Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 340/2015

Arrêt du 16 mars 2016

Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux Fonjallaz, Président,
Merkli et Chaix.
Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure
A._____, représentée par Me Alain-Valéry Poitry, avocat,
recourante,

contre

B._____ SA, représentée par Me Cécile Berger Meyer, avocate,
intimée,

Municipalité de Perroy, Le Prieuré 5, case postale 64, représentée par Me Denis Sulliger, avocat,

Objet
permis de construire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton
de Vaud, Cour de droit administratif et public, du 20 mai 2015.

Faits :

A.
La société B._____ SA est propriétaire de la parcelle n° 630 de la Commune de Perroy, située au lieu-dit "Au Folliérage"; d'une surface totale de 2'130 m 2, celle-ci est en nature de place-jardin à hauteur de 2'025 m 2; elle supporte, pour le reste, un bâtiment d'habitation ainsi qu'un garage. Les contours de ce bien-fonds forment un "L", dont la branche verticale pointe vers le sud et aboutit sur les berges du lac Léman. Ce fonds est essentiellement colloqué en zone littoral au sens de l'art. 2.5 du règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Perroy du 26 août 1991 (ci-après: RCAT); le solde - à savoir un carré de terrain au sud ainsi qu'une étroite bande à l'ouest - est affecté à la zone de verdure selon l'art. 2.10 RCAT.
Le 18 juin 2013, la société B._____ SA (ci-après: la constructrice) a déposé une demande de permis de construire portant sur la "construction de deux villas" sur ce fonds; ce projet implique notamment la démolition des bâtiments existants. Les constructions projetées adoptent une forme de "L" s'inscrivant dans les contours de la parcelle; l'aile ouest est constituée d'un sous-sol et d'un rez-de-chaussée; il en est de même de l'aile est, celle-ci étant toutefois surplombée d'un rez-supérieur; des toitures plates végétalisées sont envisagées pour coiffer ces constructions. Il est par ailleurs projeté d'aménager une terrasse longeant l'aile est et, dans le prolongement de celle-ci, une piscine et un jacuzzi. La réalisation de ce projet implique enfin l'abattage de différents arbres.
Mis à l'enquête publique du 27 juillet au 25 août 2013, ce projet a suscité l'opposition de A._____, propriétaire de la parcelle n° 629 jouxtant directement le fonds n° 630, à l'est.
Les autorisations spéciales nécessaires à la réalisation du projet ont été délivrées par les différents services de l'Etat concernés; elles font l'objet d'une synthèse établie le 30 septembre 2013 par la Centrale des autorisations de construire (CAMAC). Cette synthèse reproduit également la remarque émise par la Direction générale de l'environnement, Direction des ressources et du patrimoine naturels, biodiversité et paysage (ci-après: la DGE/BIODI); selon cette dernière, la diminution de l'arborisation induite par le projet aura un impact important sur le paysage; elle estime également que

le projet ne respecte pas la proportion de 2/3 de la superficie aménagée en parc-jardin exigée par le RCAT. La Commission des rives du lac (ci-après: la CRL), dont la remarque figure également dans la synthèse, considère, pour sa part, le projet contraire à l'objectif poursuivi par le plan directeur des rives du lac Léman tendant à "maintenir, sur tout le pourtour du lac, une faible densité des constructions"; le projet pourrait, selon elle, être "restructuré de manière plus compacte" afin de limiter la consommation de surface et de conserver une grande partie de la végétation existante.
L'abattage et la coupe des arbres engendrés par la réalisation du projet ont fait l'objet d'un plan détaillé et ont été soumis à l'enquête publique entre le 6 et le 25 novembre 2013. A._____ a formé opposition le 14 novembre 2013.
Par décisions séparées du 31 janvier 2014, la municipalité a, d'une part, levé l'opposition de la prénommée et délivré le permis requis par la constructrice; elle a, d'autre part, octroyé l'autorisation de coupe et d'abattage des arbres.
Le 5 mars 2014, A._____ a recouru contre ces deux décisions devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud. Après avoir procédé à une inspection locale, le Tribunal cantonal a rejeté le recours par arrêt du 20 mai 2015. Celui-ci a en substance considéré que le projet litigieux était conforme au RCAT; il a en particulier jugé que les constructions s'intègrent dans l'environnement, que le projet respecte la proportion d'aménagements en parc-jardin exigée par le règlement, qu'il préserve une part prédominante de végétation et, enfin, que les règles sur les distances sont respectées.

B.
Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A._____ demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt attaqué et qu'en conséquence les autorisations de construire et d'abattage soient refusées. Elle requiert également l'effet suspensif.
Le Tribunal cantonal a renoncé à se déterminer et se réfère aux considérants de son arrêt. La Municipalité de Perroy et la constructrice intimée concluent au rejet du recours. Au terme d'un ultime échange d'écritures, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.
Par ordonnance du 15 juillet 2015, le Président de la Ire Cour de droit public a refusé la requête d'effet suspensif en tant qu'elle porte sur la démolition des bâtiments existants et l'a admise pour le surplus.

