

# VD\_OMNI AC.2021.0311 vom 13. Juni 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-06-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0311](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0311)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0311 du 13 juin 2022

IT: VD\_OMNI AC.2021.0311 del 13 giugno 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Pully, B. \_\_\_\_\_ | Rejet du recours d'un voisin dirigé contre le permis de construire, après démolition, une villa de trois logements avec garage souterrain et place de parc extérieure, dans la commune de Pully. Les balcons, d'une profondeur de 2,50 m., ne constituent pas des avant-corps qui seraient trop rapprochés de la limite de propriété ou qui auraient dû être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie déterminante (consid. 3). Même à supposer que les trois ateliers en sous-sol soient habitables, l'étage devrait être autorisé en application du règlement communal, qui autorise, à certaines conditions, la création d'un niveau partiellement habitable lorsque la construction s'inscrit dans une forte pente, comme ici (consid. 4). Le projet respecte également les dispositions réglementaires applicables en matière de hauteur (consid. 5), de garages souterrains (consid. 6), d'attiques (consid. 7), de rez-de-chaussée (consid. 8), de superstructures (consid. 9). Enfin, l'abattage d'un cèdre protégé est justifié puisqu'il entre en contradiction avec les ouvrages projetés, en particulier le parking souterrain, qu'un déplacement de la construction n'est pas envisageable et que son sort est scellé car il devrait de toute manière être abattu lors des travaux de stabilisation d'un mur de soutènement rendus nécessaires par l'apparition de fissures (consid. 11).

## Erwägungen

### E. 1

Déposé en temps utile (art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative; LPA-VD; BLV 173.36), par un voisin direct dont il n'est pas contestable qu'il ait la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, le mémoire de recours remplit en outre les conditions formelles posées par la loi (art. 79 al. 1 applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Le tribunal note quelques divergences entre l'exemplaire du RCATC qui lui a été remis en procédure et celui qui est publié sur Internet. Après vérification de l'autorité intimée, il s'est avéré qu'un bug informatique serait survenu lorsque les signatures numériques ont été insérées dans le document utilisé sur le site Internet de la commune. Des erreurs dans la numérotation des articles s'en sont suivies mais c'est néanmoins une version du RCATC en vigueur qui a été remise à la cour de céans. Cet exemplaire porte en outre les mentions d'adoption et d'approbation par les organes compétents, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'interpeller l'autorité cantonale, comme le suggère le recourant. Le tribunal constate au surplus que le texte des dispositions applicables au cas d'espèce en sa possession concorde avec celui publié sur Internet et que les divergences constatées ne concernent en l'occurrence que la numérotation des articles.

### **E. 3**

La distance à la limite est augmentée de 0.30 m. par mètre ou fraction de mètre de longueur supplémentaire.

### **E. 4**

Lorsque la hauteur à la corniche, calculée conformément à l'article 19, dépasse 10.00 m., la distance de la façade par rapport à la limite est augmentée de la totalité du dépassement.

### **E. 5**

Sous réserve des autres dispositions légales, la distance minimale entre bâtiments construits sur une même parcelle est de 5.00 m.

### **E. 6**

a) Le recourant estime par ailleurs que la surface du garage souterrain devrait être prise en considération dans le calcul de la surface bâtie déterminante au sens de l'art. 11 al. 1 RCATC précité, car il ne remplirait pas les conditions pour en être dispensé. En effet, d'après l'al. 2 let. e (p dans la version Internet du règlement) de cette disposition, ne sont pas pris en considération dans le calcul de la surface bâtie déterminante les garages souterrains lorsque la moitié de leur volume est situé en dessous du terrain naturel, qu'ils n'ont qu'une façade entièrement visible et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le terrain. b) En l'espèce, il ressort des plans mis à l'enquête que l'entier du volume du parking souterrain est situé en dessous du terrain naturel, qu'il n'aura qu'une façade visible – du côté de l'avenue de la Rochettaz, de sorte que les deux premières conditions posées par l'art. 11 al. 2 let. e RCATC sont remplies. La construction du garage souterrain n'emportera ensuite comme modification que la création d'un accès dans l'important mur de soutènement existant actuellement le long de la voie publique. La haie existante surplombant le mur de soutènement sera replantée. Ainsi, globalement, l'aspect actuel subsistera, à l'exception de l'ouverture créée pour le garage. Il s'ensuit que la condition de l'intégration harmonieuse dans le terrain est également remplie. Il n'y avait donc pas lieu de prendre en considération la surface du garage souterrain dans le calcul de la surface bâtie déterminante. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

