

# VD\_OMNI AC.2012.0340 vom 2. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0340](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0340)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0340 du 2 août 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0340 del 2 agosto 2013

## Regeste

MICHAELIS CONUS, CONUS/Municipalité de Pully, LIAUDOZ HABITATS SARL | En l'absence de disposition spécifique dans le règlement communal, l'art. 36 LRou s'applique pour ce qui est de la distance entre un bâtiment et le domaine public (route).

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants soutiennent que la façade Est du bâtiment projeté ne respecte pas la distance à la limite de propriété résultant de l'art. 16 RC. La municipalité relève pour sa part que, dès lors que la parcelle n° 2074 jouxte à l'Est le domaine public, à savoir le chemin du Liaudoz, c'est les distances fixées par la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01) qui s'appliquent. La loi sur les routes fixe, à défaut de plan fixant la limite des constructions, les distances minimales à respecter lors de la construction de tout bâtiment ou annexe le long d'une route. Selon l'art. 36 al. 1 LRou, la distance à respecter est de 7 m pour les routes communales de 2 e classe (let. c). La distance est mesurée depuis l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales (art. 36 al. 2 LRou). En l'espèce, la parcelle n° 2074 est longée à l'Est par le chemin du Liaudoz, qui est une route communale de 2 e classe. Dès lors que la commune n'a pas adopté de plan fixant la limite des constructions le long de cette route dans le secteur en cause, la distance à respecter par le projet contesté est de 7 m à l'axe de la route, exigence qui est respectée en l'espèce. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'art. 16 RC, qui concerne la distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriété, n'est pas applicable pour ce qui est de la distance séparant le bâtiment projeté du chemin du Liaudoz. On relèvera que la situation pourrait être différente si le règlement communal incluait une disposition relative à la distance minimale entre la façade d'un bâtiment et le domaine public (cf. pour des réglementations communales de ce type, arrêts AC.2002.0137 du 17 décembre 2002 relatif à la Commune d'Aubonne, AC.2009.0094 du 19 mai 2010 relatif à la Commune de Gilly, AC.2010.0243 du 16 mars 2011 relatif à la Commune de Faoug). Il a en effet été jugé qu'une commune peut fixer, dans la réglementation applicable aux plans d'affectation, sur la base de l'art. 47 al.

### E. 2

. b) Il convient encore d'examiner si, comme le soutiennent les recourants, le garage souterrain doit également être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie. aa) L'art. 84 LATC prévoit ce qui suit : "Le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération: – dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments; – dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. Cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage."

Dans le règlement de la Commune de Pully sur les constructions, l'art. 84 LATC est mis en œuvre par l'art. 26 al.

