

BGer 1C_622/2023 vom 6. Januar 2025

Bundesgericht, 2025-01-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_622_2023

FR: TF 1C_622/2023 du 6 janvier 2025

IT: TF 1C_622/2023 del 6 gennaio 2025

Erwägungen

E. 1

Formé contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, le recours est recevable comme recours en matière de droit public au sens des art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont participé à la procédure devant le Tribunal cantonal; en tant que propriétaires voisins du projet litigieux, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et ont un intérêt digne de protection (art. 89 al. 1 LTF) à en obtenir l'annulation et celle du permis de construire qu'il confirme. La cour cantonale a toutefois laissé la question indécise s'agissant de D. _____ (dont la parcelle n'est pas directement voisine, mais séparée du n° 1'708 par d'autres parcelles), et il peut en aller de même au stade actuel de la procédure.

Les conclusions présentées sont au surplus recevables au regard de l'art. 107 LTF. Il convient donc d'entrer en matière.

E. 2

Dans un premier grief, d'ordre formel, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir omis d'examiner deux griefs: le premier, fondé sur l'art. 21 al. 2 LAT, concernait l'ancienneté du plan directeur communal (PDCOM) et du plan général d'affectation (PGA) et de son règlement, révisés en 2001. La commune avait décidé d'instaurer une zone réservée pour les parties de son territoire encore non bâties et le projet litigieux ne respecterait pas les critères développés dans ce cadre. Il se justifierait donc de procéder à un contrôle préjudiciel de la planification afin de réduire les possibilités de construire. Le second grief concernait l'effet anticipé négatif dont devait, selon les recourants, être assorti le projet de zone réservée, conformément à l'art. 47 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RS/VD 700.11) et comme l'avait annoncé la commune en mai 2023.

E. 2.1

Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 141 V 557 consid. 3.2.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; 137 II 266 consid. 3.2). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. si elle ne se prononce pas sur un des griefs qui lui est

valablement soumis, alors qu'elle devrait le faire (cf. ATF 142 II 154 consid. 4.2 et les arrêts cités).

E. 2.2

Dans leur recours cantonal du 28 septembre 2022, les recourants formaient des griefs à propos de la rampe, du terrain naturel, de la pente du talus et des arbres à abattre. Les recourants ont ensuite produit un mémoire complémentaire le 8 février 2023 portant sur les mêmes points et sur la nécessité, selon eux, de présenter une nouvelle demande de permis de construire. La notice jointe à ce mémoire concerne les mêmes questions. Dans leurs déterminations du 15 mai 2023, les recourants contestaient les explications fournies par les intimés et relevaient que des motions et postulats avaient été déposés au Conseil communal de Pully afin de réduire le nombre de logements dans la zone villas, et de modifier les dispositions réglementaires relatives aux terrains en pente et à l'indice de pleine terre. Les recourants se sont encore déterminés après l'inspection locale du 23 mai 2023 en relevant que la municipalité avait annoncé la mise en place d'une zone réservée sur l'ensemble du territoire communal, en prévoyant certaines exceptions non applicables au projet litigieux. La cour cantonale s'est prononcée (consid. 9 in fine de l'arrêt attaqué) sur cette objection soulevée in extremis, en relevant que la zone réservée n'avait pas été mise à l'enquête publique au moment de la délivrance du permis de construire, au mois d'août 2022. S'agissant en outre des motions et de postulats tendant à d'éventuelles modifications législatives, ils sont eux aussi largement postérieurs à l'octroi du permis de construire, la cour cantonale constatant au surplus que leur issue était incertaine. D'un point de vue formel, les considérations de la cour cantonale répondent aux objections des recourants. Quant au contrôle préjudiciel de la planification, force est de constater qu'aucun grief correspondant n'a été valablement soumis à la CDAP, de sorte que celle-ci n'a commis aucune violation du droit d'être entendu en n'examinant pas la question. Le grief doit dès lors être écarté.