### **E. 7**

Le recourant s'en prend aussi aux attiques. D'après l'art. 22 al. 3 RCATC, sur les toits plats, la création d'attiques intégrés 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; leur hauteur est limitée à 3.50 m; le solde du toit plat, sur le même niveau peut être aménagé en terrasses. Le recourant est d'avis que la création d'attiques doit être examinée en fonction des constructions alentours et que le calcul de la proportion des 3/5 n'est pas clair puisque l'arrière serait constitué d'une toiture végétalisée non accessible dont le recourant se demande si elle le restera longtemps et du côté sud par une vaste terrasse surmontée d'un avant-toit massif qui permet en partie de la fermer. La constructrice fait valoir que la surface de l'attique n'excède pas les 3/5 de la surface de l'étage inférieur et que, s'agissant de la partie végétalisée de la toiture, le règlement permettrait l'utilisation de l'ensemble du toit plat comme terrasse, de sorte qu'en prévoyant deux parties végétalisées non accessibles, le projet est réglementaire sous cet angle également. In casu, la surface des deux parcelles à réunir totalise 1'350 m<sup>2</sup>, de sorte que la surface bâtie maximale est de 270 m<sup>2</sup>, après application d'un COS de 1/5 (cf. art. 10 RCATC). Comme il s'agit d'un projet conforme au

standard Minergie, le bonus de 5 % prévu par l'art. 97 al. 4 LATC s'applique également, ce qui porte la surface bâtie maximale à 283.50 m<sup>2</sup>. En l'occurrence, la surface brute de planchers du bâtiment projeté est de 277.43 m<sup>2</sup> pour le rez-de-chaussée, de 283.28 m<sup>2</sup> pour l'étage et de 169.96 m<sup>2</sup> pour l'attique. Il s'ensuit que la surface bâtie maximale est respectée d'une part, et que la surface de l'attique n'excède pas les 3/5 de la surface de l'étage inférieure, d'autre part. Sur les plans mis à l'enquête, une terrasse d'une surface de 113 m<sup>2</sup> est prévue. Elle est en partie recouverte de la toiture. Aucune fermeture n'est prévue pour cette partie couverte. Le tribunal ne voit pas de motif permettant de considérer que cet attique ne s'intégrerait pas à la morphologie du bâtiment, qui est muni d'une toiture plate. La cour a pu observer, lors de l'inspection locale, non loin, un exemple de ce type d'architecture au nord du chemin du Vigneron. L'étage de l'attique comprend encore deux surfaces, au nord (de 28.30 m<sup>2</sup>) et à l'est (de 24.10 m<sup>2</sup>) intitulées "Toiture végétalisée non accessible". Côté nord, aucune ouverture ne permet d'y accéder, ce qui rend cette surface proprement inaccessible. Il en va différemment de la surface prévue côté est, qui est accessible depuis la terrasse. Le tribunal n'y voit toutefois pas d'inconvénient, étant donné qu'à la lecture du règlement, l'entier de cette surface aurait pu être aménagé en terrasse. En effet, si l'art. 22 al. 3 RCATC limite la surface habitable, il prévoit expressément que le solde du toit plat, sur le même niveau, peut être aménagé en terrasses. Peu importe en définitive que cette surface dessinée en "Toiture végétalisée non accessible" soit accessible ou non depuis la terrasse. Il s'ensuit que le projet est, sous cet angle également, réglementaire.

