

BGer 1C 619/2023 vom 27. Februar 2025

Bundesgericht, 2025-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_619_2023

FR: TF 1C 619/2023 du 27 février 2025

IT: TF 1C 619/2023 del 27 febbraio 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue 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 en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant l'instance précédente (art. 89 al. 1 LTF). En tant que propriétaires de biens immobiliers directement voisins ou proches du projet litigieux, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué, qui confirme l'autorisation de construire délivrée par la municipalité, qu'ils tiennent pour contraire au droit. 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 étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir commis un déni de justice (art. 29 al. 1 Cst.) en omettant d'élucider un fait décisif au regard de l'art. 37 al. 2 RCATC, soit la déclivité de la parcelle. Ils invoquent par ailleurs une constatation arbitraire des faits en tant qu'ils auraient démontré, calculs à l'appui, que la pente moyenne pertinente serait de 12.6 %, voire en réalité de 12.1 % si les erreurs constatées étaient corrigées et les points relevés sur les limites parcellaires. Subsidiairement, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.) en tant que la cour cantonale se serait fondée sur l'avis de l'assesseur spécialisé (ingénieur géomètre) selon lequel la pente présente des valeurs entre 13 % et 17 % suivant les points pris en considération; ils lui reprochent, d'une part, de ne pas avoir soumis préalablement ces points ou ces valeurs pour détermination et, d'autre part, de ne pas avoir fait figurer les points de mesures et calculs dans le jugement entrepris. Enfin, les recourants font grief à l'instance précédente d'avoir retenu de manière inattendue que ce bien-fonds s'inscrivait dans un secteur de la commune de Pully présentant notoirement une pente importante, alors même que ce secteur n'avait jamais été évoqué par l'autorité communale. 2.1.1. Commet un déni de justice proscrié par l' art. 29 al. 1 Cst. l'autorité qui ne traite pas un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinent pour l'issue du litige (cf. ATF 142 II 154 consid. 4.2 p. 157). Quant au droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. , il comprend notamment le droit pour la personne intéressée de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer

à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1; 145 I 167 consid. 4.1). 2.1.2. Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), à moins que ceux-ci n'aient été établis de façon manifestement inexacte - c'est-à-dire arbitraire - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Si la partie recourante entend s'écarter des constatations de fait de l'autorité précédente, elle doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions de l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées et la correction du vice susceptible d'influer sur le sort de la cause (cf. art. 97 al. 1 et 106 al. 2 LTF). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves (cf. ATF 140 III 264 consid. 2.3).

E. 2.2

Les griefs des recourants doivent être écartés. En effet, les parties se sont largement prononcées lors des différents échanges d'écritures et de l'inspection locale sur la question de la pente et des divers modes de calcul possibles pour déterminer s'il y a une "forte pente" au sens de l'art. 37 RCATC. Par ailleurs, pour les motifs exposés ci-dessous, il n'était pas nécessaire de déterminer la déclivité moyenne exacte de la parcelle et la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en retenant que le terrain était en "forte pente" (cf. ci-dessous consid. 3.2). La cour cantonale n'a donc pas violé l' art. 29 Cst. , ni constaté de manière arbitraire les faits déterminants, en n'arrêtant pas la pente moyenne exacte de la parcelle. Pour le surplus, les critiques des recourants se confondent avec celle tirée d'une violation du droit cantonal, examinée ci-après.

E. 3

Les recourants se plaignent d'une application arbitraire de l'art. 37 al. 2 RCATC, en tant que la cour cantonale aurait retenu que le terrain en question était en "forte pente" au sens de cette disposition. Ils soutiennent que la pente moyenne pertinente serait de 12.6 %, voire en réalité de 12.1 %; le terrain en question ne pourrait donc pas être considéré comme étant en "forte pente", au vu de la jurisprudence cantonale qui retiendrait qu'un terrain présentant une déclivité de 14 % répondrait à ce critère.

E. 3.1.1

L'art. 37 RCATC, intitulé "Hauteur et nombre de niveaux", prévoit, à son alinéa 1 er , que, dans la zone de moyenne densité, le nombre de niveaux est limité à 4, soit le rez-de-chaussée, deux étages et combles. L'alinéa 2 de cette disposition précise que, sur les terrains en forte pente, mais à l'exclusion de ceux orientés au nord, 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.

