

# BGer 1C 383/2021 vom 13. September 2022

Bundesgericht, 2022-09-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_383\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_383_2021)

FR: TF 1C 383/2021 du 13 septembre 2022

IT: TF 1C 383/2021 del 13 settembre 2022

## Regeste

permis de construire | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## Erwägungen

### E. 1

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions ( art. 82 let. a LTF ), le recours est recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure devant l'instance précédente. En tant que propriétaires d'une parcelle directement voisine de celle de la constructrice, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme l'octroi de l'autorisation de démolir la villa existante et de construire un nouveau bâtiment. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué et bénéficient dès lors de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il convient d'entrer en matière.

### E. 2

Dans un premier moyen, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus (sous la forme d'une motivation insuffisante de l'arrêt attaqué et d'une absence de pesée d'intérêts), ainsi que d'une application arbitraire des règles sur l'esthétique. L'arrêt attaqué ne décrirait que de manière très sommaire le quartier (qui comporte de nombreuses constructions de qualité) ainsi que la villa qui doit être démolie, sans en relever la valeur mise en exergue par les spécialistes ainsi que l'appréciation de ceux-ci selon laquelle le projet serait en totale rupture avec l'environnement bâti. La cour cantonale se contenterait d'invoquer de manière générale le principe de densification du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a bis LAT), sans tenir compte de l'obligation de maintenir un habitat de qualité et d'aménager des espaces de verdure ( art. 3 al. 3 let . e LAT). L'instance cantonale spécialisée (soit la DGIP-MS) avait considéré que le secteur méritait une attention particulière et la cour cantonale aurait dû tenir compte des qualités particulières du quartier. La cour cantonale ne pouvait se reposer sur l'appréciation de l'autorité communale puisque cette dernière n'avait pas effectué une véritable pesée d'intérêts.

### E. 2.1

Sous l'angle formel, l'arrêt attaqué respecte l'obligation de motiver découlant de l' art. 29 al. 2 Cst. La cour cantonale a en effet mentionné un extrait pertinent de l'étude historique de février 2020, précisant que celle-ci devait être appréciée avec retenue compte tenu de son caractère privé. Le cadre légal est ensuite rappelé, ainsi que la portée du recensement architectural dont les notes (à l'exception des notes 1 et 2) ne sont qu'indicatives. L'arrêt

attaqué relève que ni la villa destinée à être démolie, ni les bâtiments alentour ne bénéficient de mesures de protection spéciales (notes 4 et 3 au recensement). Selon les constatations faites sur place, le quartier ne formait pas une unité urbanistique homogène digne d'être sauvegardée. L'intérêt à la densification était donc prépondérant. Ces considérations permettent de comprendre les motifs de la décision attaquée et de les contester en connaissance de cause, ce qui satisfait amplement au droit d'être entendu ( ATF 142 II 154 consid. 4.2; 138 I 232 consid. 5.1; 137 II 266 consid. 3.2).

## **E. 2.2**

L'art. 3 al. 2 let. b LAT prévoit que les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent notamment tenir compte de la nécessité de préserver le paysage et de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage. En matière d'esthétique des constructions, le droit cantonal confie à la municipalité le rôle de se charger de l'aspect architectural de celles-ci ainsi que de leur intégration dans l'environnement; l'art. 86 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RS/VD 700.11) prévoit que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2).

### **E. 2.2.1**

Selon la jurisprudence constante, 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 ( ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 363 consid. 3a; 370 consid. 5; 101 Ia 213 consid. 6c; arrêts 1C\_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 6.1.1 et les arrêts cités). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction ( ATF 101 Ia 213 consid. 6c; 115 Ia 114 consid. 3d; arrêt 1C\_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1). Dans ce domaine où les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue puisqu'il s'agit d'apprécier les circonstances locales (cf. ATF 142 I 162 consid. 3.2.2 132 II 408 consid. 4.3 et les références; arrêt 1P.678/2004 du 21 juin 2005 consid. 4, in ZBI 2006 p. 430). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue ( ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3b; arrêt 1C\_154/2015 du 22 décembre 2015 et les arrêts cités). Dès lors que la législation fédérale en matière d'aménagement du territoire poursuit des objectifs de développement urbain et de densification vers l'intérieur (art. 1 al. 2 let. a biset b LAT), l'utilisation de l'intégralité du potentiel constructible offert par la

réglementation des constructions applicables répond en principe à un intérêt public ( ATF 145 I 52 consid. 4.4; 142 II 100 consid. 4.6; cf. arrêts 1C\_233/2016 du 20 janvier 2017 consid. 5.3, 1C\_490/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.4.1). Il s'ensuit qu'une réduction des volumes en principe autorisés dans un secteur donné ne peut être exigée que pour autant qu'elle soit justifiée par des intérêts publics prépondérants, comme par exemple la protection de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments protégés ( ATF 145 I 52 consid. 4.4; 115 Ia 370 consid. 5; arrêts 1C\_116/2018 du 26 octobre 2018 consid. 5.3; 1C\_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.3).