#### **E. 8**

Contrairement au recourant, la constructrice est d'avis que le rez-de-chaussée de son immeuble ne se situe pas au-delà des 1.50 m prévus par l'art. 20 al. 2 RCATC. Cette disposition considère comme rez-de-chaussée le premier niveau dont la surélévation par rapport au niveau moyen du terrain naturel, calculée conformément à l'art. 19, n'excède pas 1.50 m. Comme vu ci-dessus, le niveau moyen du terrain naturel se situe à 454.78 m. Or, le niveau du rez-de-chaussée se situe à 455.78 m, soit à exactement un mètre au-dessus, de sorte que l'art. 20 RCATC est respecté, ainsi que le soutient la constructrice. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

#### **E. 9**

En audience, le recourant a critiqué les superstructures prévues en toiture. Au sujet des toits, le RCATC prévoit en particulier, à son art. 23 al. 3, que les toits plats sont végétalisés et, à son art. 25, que les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment. Interpellé en audience, l'architecte du projet a indiqué que les superstructures prévues en toiture étaient des panneaux solaires et que le sommet de la cage d'ascenseur, qu'on voit également sur les plans, émergeait à la hauteur de l'acrotère. Il a ajouté qu'il était prévu de recouvrir le solde de la toiture avec un substrat et que les monoblocs de ventilation n'étaient pas prévus en toiture, mais seraient réalisés dans le plafond du sous-sol, les emplacements exacts des conduits devant être fixés ultérieurement, en fonction des installations à desservir. Dans ces conditions, on peut considérer que les superstructures satisfont aux conditions de l'art. 25 puisqu'elles sont réduites au minimum techniquement indispensable et regroupées de manière compacte. Le haut de la cage d'ascenseur n'émergeant qu'à la hauteur de l'acrotère, soit en l'occurrence à 10 cm, cela ne pose pas de problème particulier. Enfin, la mise en place d'un substrat permettra de considérer que la toiture plate sera

végétalisée au sens de l'art. 23 al. 3 RCATC. Sous cet angle à nouveau le projet doit être jugé réglementaire.

#### **E. 10**

Le dernier grief soulevé par le recourant a trait à l'abattage du cèdre protégé, qui est planté à l'angle sud-est de la parcelle 1647. Le recourant estime que la municipalité aurait dû en imposer le maintien à la constructrice et se réfère à une affaire dans la Commune de Saint-Sulpice. a) La loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; BLV 4501.11) et son règlement d'application du 22 mars 1989 (RLPNMS; BLV 450.11.1) instaurent une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général 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). Leur abattage est toutefois possible, en vertu de l'art. 6 al. 1 LPNMS, lorsque leur état sanitaire n'est pas satisfaisant, lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent. Cette liste exemplative est complétée, en exécution de l'art. 6 al. 3 LPNMS, par l'art. 15 RLPNMS, qui précise les conditions auxquelles les communes peuvent donner l'autorisation d'abattage. Cette disposition (al. 1) autorise ainsi l'abattage 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 agricoles (ch. 2), lorsque le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation (ch. 3) ou 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 (ch. 4). Néanmoins, dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage (art. 15 al. 2 RLPNMS). L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou une contribution aux frais d'arborisation (art. 6 al. 2 LPNMS et art. 16 et 17 RLPNMS). Selon la jurisprudence, les conditions énumérées à l'art. 15 RLPNMS ne sont pas exhaustives; l'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression. 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, 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 au plan d'affectation (cf. arrêts AC.2019.0073 du 12 novembre 2019 consid. 8; AC.2018.0238 du 20 décembre 2018 consid. 1a; AC.2017.0245 du 26 juin 2018 consid. 7b). Lorsque la protection instaurée par le droit communal procède non pas d'un classement individuel des arbres, mais d'un règlement déclarant protéger tous les arbres revêtant certaines caractéristiques, il faut tenir compte du caractère schématique de la protection et considérer que l'abattage et le remplacement éventuel peuvent être envisagés en rapport avec une construction (cf. arrêts AC.2020.0098 du 9 mars 2021 consid. 4a, AC.2019.0073 du 12 novembre 2019 consid. 8 et les arrêts cités). b) Le règlement communal sur la protection des arbres et plan de classement des arbres en vigueur depuis le 26 juillet 2004 – auquel renvoie l'art. 46 al. 1