E. 3

Les recourants se plaignent ensuite d'arbitraire dans l'application de l'art. 72b du règlement d'application de la LATC (RLATC, RS/VD 700.11.1). Ils estiment que le projet litigieux ne pouvait faire l'objet d'une simple enquête complémentaire (limitée aux éléments modifiés après l'annulation du premier permis de construire, alors que les premiers plans avaient été qualifiés par la cour cantonale de "difficilement compréhensibles"). Les modifications apportées au projet ne pouvaient être qualifiées de peu d'importance puisqu'elles avaient pour but de rendre le projet conforme au droit et que les modifications concernant l'accessibilité des places de stationnement ont été qualifiées de substantielles par la cour cantonale. Les nouveaux plans contenaient d'ailleurs eux aussi des erreurs.

E. 3.1

Le Tribunal fédéral revoit librement l'interprétation et l'application du droit fédéral et du droit constitutionnel cantonal (art. 95 LTF). Il examine en revanche sous l'angle restreint de l'arbitraire l'interprétation et l'application des autres règles du droit cantonal ou communal (ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5). 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. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle 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 paraît également concevable, voire préférable (ATF 148 II 465 consid. 8.1; 148 I 145 consid. 6.1).

E. 3.2

Intitulé "Enquête complémentaire", l'art. 72b RLATC a la teneur suivante:

¹ L'enquête complémentaire doit intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale.

² Elle ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours.

³ La procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits.

■ Lors de la publication de l'enquête complémentaire, celle-ci devra toujours mentionner le numéro de référence de l'enquête précédente sur laquelle porte le complément.

E. 3.3

La cour cantonale rappelle qu'en principe, lorsqu'un permis de construire est annulé sur recours, il y a lieu de reprendre la procédure dès le début et, par conséquent, de soumettre un projet modifié à une nouvelle enquête publique. La jurisprudence cantonale permet toutefois des exceptions à ce principe lorsque des modifications de peu d'importance permettent de rendre le projet conforme à la réglementation ou de satisfaire aux objections des opposants, ou lorsqu'elles n'engendrent pas d'atteintes supplémentaires pour le voisinage. Contrairement à ce que soutiennent les recourants (en invoquant l'arrêt 1C_229/2016 du 25 juillet 2016, lequel ne fait que rappeler la pratique cantonale), le Tribunal fédéral a déjà pu considérer que cette interprétation du règlement échappait à tout arbitraire (arrêt 1C_46/2019 du 7 novembre 2019 consid. 3.2). La cour cantonale a ensuite estimé que les modifications apportées au projet initial après son premier arrêt restaient de peu d'importance, considération qui est elle aussi dénuée d'arbitraire. Pour répondre aux reproches formulés dans l'arrêt du 30 juin 2021, le dossier d'enquête complémentaire comporte en effet des précisions sur la rampe d'accès (notamment l'ajout d'un plan de coupe), des précisions sur les places de stationnement et sur les mouvements de terre ainsi qu'un nouveau plan d'abattage détaillant les dix arbres concernés (nombre ensuite ramené à sept) ainsi que les plantations compensatoires prévues. Les plans sont assortis d'une étude sur l'accessibilité de la parcelle et des places de parc. Les recourants se contentent de prétendre que les modifications litigieuses ont pour objet de rendre le projet conforme au droit. Cela n'est pas contesté mais ne permet pas de remettre en cause le peu d'importance des modifications apportées. Si la cour cantonale relève incidemment que "la constructrice a apporté des modifications substantielles au dossier s'agissant de la configuration de la rampe et de l'accessibilité des places de parc", elle a simplement voulu exprimer que ces modifications étaient suffisantes pour satisfaire aux exigences posées dans son premier

arrêt. Les recourants ne démontrent en rien que ces modifications seraient trop importantes au regard des critères de l'art. 72b al. 2 RLACT, qu'elles engendreraient une atteinte supplémentaire ou qu'elles les entraveraient d'une quelconque manière dans leur droit de former opposition, puisque leurs objections ont pu être examinées sans restriction à chaque stade de la procédure. Les recourants prétendent encore que les nouveaux plans sont erronés; à cet égard, la cour cantonale fait état d'une différence minimale (10 cm) et admissible entre les relevés des constructeurs et ceux du géomètre mis en oeuvre par les recourants (cf. ci-dessous consid. 5). Une telle différence n'est manifestement pas propre à remettre en cause le caractère de peu d'importance des modifications apportées lors de la seconde enquête.