### **E. 3**

Les recourants contestent le terrain naturel pris en considération pour déterminer la hauteur de la construction. Ils font valoir que c'est le terrain existant avant la construction de la villa actuelle qui devrait être pris en compte. a) Selon l'art. 37 RC, dans la zone à moyenne densité, la hauteur au faîte, calculée conformément à l'art. 19 RC, est limitée à 15 m. Selon l'art. 19 al. 1 RC, 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. b) aa) Selon la jurisprudence, un terrain aménagé peut être considéré comme sol naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue, afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai (RDAF 1984 p. 156, voir aussi RDAF 1974 p. 226). Dans des arrêts plus récents, le tribunal s'est demandé si la troisième de ces conditions ne se confondait pas avec la première, en laissant néanmoins la question indécise (arrêts AC.2004.0107 du 17 novembre 2004 et AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Le tribunal a qualifié de terrain naturel une combe remblayée de longue date au-dessus d'un talus d'autoroute, qui se présentait désormais comme une vaste surface dont rien ne permettait aujourd'hui de réaliser qu'elle ne correspondait pas au terrain naturel; il importait peu que le remblai ait été aménagé dans l'intention de cacher l'autoroute et d'en couper le bruit, d'y replanter de la vigne ou d'y construire (arrêt AC.2004.0107 précité). En revanche, s'agissant d'une plaine large de quelques mètres, soutenue par un talus sensiblement équivalent qui compensait la pente, et aménagée quarante ans auparavant devant une façade, il a jugé qu'elle satisfaisait assurément à la condition de temps, mais ne pouvait pas être considérée comme un aménagement portant sur un secteur d'une certaine étendue susceptible d'être désormais considéré comme correspondant au terrain naturel. En effet, les mouvements de terre s'étaient limités à ce qui était nécessaire pour aménager une terrasse devant la façade de la maison, mais n'avaient pas atteint une ampleur suffisante pour dissimuler définitivement, au point de ressembler à du terrain naturel, la configuration initiale de la parcelle (arrêt AC.2002.0016 précité). Une butte aménagée environ cinquante ans auparavant au Nord d'une parcelle de manière à surélever quelque peu la maison construite à la même époque, ainsi qu'à créer un prolongement servant de terrasse, devait en revanche être tenue pour du terrain naturel, vu son étendue, compte tenu des travaux similaires effectués environ à la même époque, lors de la construction de la maison d'habitation sur la parcelle voisine (arrêt AC.2009.0028 du 27 juillet 2009 consid. 3c). Plus récemment, le tribunal a retenu qu'un déblai effectué dans le cadre de la construction des bâtiments existants sur la parcelle, n'ayant pas porté sur un secteur d'une certaine étendue, ni sur l'ensemble de la parcelle - dès lors qu'il visait à aplanir le terrain sur une surface de près de 155 m<sup>2</sup> - ne pouvait être considéré comme terrain naturel en dépit des nombreuses années écoulées (arrêt AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 5c). Il a également constaté qu'un remblai construit devant la villa des constructeurs ne pouvait pas être considéré comme terrain naturel dès lors que les travaux de terrassement opérés devant la villa étaient discontinus et ne s'inscrivaient dès lors pas sur une étendue suffisante, en outre qu'ils avaient été opérés exclusivement en relation avec la construction de villas réalisées durant

les années 80 (arrêt AC.2011.0168 du 9 juillet 2012 consid. 2b) bb) En l'espèce, il n'existe pas d'élément permettant de déterminer précisément le terrain naturel avant la construction de la villa existante. Cela étant, la vision locale a montré que le terrain n'a a priori pas subi de modification notable à ce moment-là. Rien n'indique notamment que des aménagements auraient été effectués dans le but de surélever la villa par rapport au terrain naturel. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que le terrain naturel a été déterminé sur la base du terrain existant. Pour le surplus, compte tenu notamment des explications fournies par le géomètre, il n'y a pas lieu de remettre en cause les cotes d'altitude prises en compte dans le cadre de l'application de l'art. 19 RC. Partant, les griefs des recourants relatifs au terrain naturel et à la hauteur du bâtiment doivent également être écartés.

#### **E. 4**

Les recourants soutiennent que la place de jeux pour enfants devrait être implantée au Sud de la parcelle. a) Aux termes de l'art. 48 RC, des aires de jeu pour enfants doivent être aménagées simultanément avec toute nouvelle construction de bâtiments voués en tout ou partie à l'habitation collective, à raison de 7 m<sup>2</sup> par 80 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher habitable (al. 1). Elles sont réalisées dans des endroits ensoleillés, à l'écart des bruits et des dangers de la circulation. Elles sont équipées de jeux appropriés (al. 2). b) La vision locale a montré que l'endroit prévu pour la place de jeu se situe à l'écart des bruits et des dangers de la circulation et qu'il bénéficiera d'un ensoleillement suffisant. Le fait d'implanter la place de jeu au Nord de la parcelle et non pas au Sud comme le demandent les recourants ne prête dès lors pas le flanc à la critique.

#### **E. 5**

Les recourants mettent en cause l'intégration du projet par rapport aux villas traditionnelles basses environnantes. a) aa) L'art. 86 LATC 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); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Au plan communal, l'esthétique et l'intégration des constructions est régie par les art. 32 et 33 RC dont la teneur est la suivante : "Art. 32 - Intégration Conformément à l'article 2 du présent règlement, la Municipalité peut prendre des dispositions exceptionnelles (notamment en application de l'article 86 LATC) pour sauvegarder les qualités particulières d'un lieu ou pour tenir compte de situations acquises. Elle peut ainsi recourir aux articles 64 et suivants de la LATC." "Art. 33 - Choix des couleurs et des matériaux La Municipalité approuve le choix et la couleur des matériaux d'un bâtiment, la forme et le type de couverture de son toit en vue d'assurer l'harmonisation et l'intégration d'une construction au milieu bâti environnant." bb) Selon la jurisprudence, il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3b; CDAP, arrêt AC.2012.0032 du 24 août 2012 consid. 1a et réf.). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a et réf.). Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par