### **E. 2.2.2**

La cour cantonale a retenu que la villa vouée à la démolition ne présentait pas un intérêt historique ou architectural justifiant sa conservation. Les recourants ne contestent pas cette appréciation mais persistent à considérer, en se fondant sur l'étude historique de février 2020, que le quartier alentour comprendrait de nombreux bâtiments aux qualités patrimoniales et esthétiques indéniables. L'étude en question considère que la villa destinée à être démolie se trouve en bordure d'un ensemble cohérent situé le long du boulevard de la Forêt, construit durant une période restreinte (entre 1905 et 1912) suivant une typologie commune (villas familiales ou locatives), une volumétrie similaire (trois ou quatre niveaux hors sol au milieu d'une parcelle généreuse) et dans un style (Heimatstil) identique. Lors de son inspection locale, la cour cantonale a toutefois pu constater que les constructions voisines de la parcelle n° 3026 ne présentaient pas quant à elles d'intérêt particulier: le bâtiment locatif situé au nord (parcelle n° 3740) date de 1950 et comporte trois niveaux; un garage à toit plat de cinq boxes se trouve sur la même parcelle; à l'ouest, les deux parcelles situées de l'autre côté du chemin de la Fontanettaz (parcelles n° 3701 et 3700) comprennent un bâtiment d'habitation de trois niveaux construit dans les années 1990 ainsi qu'une villa datant des années 1950 récemment rénovée. Aucun de ces bâtiments (tout comme l'ensemble se situant plus à l'ouest le long du chemin des Ecoreuils) n'est recensé. Les bâtiments recensés se trouvent en aval le long du boulevard de la Forêt, ainsi qu'à l'ouest de la parcelle n° 3026. Parmi ceux-ci, la villa située directement au sud (villa "F. \_\_\_\_\_", recensée en note 3) se distingue de ses voisines en raison de sa volumétrie plus élevée (plus de 25 m de hauteur) et de la présence de quatre logements. La parcelle voisine le long du boulevard de la Forêt (n° 3455) n'est pas recensée. En définitive, le projet litigieux, situé en retrait du boulevard, ne portera pas atteinte à la perception du quartier depuis cet axe dont il est notamment séparé par la villa "F. \_\_\_\_\_". Il se situe dans un quartier marqué au nord (notamment sur la parcelle voisine n° 3740) par des immeubles de grandes dimensions, comparables ou supérieures à celles du projet litigieux. L'ensemble de ces considérations permettait de se distancer des conclusions formulées par l'expertise privée des recourants, et de conclure que l'utilisation des possibilités de construire découlant de la planification - d'ailleurs récente puisqu'elle remonte à 2017 - n'apparaissait à tout le moins pas déraisonnable. La pesée des intérêts confirmée par la cour cantonale satisfait ainsi aux exigences de l' art. 3 OAT , de sorte que le grief doit être rejeté.

### **E. 3**

Les recourants se plaignent ensuite d'une application arbitraire des art. 6 de la loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS, RSV 450.11) et 15 du règlement d'application de cette loi (RLPNMS, RSV 450.11.1). Ils relèvent que selon la réglementation communale, les arbres d'un diamètre supérieur à 30 cm (mesuré à 130 cm au-dessus du sol) sont protégés, de sorte que leur abattage ne pouvait être autorisé qu'au

terme d'une pesée d'intérêts. Dans ce cadre, l'utilisation maximale des possibilités de construire ne serait pas déterminante et, compte tenu de l'intérêt de la végétation existante pour la faune mis en évidence dans l'expertise du 18 mars 2021 produite par les recourants lors de l'inspection locale, il y aurait lieu de rechercher si cette végétation pouvait être maintenue en réduisant le projet, ce qui favoriserait également son intégration dans le quartier.

