

VD_OMNI AC.2025.0030 vom 22. August 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-08-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2025.0030

FR: VD_OMNI AC.2025.0030 du 22 août 2025

IT: VD_OMNI AC.2025.0030 del 22 agosto 2025

Regeste

A. _____/Municipalité de Prilly, B. _____ | Rejet du recours dirigé contre un permis de construire pour la réalisation, en substance, d'un second bâtiment d'habitation sur une parcelle à Prilly. L'intérêt public à la densification du secteur l'emporte sur celui de la préservation du patrimoine arboré. Les abattages d'arbres requis reposent sur des impératifs de construction. Pas de violation des règles en matière de distances aux limites, vu l'écart de plus de 10 m entre les façades des bâtiments visés. Recours au TF pendant (1C_552/2025).

Erwägungen

E. 1

La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), est ouverte contre une décision municipale levant une opposition et délivrant le permis de construire requis. Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La question de savoir si le recourant, non titulaire d'un droit réel sur l'immeuble voisin mais locataire d'un des appartements, a la qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) peut rester ouverte (cf., sur cette question, CDAP AC.2023.0202 du 19 août 2024 consid. 1; plus récemment, TF 1C_456/2024 du 28 mai 2025 consid. 4), vu le sort du recours au fond. La production de l'ancien bail à loyer du recourant, requise par le constructeur lors de l'inspection locale du 13 juin 2025, n'est ainsi pas nécessaire.

E. 2

Celui qui envisage de porter atteinte à la conservation du patrimoine arboré soumet une demande de dérogation à la commune, en la motivant.

E. 3

La demande de dérogation doit comprendre: a. Des photographies des lieux; b. Un plan de situation précisant l'emplacement des éléments et essences concernés et, dans les cas des arbres, leur hauteur et leur âge approximatif; c. Un plan des plantations compensatoires avec la liste des essences et la hauteur des arbres de remplacement; d. D'éventuelles autres mesures compensatoires si le règlement communal le prévoit selon l'article 21, alinéa 3.

E. 4

Lorsque la demande de dérogation concerne un arbre remarquable inscrit à l'inventaire, la commune la transmet au service, lequel se charge de la mise à l'enquête et de sa publication dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud.

E. 5

Les exceptions prévues à l'article 61 du Code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF) s'appliquent en outre au patrimoine arboré, en particulier s'agissant des plantations mitoyennes." bb) Il y a d'emblée lieu de relever que la suppression des thuyas (arbres n os 1 à 25) n'est pas soumise à autorisation, ceux-ci formant une haie monospécifique exclue du champ de protection de l'art. 14 al. 1 LPrPNP. Il s'agit donc d'évaluer si les " impératifs de construction ", au sens de l'art. 15 al. 1 let. c LPrPNP, justifient l'abattage des arbres restants, soit deux bouleaux (n os 26 et 28) et un cèdre (n o 27). D'après les travaux préparatoires, le législateur entendait tenir compte de l'obligation des communes de densifier la construction dans les zones à bâtir (voir l'Exposé des motifs et projet de loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager de janvier 2022, réf. 21_LEG_2019, p. 18). Dans le cas particulier, la réalisation d'un second bâtiment d'habitation sur la parcelle n o 182 va dans le sens préconisé par l'art. 3 al. 3 let. a bis de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), qui préconise de prendre des mesures propres à assurer une meilleure utilisation des possibilités de densification des surfaces d'habitat. Il s'agit d'une situation où l'intérêt à l'édification de l'ouvrage projeté l'emporte manifestement sur l'intérêt à la protection des arbres. La municipalité était d'autant plus fondée à reconnaître le caractère prépondérant des impératifs de construction que la parcelle n o 182, située en zone constructible, appartient à un secteur largement urbanisé compris dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges qui poursuit, de manière générale, des objectifs de densification (cf. Plan directeur cantonal [PDCn], adaptation 4 quater , fiche R11, p. 362), élément plaidant en faveur de la construction au détriment de la conservation du patrimoine arboré (TF 1C_552/2023 du 10 février 2025 consid. 6.3.3, confirmant sur ce point la solution retenue par la CDAP dans l'arrêt AC.2021.0366 du 11 septembre 2023). L'expert arboriste a confirmé, dans son rapport, que, vu la projection du bâtiment, la suppression des deux bouleaux (n os 26 et 28) et du cèdre (n o 27) s'imposait. Le recourant n'a quant à lui pas produit d'expertise ou d'avis s'écartant de l'analyse de la société mandatée par le constructeur. L'intérêt à la préservation des arbres n os 26, 27 et 28 ne saurait dès lors prévaloir, dans le cas d'espèce, sur l'intérêt à densifier la parcelle n o 182 et, partant, celui d'une utilisation rationnelle de la zone à bâtir. La pesée des intérêts à laquelle a procédé la municipalité (cf. art. 3 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire [OAT; RS 700.1], disposition invoquée par le recourant) est d'autant moins critiquable que les trois arbres abattus seront compensés par huit sujets de grande qualité biologique, qu'une haie vive favorable à la diversité devra remplacer la haie monospécifique de thuyas et qu'une seconde haie vive sera plantée au sud et à l'est du bâtiment préexistant n° ECA 1344. A cela s'ajoute que l'état physiologique des arbres n'est pas particulièrement bon, que leur valeur dendrologique est globalement faible, et que l'on ne voit pas, concrètement, comment la parcelle n o 182 peut être densifiée sans envisager la suppression de la rangée d'arbres qui borde sa limite nord-ouest. Le constructeur a produit un calcul de l'impact en cas de construction hors domaine vital des arbres (annexes A-03 et A-04 à la décision de levée d'opposition): il en ressort que la surface bâtie, la surface déterminante de plancher et le nombre d'appartements seraient réduits de moitié environ. La construction ne peut raisonnablement être réalisée avec une implantation qui respecterait davantage l'arborisation existante. Il ne se justifie pas d'ordonner au constructeur de produire l'intégralité des documents relatifs aux modalités de cession des droits liés au permis de construire CAMAC n o 225184 à la société promettante superficière (production requise par le recourant dans ses observations complémentaires du 21 mai 2025); on ne voit pas en quoi ces éléments, relevant du droit privé, seraient susceptibles d'amener à une solution