la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui fait obstacle à ce qu'ils prennent en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. Une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment 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'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222-223; arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a et réf.). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 213 consid. 6c; arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a et réf.). Le tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]; cf. arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a et les arrêts cités). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a et les arrêts cités). b) En l'occurrence, la vision locale a permis de constater la présence dans les environs aussi bien de villas que de bâtiments présentant une volumétrie importante, notamment directement en aval, de l'autre côté du Chemin du Liseron. De manière générale, le site ne présente ainsi pas un intérêt particulier, qui pourrait justifier de remettre en cause pour des motifs d'intégration à l'environnement bâti l'utilisation du potentiel constructible que le législateur communal a voulu attribuer à la zone de moyenne densité. Dans ces circonstances, la municipalité n'a pas abusé du large pouvoir d'appréciation qui doit lui être reconnu en la matière en considérant que le projet respecte les exigences de l'art. 86 LATC et du règlement communal en matière d'intégration.

## **E. 6**

Les recourants s'opposent à la demande d'abattage d'arbres. a) La loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11) et l'art. 15 du règlement du 22 mars 1989 d'application de la LPNMS (RLPNMS; RSV 450.11.1) instaurent une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt qu'ils présentent (art. 4 LPNMS). 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). La Commune de Pully dispose d'un Règlement sur la protection des arbres et Plan de classement des arbres (ci-après : le règlement communal sur les arbres) approuvé par le Département de la sécurité et de l'environnement le 26 juillet 2004. Ce dernier prévoit à son art. 3 que sont protégés tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm et tous les arbres repérés sur le plan de classement. L'art. 6 al. 1 LPNMS

prévoit que l'autorisation d'abattre les arbres ou arbustes protégés devra être accordée "notamment 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" . Issue d'un amendement de la commission ad hoc du Grand Conseil, cette disposition a été introduite pour apporter quelque souplesse au texte initial, lequel réservait au Conseil d'Etat la compétence de fixer, dans le règlement d'application, les conditions dans lesquelles les communes peuvent autoriser l'abattage (v. BGC automne 1969 p. 774 et ss, not. 791 et 815). La liste exemplative de l'art. 6 al. 1 LPNMS est complétée par l'art. 15 RLPNMS qui autorise l'abattage, notamment lorsque 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" (chiffre 4; v. aussi art. 6 du règlement communal sur les arbres). L'autorité communale peut exiger des plantations compensatoires ou une contribution aux frais d'arborisation (art. 6 al. 2 LPNMS et 16 et 17 RLPNMS). Pour ce qui est de la Commune de Pully, l'art. 7 du règlement communal sur les arbres dispose que, en principe, les arbres classés ne peuvent être abattus. Vu leur intérêt particulier, la municipalité doit tenir compte de leur valeur historique, botanique et paysagère lorsqu'elle examine les conditions d'abattage. Dans tous les cas, les possibilités d'effectuer une taille, un écimage ou d'appliquer des procédés techniques particuliers doivent être examinées en lieu et place de l'abattage. Selon l'art. 8 du règlement communal sur les arbres, l'autorisation d'abattage est en principe assortie de l'obligation de procéder à une arborisation compensatoire dans l'année suivant l'abattage. Celle-ci est déterminée d'entente avec la municipalité en tenant notamment compte de l'essence de l'arbre abattu, de sa fonction et de la surface occupée. En règle générale, l'arborisation compensatoire est effectuée sur le fonds où est situé l'arbre à abattre. Selon la jurisprudence, pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, ainsi que sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), l'autorité communale doit procéder à une pesée complète des intérêts en présence et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre classé l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans de zones en vigueur et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs (arrêts AC.2011.0020 du 21 novembre 2011 consid. 4a; AC.2007.0194 du 14 août 2008 consid. 12a et les réf.; AC.2006.0213 du 13 mars 2008 consid. 4b). Doit notamment être pris en considération l'intérêt public, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (ATF 1C\_477/2009 du 17 juin 2010 consid. 4.5; 1C\_24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5) ; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. arrêts AC.2011.0020 précité consid. 4a; AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 8; AC.2009.0254 du 12 mai 2010 consid. 5; AC.2007.0102 du 23 décembre 2008 consid. 8; AC.2007.0159 du 4 mars 2008 consid. 2). b) En l'espèce, il convient de prendre en considération le fait que la Commune de Pully fait partie de l'agglomération Lausanne-Morges, qui est considérée comme centre cantonal par le plan directeur cantonal avec des objectifs de densification fixés par la planification directrice, plus particulièrement