Dans la mesure où il est suffisamment motivé (cf. art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF), le grief doit être écarté.

E. 4

Les recourants invoquent ensuite les art. 14 à 16 et 71 de la loi cantonale sur la protection du paysage et du patrimoine (LPrPNP, RS/VD 450.11), dispositions que la cour cantonale aurait selon eux arbitrairement refusé d'appliquer. Ils se plaignent également d'une application arbitraire des art. 6 du règlement communal sur la protection des arbres (RCPA), de l'art. 6 de l'ancienne loi cantonale sur la protection de la nature et des sites (aLPNS) et de l'art. 15 de son règlement d'application. Ils relèvent que la réglementation permet une exploitation rationnelle, mais non maximale des possibilités de construire, et que le maintien de 50% de surface de pleine terre, conformément aux lois cantonales précitées, correspondrait à un intérêt prépondérant. Ils estiment aussi que les plantations compensatoires ne seraient pas suffisantes.

E. 4.1

En vigueur au moment de l'octroi de l'autorisation de construire, la aLPNS protège les arbres figurant dans le plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement (art. 5). En vertu de la délégation figurant à l'art. 6 al. 3 aLPNS, l'art. 15 aRLPNS permet l'abattage ou l'arrachage d'arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés lorsque la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive (ch. 1), lorsque la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricole (ch. 2), lorsque le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation (ch. 3) ou si des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau (ch. 4). Selon le règlement communal sur la protection des arbres (RCPA), tous les arbres figurant dans le plan de classement ainsi que tous les arbres d'un diamètre supérieur à 30 cm sont protégés. L'art. 46 al. 2 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC) prévoit que si les possibilités de bâtir ne s'en trouvent pas affectées dans une mesure excessive, la Municipalité peut imposer une implantation des constructions différentes de celle prévue par le constructeur.

À propos de la LPrPNP, entrée en vigueur le 1er janvier 2023, la cour cantonale a considéré que cette loi poursuivait certes un intérêt public important pouvant justifier son application au stade de la procédure de recours, mais que les précisions concernant la protection du patrimoine arboré devaient figurer dans un règlement d'application qui n'était pas encore en vigueur. La question de la loi applicable est demeurée indécise dès lors que le projet était

conforme tant à la aLPNS qu'à la LPrPNP. Les recourants ne sauraient ainsi prétendre que la CDAP aurait arbitrairement refusé d'appliquer cette dernière loi. L'arrêt cantonal rappelle ensuite qu'il y a lieu dans tous les cas de procéder à une pesée d'intérêts et que, dans ce cadre, la protection n'est pas la même suivant qu'elle résulte d'une réglementation générale protégeant l'ensemble des arbres répondant à certains critères, ou qu'elle repose sur un classement dans le cadre duquel chaque plantation a fait l'objet d'un examen spécifique. Les recourants ne prétendent pas non plus que cette considération serait insoutenable.