RCATC – prévoit à son art. 3 al. 2 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). La municipalité autorise l'abattage des arbres d'un diamètre supérieur à 30 cm lorsque les conditions de l'art. 6 LPNMS et 15 RLPNMS sont remplies (art. 6). L'art. 46 al. 2 RCATC prévoit en outre que si les possibilités de bâtir ne s'en trouvent pas affectées dans une mesure excessive, la municipalité peut imposer à cet égard une implantation des constructions différente de celle prévue par le constructeur. Enfin, l'art. 46 al. 3 RCATC implique 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. Un volume minimum de pleine terre doit être garanti afin de permettre une croissance harmonieuse de l'arbre et favoriser la perméabilité du sol. c) En l'espèce, le projet prévoit l'abattage de quatre spécimens. Il s'agit de deux feuillus de 25 cm de diamètre, d'un résineux de 15 cm de diamètre et du cèdre litigieux, d'un diamètre de 70 cm. Seul l'abattage du cèdre nécessite une autorisation, puisque c'est la seule essence qui est protégée au sens de l'art. 3 al. 2 let. a du règlement communal sur les arbres. Le projet prévoit également le maintien de quatre arbres existants, se trouvant respectivement à l'angle nord-ouest de la parcelle 1647 (soit un résineux d'un diamètre de 50 cm) et, à l'est, sur la parcelle 4055 à réunir (soit un résineux d'un diamètre de 35 cm et de deux feuillus d'un diamètre de 25 cm pour le premier et de 20 cm pour le second). Il ressort clairement des plans que les arbres dont l'abattage est prévu entrent en contradiction avec les ouvrages projetés, en particulier s'agissant du cèdre, avec le parking souterrain. La situation se différencie en cela du cas jugé dans l'arrêt AC.2021.0154 du 18 janvier 2022, où le tribunal avait considéré, sur le territoire de la Commune de Saint-Prex que la décision autorisant l'abattage d'arbres n'était pas suffisamment motivée s'agissant de certains spécimens. Dans ce cas, l'abattage d'autres essences que celles qui empêchaient la réalisation du projet était prévu. Ici, un déplacement de la construction n'est pas envisageable, compte tenu de la taille et de la configuration de la parcelle ainsi que de l'existence, à l'ouest, d'une large bande de terrain grevée d'une servitude d'interdiction de bâtir. Sur ce point, le cas se différencie de celui jugé dans l'arrêt AC.2020.0266 du 14 septembre 2021, sur le territoire de la Commune de Saint-Sulpice, où le tribunal avait jugé qu'une implantation du bâtiment projeté quelques mètres plus loin permettrait de maintenir des arbres protégés. En audience, les représentants de la constructrice ont également indiqué que le sort de ce cèdre était scellé, puisque les autorités leur avaient signalé que le mur de soutènement longeant l'avenue de la Rochettaz, présentant des fissures, nécessiterait prochainement des mesures de stabilisation qui entraîneront de toute façon l'abattage de cet arbre. Enfin, le projet prévoit le maintien de la moitié des espèces existantes actuellement. Il suit de ce qui précède que, conformément à la jurisprudence précitée, l'abattage du cèdre peut être confirmé, même s'il s'agit d'un beau spécimen, vu le caractère prépondérant de l'utilisation des possibilités de construire offertes par la réglementation et limitées par une servitude d'interdiction de bâtir. Une plantation compensatoire ne nécessite pas d'être ordonnée. En effet, une fois réunies, les parcelles supporteront suffisamment d'arbres (en référence à l'art. 46 al. 3 RCATC). Partant, l'autorisation d'abattage du cèdre litigieux n'est pas critiquable.

## **E. 11**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, aux frais du recourant, qui succombe. Ce dernier doit en outre des dépens

aux autres parties, qui ont procédé avec l'assistance d'avocats.

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