dans le périmètre compact de l'agglomération (cf. à cet égard arrêt AC.2009.0272 du 4 octobre 2010 consid. 2b). Il existe ainsi un intérêt public à ce que le potentiel constructible résultant du règlement communal soit utilisé de manière rationnelle. Le fait de construire dans le haut de la parcelle, ce qui implique l'abattage des arbres protégés, peut également se justifier par un souci de respecter la typologie des constructions dans le quartier. A cela s'ajoute qu'une compensation a été exigée, à savoir la plantation de 3 arbres pour remplacer les 3 arbres protégés qui seront abattus. Dans ces circonstances, la pesée d'intérêts sur la base de laquelle l'autorisation d'abattage a été délivrée ne prête également pas le flanc à la critique.

#### **E. 7**

Les recourants soutiennent que le projet ne respecte pas l'art. 22 al. 3 RC dans la mesure où la totalité du dernier étage est occupée soit par des surfaces d'attique, soit par des terrasses accessibles et utilisables. Ils soutiennent que seuls les 3/5 ème de cette surface devraient pouvoir être utilisés, ce qui condamnerait les terrasses. La municipalité interprète pour sa part l'art. 22 al. 3 RC en ce sens qu'il exige uniquement que lors de la création d'un attique ou d'une toiture terrasse, chacun de ces éléments n'excède pas les 3/5 ème de la surface de l'étage inférieur. Selon l'autorité intimée, cette disposition n'interdit par conséquent pas l'accessibilité de l'espace demeuré libre en raison du retrait de l'étage d'attique par rapport à l'étage inférieur. Elle souligne que ceci correspond à une pratique constante lorsque les toitures plates sont admises. a) L'art. 22 al. 3 RC a la teneur suivante : "Sur les toits plats, la création d'attiques ou de toitures terrasses intégrées à la morphologie du bâtiment est autorisée. Ils remplacent alors les combles et leur surface ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur." b) Selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (cf. notamment arrêts AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2008.152 du 8 octobre 2009 consid. 3c). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (cf. ATF 1C\_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c; AC.2009.229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2009.0167 du 22 mars 2010 consid. 4; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 5). c) En l'occurrence, le texte de l'art. 22 al. 3 RC est relativement ambigu. On constate toutefois que la seule exigence clairement posée est que, en cas de réalisation sur un toit plat soit d'un attique soit d'une terrasse, la surface de cet élément ne doit pas excéder les 3/5ème de la surface de l'étage inférieur. L'interprétation municipale selon laquelle la réalisation d'un attique n'empêche pas l'utilisation de la surface créée par le retrait est dès lors admissible et doit être confirmée.

#### **E. 8**

Les recourants soutiennent que le mur qui est prévu à l'aval de la parcelle ne respecte pas l'art. 49 al. 4 RC. a) L'art. 49 al. 4 RC prévoit que la hauteur des murs de soutènement, mesurée depuis le niveau du terrain naturel à l'endroit le plus défavorable, ne peut dépasser

3 m. b) En l'espèce, le mur mis en cause n'est pas un mur de soutènement puisqu'il s'agit du mur du garage. L'art. 49 al. 4 RC n'est dès lors pas applicable et ce grief doit également être écarté.

#### **E. 9**

Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté et la décision attaquée être confirmée. Vu le sort du recours, le frais de la cause sont mis à la charge des recourants. Ces derniers verseront en outre des dépens à la Commune de Pully, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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