E. 3.1.2

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal - et a fortiori communal - que sous l'angle de l'arbitraire. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est

défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (cf. ATF 144 I 170 consid. 7.3; 141 IV 305 consid. 1.2). Dans ce contexte, les recourants sont soumis aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. ATF 145 II 32 consid. 5.1; 134 II 244 consid. 2.2).

E. 3.2

En l'espèce, la construction litigieuse comporte quatre niveaux entièrement habitables (rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, attique) et un niveau qui l'est partiellement, soit le rez-inférieur. La cour cantonale a considéré que les conditions posées par l'art. 37 al. 2 RCATC pour permettre la construction d'un niveau supplémentaire par rapport aux quatre niveaux qu'autorise l'art. 37 al. 1 RCATC, en particulier l'existence d'un terrain en "forte pente", étaient respectées. La cour cantonale a constaté que la municipalité recourait dans sa pratique à deux méthodes différentes pour calculer la pente d'un terrain au sens de l'art. 37 al. 2 RCATC (prise en compte de la surface de toute la parcelle ou prise en compte de la surface dans laquelle s'inscrit la construction projetée) et que c'était en fonction de la configuration du bien-fonds qu'elle appliquait l'une ou l'autre. La cour cantonale a estimé que le choix de la municipalité d'avoir ici déterminé la déclivité du terrain sur la base de la surface de toute la parcelle n'était pas critiquable, même si certains points de référence retenus pour calculer cette pente prêtaient à discussion (notamment les points n^{os} 1, 7 et 8), circonstance qui ne portait toutefois pas à conséquence dans le cas d'espèce. Par ailleurs, selon les juges cantonaux, la vision locale avait montré que la parcelle concernée était un bien-fonds homogène présentant une pente régulière et significative orientée nord-sud. Ce bien-fonds s'inscrivait dans un secteur de la Commune de Pully qui présentait notoirement une pente importante, soit le secteur qui, grosso modo, s'étendait du Boulevard de la Forêt au nord en direction du lac Léman au sud. L'autorité municipale n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que le terrain de la parcelle en cause pouvait être considéré comme étant en forte pente, sans qu'il fût nécessaire de trancher précisément son pourcentage, étant relevé que, selon l'assesseur spécialisé du tribunal (ingénieur géomètre) la pente présentait des valeurs entre 13 et 17 % suivant les points pris en considération. La cour cantonale a rappelé que l'art. 37 al. 2 RCATC ne fixait pas de déclivité minimale pour retenir l'existence d'un terrain en forte pente, laissant ainsi à la municipalité une marge d'interprétation importante concernant cette notion juridique indéterminée.

E. 3.3

L'argumentation développée par les recourants ne permet pas de tenir pour arbitraire l'appréciation de la cour cantonale. Compte tenu de l'imprécision de la disposition communale qui laisse une marge d'appréciation particulière à la commune dans l'interprétation de son règlement, il n'est pas indéfendable de concevoir la notion de forte pente au regard de la surface totale de la parcelle. Par ailleurs, comme relevé par l'instance précédente, la jurisprudence cantonale a certes développé une pratique mentionnant une déclivité de 14 % comme étant constitutive d'une forte pente. Elle rappelle que l'ancien Tribunal administratif (TA) avait indiqué que les terrains constructibles les plus escarpés de la commune de Pully présentaient des déclivités oscillant entre 14 % et 19 %. Toutefois, il n'est pas insoutenable de considérer, suivant l'instance précédente, que si la jurisprudence a certes régulièrement confirmé qu'une pente de 14 % pouvait être considérée comme forte,

