à celle ayant donné lieu aux arrêts invoqués par les recourants, qui concernaient une surface affectée à la voie publique par un plan routier, respectivement grevée d'une servitude en faveur de la collectivité pour les besoins d'une ligne de métro. Vu ces circonstances, la municipalité n'a pas abusé de la marge d'appréciation dont elle dispose en tenant compte de la surface totale de la parcelle n° 1666, y compris celle du chemin du Vigneron, comme surface constructible pour le calcul du coefficient d'occupation du sol. b) Il convient par ailleurs d'examiner si les balcons doivent être considérés comme des avant-corps, auquel cas ils devraient être pris en compte dans la surface bâtie pour le calcul de l'indice d'occupation du sol, ainsi que pour l'examen des distances aux limites de propriété. aa) Selon la jurisprudence, les communes peuvent préciser dans leur règlement quels sont les éléments à prendre en compte dans la surface bâtie pour le calcul du coefficient d'occupation du sol. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction ou inversement de définir ce qui doit être inclus dans la surface bâtie (arrêts CDAP AC.2018.0092 du 29 octobre 2019 consid. 11a et les références citées; AC.2016.0294 du 4 décembre 2017 consid. 5b; AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 2a). Par ailleurs, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie: si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible. Ainsi, sauf disposition réglementaire communale contraire, un élément de construction d'un bâtiment n'entre pas dans le calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété – respectivement dans le calcul du coefficient d'occupation du sol – s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment (arrêts CDAP AC.2019.0374 du 16 juin 2020 consid. 4b; AC.2019.0173 du 28 novembre 2019 consid. 4b/aa; AC.2018.0092 précité consid. 11a; AC.2018.0324 du 13 juin 2019 consid. 6b/aa; AC.2017.0376 du 9 mai 2018 consid. 3b; AC.2016.0294 précité consid. 5b). Concrètement, sauf disposition communale contraire, peuvent être qualifiés de balcons – non d'avant-corps – les ouvrages, quelle qu'en soit leur longueur, formant une saillie réduite sur une façade d'une profondeur de 1.50 m au plus, qui se recouvrent l'un l'autre, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment. Leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des avant-corps. Les balcons ne doivent en outre pas être reliés verticalement par un pilier ou par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables (arrêts CDAP AC.2019.0374 précité consid. 4b; AC.2019.0173 précité consid. 4b/aa; AC.2018.0324

précité consid. 6b/aa; AC.2017.0376 précité consid. 3b). Cela étant, la limite de 1.50 m est indicative et il est admis, sur la base d'une pratique ou d'une réglementation communale contraire, que la profondeur des balcons peut atteindre 2 m, voire 2.50 m (arrêts CDAP 2021.0264 du 7 août 2023 consid. 8a; AC.2019.0374 du 16 juin 2020 consid. 4b et les arrêts cités; AC.2019.0173 précité consid. 4b/aa). A Pully, l'art. 11 al. 2 let. d RCATC exclut expressément de la surface bâtie déterminante pour le calcul de l'indice d'occupation du sol les balcons ouverts d'une saillie ne dépassant pas 2.5 m par rapport à la façade, pour autant que ceux-ci ne soient pas fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés. De même, il ressort des art. 15 et 16 RCATC que les balcons ouverts ne sont pas compris dans le calcul de la longueur d'un bâtiment ni dans celui des distances aux limites de propriété. A cet égard, la CDAP 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 était admissible et confortée par l'interprétation systématique du RCATC (cf. arrêt CDAP AC.2019.0374 précité consid. 4d). bb) En l'occurrence, la recourante 3 fait valoir que les balcons devraient être considérés comme des avant-corps, qui devraient respecter les distances aux limites et dont la surface aurait dû être prise en considération dans le calcul de l'indice d'occupation du sol. Ils relèvent que les balcons projetés au niveau 1 courent d'un seul tenant sur l'intégralité des façades ouest, sud et est; qu'ils desservent l'ensemble des pièces à ce niveau; que vu leurs dimensions (41.5 m 2 à l'est et 47 m 2 à l'ouest), ils ne forment pas une saillie réduite; et que leur impact sera renforcé par l'absence d'attique et des avant-toits qui les recouvriraient en totalité sur 2.5 m, voire les dépasseraient en façades est et ouest. Selon la recourante, ces balcons seraient en conséquence totalement disproportionnés et ils apparaîtraient pour l'observateur extérieur comme des volumes supplémentaires par rapport au bâtiment. La municipalité considère que les balcons projetés respectent l'art. 11 al. 2 let. d RCATC, qu'elle applique par analogie aussi au calcul de la distance aux limites. Elle ajoute que ce type de balcon est omniprésent sur le territoire communal, avis partagé par les constructeurs. cc) A la lecture des plans, il apparaît que la profondeur des balcons prévus ne dépasse pas 2.5 m et que ceux-ci ne sont pas fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés (cf. plans des niveaux 0 et 1 et plans des façades). Il ne ressort pas non plus des plans qu'ils seraient pourvus d'une séparation au milieu, contrairement à ce que prétend la recourante. Les prescriptions de l'art. 11 al. 2 let. d RCACT sont donc respectées. A cela s'ajoute que les balcons projetés ne sont pas reliés verticalement par des piliers ou d'autres éléments de séparations. Ils conservent un caractère accessoire du fait de leur destination par rapport au bâtiment principal et ne servent pas d'accès aux étages supérieurs. Les balcons du niveau 0 sont recouverts par ceux du niveau 1, les balcons de ce niveau supérieur étant eux-mêmes recouverts par la toiture du bâtiment (cf. plans des façades). Visuellement, les balcons litigieux n'apparaissent pas comme des éléments constituant un volume supplémentaire au bâtiment dans la mesure où ils s'inscrivent dans la continuité des villas mitoyennes projetées, notamment de la toiture qui les recouvre et dont la recourante ne prétend pas qu'elle contreviendrait à la réglementation communale. La pratique de la municipalité consistant à admettre des avant-toits de 2.5 m au-dessus de balcons de même longueur a pour le surplus été confirmée par la CDAP (cf. arrêt AC.2019.0374 du 16 juin 2020 consid. 5). Dans le cas présent, il n'apparaît en outre pas que les avant-toits seraient excessifs ou constitueraient une prolongation artificielle par rapport au volume du bâtiment projeté. Finalement, les balcons litigieux ne sauraient non plus être considérés comme des avant-corps du fait qu'ils longent trois façades, ni en raison de leurs dimensions. A cet