différente, s'agissant du bien-fondé de la décision attaquée (sur l'appréciation anticipée des preuves, cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; CDAP AC.2021.0135 du 20 janvier 2022 consid. 2a/aa et les références). cc) Il convient encore de relever que le constructeur n'a pas requis l'abattage du bouleau n° 29 planté dans l'angle nord-ouest de la parcelle n° 182. Selon l'expert arboriste, sa conservation n'est pourtant pas assurée dans le cadre des travaux ("[a]u regard de la projection théorique du bâti sur les arbres n° 26, 27, 28 et 29 le risque d'impact est trop élevé pour permettre leur conservation"). Dans sa décision, la municipalité a indiqué que l'abattage de l'arbre n° 29 ne fait pas partie du permis de construire délivré et qu'il ferait cas échéant l'objet d'une procédure séparée. Lors de l'inspection locale, l'architecte en charge du projet a précisé que s'il apparaissait, en cours de chantier, que le bouleau ne pouvait pas être préservé, le constructeur déposerait une demande d'abattage complémentaire. Il y a lieu d'en prendre acte. Cela étant, la prise en compte, dans la présente cause, d'une éventuelle suppression de l'arbre n° 29 n'aurait rien changé au résultat ni à la pesée des intérêts à laquelle il y a lieu de procéder. Son abattage serait en effet requis en raison d'impératifs de construction et justifié par un souci de densification. La compensation du bouleau n° 29 est en outre d'ores et déjà garantie par les mesures prévues (plantation de huit nouveaux sujets, alors que seuls trois sont abattus). c) Le recourant ne peut rien tirer de l'arrêt AC.2023.0443 du 12 décembre 2024. Dans cette affaire, la CDAP a notamment jugé, en substance, que la préservation du cordon boisé planté sur la parcelle n° 181 l'emportait sur l'intérêt des constructeurs à pouvoir réaliser leur projet dans sa totalité. Même si les parcelles n° 181 et 182 sont voisines, les situations sont très différentes: selon les considérants de l'arrêt AC.2023.0443 précité, la parcelle n° 181 est plantée d'un cordon boisé qui forme un ensemble cohérent présentant un intérêt au niveau paysager et biologique. La rangée d'arbres plantée sur la parcelle n° 182, elle, est constituée pour l'essentiel d'une haie de thuyas monospécifique qui n'est pas protégée par la LPrPNP: en l'espèce, l'intérêt à la densification l'emporte, comme on l'a vu, sur l'intérêt à la conservation du patrimoine arboré. 3. Le recourant invoque en outre une violation de l'art. 4.3 du règlement du PGA (RPGA), adopté le 18 novembre 2019, approuvé et mis en vigueur le 10 juin 2020, disposition libellée de la manière suivante: " Article 4.3 Distance aux limites 1 La distance entre les façades et la limite de propriété voisine est de 5.00 m au minimum. 2 Entre bâtiments sis sur une même propriété, cette distance est doublée." Le recourant conteste le respect des distances aux limites, sans toutefois préciser de quelles limites il s'agit. Sa formulation (recours, p. 11) suggère toutefois qu'il vise les distances entre les bâtiments situés sur la parcelle n° 182 ("[...] il ressort du Projet [...] que les distances minimales entre les constructions ne sont pas respectées, compromettant ainsi la qualité de vie des habitants et accentuant les nuisances environnementales"). L'examen des plans d'enquête montre que les deux bâtiments d'habitation sont distants d'au moins 10,01 mètres. Certes, un garage s'insère dans cet espace, mais il s'agit d'un ouvrage souterrain. Quant à la rampe d'accès et aux locaux techniques attenants, ils constituent des constructions souterraines au sens de l'art. 2.30 RPGA, puisqu'ils sont recouverts d'au moins 50 cm de terre (cf. plans de façades sud-est et sud-ouest du 29 février 2024). Ces constructions souterraines n'ont pas à être prises en compte dans le cadre de l'art. 4.3 RPGA, cette disposition précisant que la distance aux limites (ou entre bâtiments) se mesure par rapport aux façades. Les murs sud-ouest et sud-est de ces éléments souterrains constituent de surcroît des murs de soutènement autorisés dans les espaces réglementaires, en application de l'art. 39 al. 3 du règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1), auquel renvoie l'art. 2.31 RPGA. La

pergola est une dépendance qui peut également être autorisée en application de l'art. 39 RLATC. La municipalité pouvait ainsi ne pas tenir compte, dans l'examen du respect des distances aux limites ou entre bâtiments, de la rampe d'accès, des locaux techniques et de la pergola. Mal fondé, le grief doit être écarté. 4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, mal fondé, dans la mesure où il est recevable. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire est mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Celui-ci supportera également une indemnité de dépens en faveur de la commune de Prilly et du constructeur, qui ont tous deux procédé avec l'aide d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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