### **E. 3.1**

L'art. 4 LPNMS instaure une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt qu'ils présentent. Selon l'art. 5 LPNMS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement au sens de l'art. 20 LPNMS (let. a), ou encore de ceux que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent (let. b). L'art. 6 al. 1 LPNMS précise que 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.). L'art. 3 du règlement de la commune de Pully sur la protection des arbres dispose que sont assimilés à des arbres au sens du présent règlement les cordons boisés, boqueteaux et haies vives et que sont protégés tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm (let. a) et tous les arbres repérés sur le plan de classement (let. b); 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. Enfin, l'art. 46 al. 3 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC) prévoit quant à lui que 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. Appelé à revoir l'interprétation de normes cantonales - ou communales - sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écartera de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - même préférable - paraît possible ( ATF 145 I 108 consid. 4.4.1). En outre, pour qu'une décision soit annulée au titre de l'arbitraire, il ne suffit pas qu'elle se fonde sur une motivation insoutenable; encore faut-il qu'elle apparaisse arbitraire dans son résultat ( ATF 144 I 113 consid. 7.1).

### **E. 3.2**

L'expertise sommaire réalisée pour les recourants met en évidence la présence de plusieurs arbres sur la terrasse inférieure de la parcelle laissée à l'abandon, avec un sous-bois de lierre et des buissons très denses par endroits. La parcelle présente un grand nombre de structures favorables à la petite faune (arbres colonisés par le lierre, murs en pierres sèches, dalles, tas de branches et fourrés). Aucun inventaire de faune n'a été réalisé, des habitants du quartier ayant signalé la présence de renards, fouines et hérissons ainsi que divers oiseaux. L'expert

relève encore que le plan de réaménagement et de replantation ne précise pas les essences qui seront replantées et que les emplacements des trois arbres majeurs ne seraient pas raisonnables en regard des façades.

### **E. 3.3**

La cour cantonale a constaté lors de son inspection locale que, parmi les dix arbres protégés dont l'abattage est prévu, aucun ne présente de caractéristique remarquable du point de vue esthétique ou biologique. Les arbres en question ne sont pas protégés individuellement (contrairement au cas jugé dans l'arrêt 1C\_883/2013 du 10 juin 2014 invoqué par les recourants). De par leur localisation sur la parcelle, le maintien de ces arbres nécessiterait (contrairement également à l'affaire précitée) une réduction très importante de la taille du projet. La cour cantonale a par ailleurs constaté que le biotope constitué par des broussailles et buissons résultant du manque d'entretien du jardin ne constituait pas un biotope protégé; cette végétation comprenait notamment des espèces figurant sur la liste noire des espèces exotiques envahissantes en Suisse (laurelles et ronces d'Arménie). La parcelle n'est d'ailleurs pas comprise dans l'un ou l'autre élément du réseau écologique cantonal (REC). S'agissant des mesures de compensation, il est prévu notamment la plantation de trois arbres de taille majeure d'essence indigène, conformément à la réglementation communale, dont l'un a été déplacé du sud au nord de la parcelle à la demande de la commune, ce qui permettra de l'éloigner davantage du bâtiment. La cour cantonale relève que le constructeur prévoit en outre la plantation de plusieurs dizaines d'arbustes autour du bâtiment, dont la toiture est végétalisée, ce qui devrait limiter l'impact paysager du projet dans le quartier. Sur le vu de ces éléments pertinents, la pesée d'intérêts effectuée par la cour cantonale ne prête pas non plus le flanc à la critique sur ce point et le grief d'arbitraire doit être rejeté.

### **E. 4**

Les recourants se plaignent enfin d'une application arbitraire de l'art. 49 al. 4 RCATC (disposition selon laquelle les mouvements de terrain ne peuvent excéder 1,5 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel) et d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils affirment que dans la partie sud-est de la parcelle contiguë à leur propriété, les mouvements de terrain dépassent le maximum admis de 1,5 m. Faute de coupes successives suffisantes, il ne serait pas possible de vérifier le respect de l'art. 49 al. 4 RCATC tout au long de la limite, et la cour cantonale se serait contentée d'affirmer que les murs de soutènement respectent la hauteur maximum de 3 m, sans répondre à leur argument concernant les mouvements de terrain. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, le dossier mis à l'enquête contient de nombreux plans de coupe (façade nord, façade sud, coupe sud sur route, façade est, façade ouest, coupe ouest sur route, coupe AA, coupe BB) où figure clairement le terrain naturel. Le plan produit par la recourante (façade est) montre en particulier qu'à l'angle sud, le terrain aménagé se situe à environ un mètre au-dessus du terrain naturel. Dès lors, indépendamment de la question de la hauteur du mur de soutènement, la cour cantonale n'a pas abouti à un résultat arbitraire en considérant que l'art. 49 al. 4 RCATC était respecté.

### **E. 5**

Sur le vu des considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté. Conformément à l'art. 66 al. 1 LTF, les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants qui succombent. Une indemnité de dépens, également à la charge des recourants, est allouée à l'intimée C. \_\_\_\_\_ SA, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 2 LTF).

La commune de Pully n'y a en revanche pas droit ( art. 68 al. 3 LTF ).

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