égard, la CDAP a également eu l'occasion de confirmer, dans des affaires présentant des similitudes concernant la Commune de Pully, que des balcons se retournant sur plusieurs façades et dont les dimensions étaient relativement importantes ne constituaient pas des avant-corps qui auraient dû être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites ou de la surface bâtie (cf. arrêts AC.2019.0374 précité consid. 4; AC.2018.0092 du 29 octobre 2019 consid. 11). Des balcons longeant plusieurs façades ont du reste pu être observés dans le quartier (cf. procès-verbal d'inspection locale, p. 2). Quant aux dimensions des balcons au niveau 1, elles demeurent encore proportionnées au bâtiment. Il s'ensuit que la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que les balcons, qui correspondent à ceux régulièrement admis à Pully et que l'on trouve ailleurs sur le territoire communal, n'avaient pas à être pris en compte dans la surface bâtie déterminante pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol, ni dans le calcul de la distance aux limites. c) Il convient encore d'examiner de quelle manière il convient de traiter la rampe d'accès au parking. aa) L'art. 11 al. 2 let. f RCATC exclut à certaines conditions de la surface bâtie déterminante les rampes d'accès au garage couvertes. Il ne traite en revanche pas des rampes non couvertes. De jurisprudence constante, il est admis qu'il serait abusif, en l'absence de dispositions communales contraires, de prendre en considération dans le calcul de la surface bâtie les aménagements extérieurs ne nécessitant pas d'intervention particulière sur le niveau du sol et ne constituant pas à proprement parler des constructions en volume. Tel est le cas des places de parc, d'une voie d'accès ou d'une terrasse non couverte (arrêts CDAP AC.2019.0374 du 16 juin 2000 consid. 6b; AC.2018.0092 du 29 octobre 2019 consid. 11d; AC. 2012.0261 du 27 juin 2013 consid. 4b/cc). Concernant un projet de construction à Pully, la CDAP a notamment considéré que la partie non couverte du chemin d'accès au garage souterrain n'avait pas été prise en compte à juste titre dans le calcul de la surface bâtie, ce que la présence d'un mur de soutènement n'impliquant pas une construction présentant un volume ne remettait pas en cause (arrêt CDAP AC.2018.0092 précité consid. 11d). bb) Les recourants 1 et 2 font valoir que la rampe d'accès au garage aurait dû être comptabilisée dans la surface bâtie dans la mesure où il ne s'agit pas d'une dépendance. La Municipalité estime pour sa part que les rampes d'accès non couvertes, qui ne constituent pas des constructions en volume, ne comptent pas comme surface bâtie, mais doivent être considérées comme des aménagements extérieurs en application de l'art. 42 RCATC. cc) En l'espèce, la rampe litigieuse permettra d'accéder depuis le chemin du Vigneron au garage souterrain et sera pourvue au sud d'un mur de soutènement ne dépassant pas le niveau du terrain naturel. La solution retenue par la municipalité, consistant à ne pas tenir compte de cette rampe dans la surface bâtie déterminante, est donc conforme à la jurisprudence précitée, que les recourants ne remettent d'ailleurs pas en question. d) Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, les griefs relatifs à l'indice d'occupation du sol sont donc rejetés.

E. 6

Les recourants 1 et 2 invoquent une violation de l'art. 36 de la loi du

E. 10

Il découle des considérants qui précèdent que les recours, mal fondés, doivent être rejetés et que les décisions rendues le 1^{er} avril 2022 par la Municipalité de Pully, levant les oppositions des recourants et octroyant le permis de construire (N o 8603), doivent être confirmées. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de la cause (art. 49, 51, 91 et 99 LPA-VD). La municipalité et les constructeurs, qui ont agi par l'intermédiaire d'un

mandataire professionnel et ont pris des conclusions en rejet du recours, ont droit à une indemnité à titre de dépens, laquelle sera mise à la charge des recourants (art. 55, 51 par renvoi de 57, 91 et 99 LPA-VD).

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