E. 4.2

Selon les constatations du concept d'aménagements extérieurs produit par les recourants et confirmées lors de l'inspection locale, les sept arbres destinés à être abattus (soit un épicéa, un bouleau, deux pins sylvestres, deux fruitiers et un pommier), s'ils bénéficient d'une protection générale en vertu de la réglementation communale, ne présentent pas de caractéristiques particulières tant du point de vue esthétique ou paysager que du point de vue biologique; selon la direction générale de l'environnement du canton de Vaud, ils ne représentent pas un biotope protégé. Il n'est pas non plus contesté que le maintien des arbres en question limiterait de manière significative le potentiel constructible; quatre d'entre eux empiètent sur la surface des bâtiments, à l'ouest du bâtiment A et au sud-est du bâtiment B. Les trois autres se trouvent sur les surfaces d'accès et de stationnement prévues. Il apparaît ainsi que le maintien des arbres en question nécessiterait une refonte complète du projet et une réduction importante de la densification prévue. Après le premier arrêt de la CDAP, la constructrice a diminué l'emprise de la terrasse au sud du bâtiment B afin de permettre le maintien de trois arbres supplémentaires. La compensation consiste dans le replantage de trois arbres majeurs d'essence indigène au sud de la parcelle ainsi que d'une trentaine d'arbustes multi-troncs répartis sur le pourtour de celle-ci.

Sur le vu de ce qui précède, la pesée d'intérêts effectuée par la cour cantonale doit être confirmée et les critiques d'ordre général soulevées par les recourants ne sont pas propres à faire apparaître arbitraire l'arrêt attaqué.

E. 5

Les recourants se plaignent enfin d'une application arbitraire des art. 19 et 39 RCATC relatifs à la hauteur des bâtiments. Ils estiment que le niveau du terrain a été fixé sur la base d'un point (au nord-est de la parcelle) déterminé par interpolation, sans tenir compte du terrain naturel qui se situe plus bas. L'altitude de référence devrait ainsi se situer 0,8 m plus bas. Même en reconnaissant, comme l'a fait la cour cantonale, une différence de seulement 0,1 m, l'immeuble A dépasserait la hauteur admissible. Cette différence résulterait d'une version digitale des plans qui n'a pas été soumise à l'enquête publique, les plans officiels témoignant d'une différence plus importante.

E. 5.1

L'art. 19 RCATC prévoit que la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire. Pour les garages, la hauteur est limitée à 3 m. Elle est calculée à partir de l'aire d'accès (al. 1). Dans le cas où le niveau moyen du terrain naturel induit une mauvaise intégration dans le site, la Municipalité fixe ce niveau (al. 2). Un terrain aménagé depuis au moins 20 ans est considéré comme terrain naturel (al. 3). L'art. 39 al. 2 RCATC prévoit quant à lui que pour la zone de villas, la hauteur au faîte, mesurée conformément à l'article 19 RCATC, est limitée à 10 m.

La cour cantonale a clairement expliqué, en se référant à son précédent arrêt et en tenant compte des éléments produits après celui-ci, pourquoi le point de référence situé au nord-est du bâtiment A projeté, situé au sous-sol de la maison existante, ne pouvait être retenu comme niveau du terrain naturel; il s'agissait en effet non pas d'un terrain aménagé de manière générale aux conditions fixées par l'art. 19 al. 3 RCATC, mais d'un aménagement spécifique lié à la construction existante. Dès lors, et conformément à un arrêt rendu en 2013 concernant également la commune de Pully, elle a admis une détermination du niveau par interpolation à partir du terrain extérieur. La cour cantonale a par ailleurs écarté une expertise d'un bureau de géomètres du 2 novembre 2021 en confirmant l'approche qui consiste à considérer que le point de référence situé dans la cave du bâtiment existant ne peut être considéré comme faisant partie du "terrain aménagé". Cette approche, dûment motivée et conforme à une pratique antérieure, ne saurait être considérée comme arbitraire, ce qui conduit au rejet du grief.

E. 6

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable, aux frais des recourants (art. 66 al. 1 L TF). L'intimée E. _____ SA, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, a droit à des dépens, à la charge solidaire des recourants (art. 68 al. 2 LTF). Il n'est en revanche pas alloué de dépens à la commune, laquelle agit dans le cadre de ses attributions officielles (art. 68 al 3 LTF).

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