elle n'a pas retenu que cette valeur s'imposerait comme une limite minimale générale en-dessous de laquelle l'existence d'une forte pente au sens de l'art. 37 RCATC ne pourrait pas être admise. En effet, en adoptant la notion de "forte pente", le législateur communal a renoncé à fixer un critère précis de déclivité permettant ainsi à la municipalité d'apprécier les circonstances concrètes de chaque cas, en particulier s'agissant de l'intégration du bâtiment. Compte tenu de l'imprécision de la norme communale en question, mais également de l'appréciation des juges cantonaux lors de la vision locale, en particulier celle du juge assesseur spécialisé, ainsi que de la retenue dont doit faire preuve le Tribunal fédéral en matière d'appréciation des circonstances locales, il n'apparaît pas que la cour cantonale ait versé dans l'arbitraire en considérant que le terrain litigieux présentait une forte pente. Il n'est pas choquant de considérer qu'une éventuelle différence de 1 ou 2 %, n'était pas de nature à infirmer le caractère marqué de la pente. La question de savoir si le secteur de Pully évoqué par l'instance précédente est notoirement en forte pente n'a pas besoin d'être tranchée en l'espèce. Pour le surplus, les recourants ne démontrent pas le caractère insoutenable de la décision litigieuse dans son résultat. Sur ce point, ils se contentent d'affirmer de manière appellatoire que le problème d'intégration se manifesterait en l'espèce par des mouvements de terre excessifs autour de la construction, soutenant que la cour cantonale se serait affranchie du règlement, plus précisément de l'art. 49 al. 4 RCATC relatif aux mouvements de terre et murs de soutènement. Les recourants perdent cependant de vue que la cour cantonale a considéré que le projet respectait l'art. 49 RCATC (cf. arrêt attaqué consid. 5). Ils ne soulèvent d'ailleurs pas le grief d'application arbitraire de cette disposition par la cour cantonale. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter de l'appréciation de la cour cantonale selon laquelle l'intégration du niveau partiellement habitable prévu sous le rez-de-chaussée ne posera pas de problème et que le but de l'art. 37 al. 2 RCATC est ainsi respecté. L'appréciation de l'instance précédente n'apparaît dès lors pas non plus arbitraire dans son résultat. Le moyen des recourants doit dès lors être rejeté.

E. 4

Invoquant enfin une violation des art. 22 al. 2 let. b et 19 al. 1 LAT, les recourants affirment que l'accès au garage souterrain ne respecterait pas les exigences de sécurité. Selon eux, la rampe d'accès au garage ne serait pas conforme à la déclivité maximale prévue par la norme VSS 40 291a et son débouché sur le chemin des Lupins ne répondrait pas aux distances minimales de visibilité prévue par la norme VSS 40 273a.

E. 4.1

Selon la jurisprudence, les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT n'imposent pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêt 1C_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.1). 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 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral doit respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine; 96 I 369 consid. 4; arrêts 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1; 1C_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 8.1). Elles peuvent également se fonder sur les normes édictées en la

matière par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Lorsqu'elles appliquent ces normes, en soi non contraignantes, elles le font en tenant compte des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (cf. arrêts 1C_209/2022 du 25 août 2022 consid. 6.1; 1C_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.1; dans ce sens également: ELOI JEANNERAT, in Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 27 ad art. 19 LAT).

E. 4.2

Après s'être rendu sur place, le Tribunal cantonal a jugé que les griefs relatifs à l'accès soulevés par les recourants n'étaient pas fondés. Il a constaté que bien que la rampe d'accès comportât certains segments plus raides que d'autres, elle présentait une pente standard, qui de surcroît s'adoucissait au fur et à mesure qu'on se rapprochait du débouché sur le chemin des Lupins. Il a retenu, à l'instar de la municipalité, que la rampe prévue ne poserait pas de problème technique ni de sécurité particulier, même en calculant la pente comme le faisaient les recourants pour parvenir à 17.46 %, soit en soustrayant la portion qui se prolongeait à l'intérieur du garage. L'instance précédente a ajouté que la déclivité telle que calculée par les recourants ne s'écartait pas de manière conséquente de la limite de 15 % préconisée par la norme VSS 40 291a; par conséquent, un refus d'autoriser la rampe d'accès projetée au motif que sa pente ne respecterait pas strictement cette norme VSS 40 291a, impliquerait une violation du principe de la proportionnalité. Par ailleurs, la vision locale avait permis de confirmer que le débouché de la rampe d'accès sur le chemin des Lupins ne poserait pas de problèmes de sécurité en ce qui concerne la visibilité. L'instance précédente a tenu compte du fait que la déclivité de la rampe à l'endroit où les véhicules s'engageraient sur la chaussée demeurait dans la limite admissible préconisée par la norme VSS 40 050. Selon la cour cantonale, au niveau du débouché, la visibilité était bonne sur la droite et elle était suffisante à gauche pour ne pas compromettre la sécurité des autres usagers. Elle a en particulier tenu compte du fait que le chemin des Lupins était un chemin privé, rectiligne et plat et qu'il n'était emprunté que par un trafic riverain, très limité, comme constaté lors de la vision locale; de plus, le trafic automobile supplémentaire généré par le projet litigieux était modeste. Selon la cour cantonale, la configuration des lieux incitait en outre les automobilistes à faire preuve de prudence et à y circuler à vitesse très modérée. Elle a également souligné que les entrées et sorties du garage souterrain se feraient uniquement en marche avant, contrairement à d'autres immeubles situés le long du chemin des Lupins, dont les habitants devaient procéder à des manoeuvres en marche arrière sur la chaussée pour sortir de leur garage. Dans ces circonstances, le fait que les distances de visibilité fixées par la norme VSS 40 273a (intitulée "Carrefours, conditions de visibilité dans les carrefours à niveau", à laquelle renvoyait la norme VSS 40 050 "Accès riverains") ne pouvaient pas être strictement respectées devait être relativisé, étant relevé que le RCATC ne commandait pas l'application de cette norme privée qui demeurait ainsi non contraignante. La cour cantonale a exposé que pour un carrefour sans trottoir, cette distance était de 10 à 20 m à une vitesse d'approche de 20 km/h (ch. 12.1, tableau n° 1 de la norme VSS 40 273a). L'instance précédente a enfin retenu que la hauteur du mur au bord de la route mis en cause par les recourants était inférieure à 0.60 m et avoisinait 0.40 m.

E. 4.3

Les recourants contestent l'appréciation de la cour cantonale. Ils affirment que la rampe d'accès ne serait pas conforme à la norme VSS 40 291a et que celle-ci ne mentionnerait pas une marge d'appréciation de + 3%. Ce faisant, ils se limitent à opposer leur propre

appréciation à celle de l'instance précédente qui a considéré que, même en retenant la version la plus favorable aux recourants (déclivité moyenne de 17.46%), la rampe prévue ne poserait pas de problème technique ni de sécurité particulier. Notamment, les recourants n'exposent pas en quoi le fait que la recommandation de la norme VSS serait dépassée condamnerait l'accès en question d'un point de vue sécuritaire. De plus, comme relevé par la cour cantonale, la constructrice avait rallongé la rampe d'accès de manière à en adoucir la pente, laquelle était de 8 % à l'endroit de son débouché. Les recourants ne démontrent pas non plus, de manière circonstanciée, en quoi la rampe d'accès poserait des problèmes de sécurité à l'endroit de son débouché sur le chemin des Lupins. Ils se bornent pour l'essentiel à affirmer que la visibilité serait restreinte autant à gauche qu'à droite, sans pour autant démontrer le caractère arbitraire de l'appréciation contraire de la cour cantonale sur ce point. Au vu des motifs dûment exposés par la cour cantonale qui s'est rendue sur place, et de la réserve que s'impose le Tribunal fédéral en matière d'appréciation des circonstances locales, il y a lieu de constater que les instances précédentes n'ont pas violé le droit fédéral en considérant que l'accès ne posait pas de problèmes de sécurité. Ils n'ont en particulier pas versé dans l'arbitraire en considérant que les circonstances locales permettaient de s'écarter des recommandations des normes VSS invoquées. Par conséquent, le grief de violation des art. 19 et 22 al. 2 let. b LAT doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

E. 5

Il s'ensuit que le recours doit être entièrement rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais judiciaires (art. 65 et 66 LTF). Ils verseront en outre une indemnité de dépens à l'intimée J. _____ SA, qui a eu recours à un avocat (art. 68 al. 2 LTF). Les intimés K. _____ et L.K. _____, qui ne se sont pas déterminés, n'ont pas droit à des dépens. Enfin, dans la mesure où le recours ne peut pas être qualifié de téméraire, la municipalité, malgré sa demande, n'a pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF ; cf. GRÉGORY BOVEY, in Commentaire LTF, 3e éd., 2022, n° 30 ad art. 68 LTF).

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