Considérant en droit :

1.
Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise 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 est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que propriétaire d'une parcelle directement voisine du projet qu'elle tient notamment pour contraire au règlement communal des constructions, elle est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué confirmant l'octroi du permis de construire. Elle peut ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Elle a dès lors qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

2.
Se plaignant implicitement d'un déni de justice formel, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir injustement restreint son pouvoir de cognition dans le cadre de l'examen de l'interprétation faite par la municipalité de la notion de parc-jardin figurant à l'art. 2.5 RCAT. Elle se prévaut à cet égard d'une violation de l'art. 98 de la loi cantonale sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RS/VD 173.36), qui prévoit que la partie recourante peut, dans le cadre d'un recours cantonal de droit administratif, invoquer la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a).

2.1. La recourante ne prend ni la peine de désigner le droit fondamental censément violé ni les dispositions constitutionnelles en cause; a fortiori, elle ne prétend pas que le droit cantonal lui conférerait une protection plus étendue de l'interdiction du déni de justice formel que celle qu'elle peut déduire de l'art. 29 al. 1 Cst. Dans ces circonstances et au regard des exigences de motivation des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. consid. 3), on peut douter de la recevabilité de ce grief; cette question peut toutefois demeurer indécise, la critique de la recourante apparaissant quoi qu'il en soit mal fondée, comme cela sera démontré ci-après.

2.2. Commet un déni de justice formel, contraire à l'art. 29 al. 1 Cst., l'autorité qui ne statue pas ou

n'entre pas en matière sur un recours ou un grief qui lui est soumis, alors qu'elle devrait le faire, ou qui restreint sa cognition à l'arbitraire, alors que le droit applicable lui attribue un pouvoir d'examen complet (ATF 131 II 271 consid. 11.7.1 p. 303 s.).

2.3. Selon l'art. 2.5 dernière phrase RCAT, les 2/3 au moins de la superficie des parcelles construites classées en zone littoral doivent être aménagés sous forme de parc-jardin pourvu de plantations. Devant l'instance précédente, la municipalité a produit un extrait du procès-verbal de sa séance du 9 juillet 2012 consacrée notamment à l'application de cette règle. Il en ressort que sont notamment considérés comme parcs et jardins les aménagements suivants: toutes plantations, haies arbres et gazon; les installations de jeux, de sports et de loisirs à ciel ouvert; les fontaines et étangs; les cabanons de jardin jusqu'à 8 m 2; les piscines et jacuzzis; les terrasses et chemins d'accès pédestres (en dalles, carrelage, bois ou gravier) au maximum pour une surface de 1/8 de la surface totale de la parcelle. Les garages, les places de parc à ciel ouvert, les allées goudronnées, les éléments construits (escalier, mur de soutènement, local technique, etc.), les panneaux solaires ainsi que les cours et les voies de circulation ne sont en revanche pas inclus dans cette notion.

2.4. La cour cantonale a jugé que cette interprétation de l'art. 2.5 RCAT n'était pas insoutenable; elle a, dans ce cadre, notamment considéré qu'il n'apparaissait pas arbitraire d'inclure les piscines et jacuzzis dans la notion de parc-jardin, la zone littoral étant destinée à l'habitat, mais également aux loisirs en plein air.
Au regard des termes employés dans l'arrêt attaqué, on peut, avec la recourante et de prime abord, se demander si la cour cantonale n'a pas restreint sa cognition en violation de l'art. 98 LPA-VD, la notion d'abus du pouvoir d'appréciation prévue par cette disposition étant définie plus largement que celle d'arbitraire, admise moins facilement (ATF 137 V 71 consid. 5.1 et 5.2 p. 73; arrêt 2C 158/2010 du 18 août 2010 consid. 3.3). Toutefois, en dépit de la référence à l'arbitraire, il apparaît, au terme d'un examen attentif des considérants, que le Tribunal cantonal a procédé à une analyse complète de la situation en mettant en évidence les considérations objectives qui, selon lui, fondent l'interprétation de la municipalité objet de la décision du 9 juillet 2012. En effet, se référant tout d'abord à la jurisprudence cantonale (arrêt AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa), l'instance précédente a rappelé que l'autorité municipale jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux; elle a par ailleurs précisé que, selon cette même jurisprudence, l'interprétation d'un règlement ne sera sanctionnée que pour autant qu'elle se révèle insoutenable. Ensuite, procédant à l'examen
de l'art. 2.5 RCAT, la cour cantonale a relevé que le texte de cette disposition n'impose pas que la surface de parc-jardin soit exclusivement pourvue de plantations, d'autres aménagements demeurant possibles. Le Tribunal cantonal a d'ailleurs souligné qu'en limitant ces autres aménagements admissibles au titre de parc-jardin à 1/8 de la surface totale de la parcelle l'interprétation de la commune est conforme au but visant à garantir la prédominance des plantations poursuivi par l'art. 2.5 RCAT. Le Tribunal cantonal a enfin jugé que l'assimilation à la notion de parc-jardin des différents aménagements énumérés par la municipalité n'est pas contraire à la destination de la zone littoral, cette dernière étant destinée non seulement à l'habitation, mais également aux loisirs en plein air.

2.5. Sur le vu de ce qui précède, il apparaît que c'est au terme d'un examen complet conforme aux exigences du droit d'être entendu et du droit cantonal de procédure que l'instance précédente a confirmé l'interprétation du RCAT; le grief tiré d'un déni de justice formel doit partant être écarté dans la faible mesure de sa recevabilité. La question de savoir si cette interprétation doit être suivie - point que la Cour de céans n'apprécie que sous l'angle restreint de l'arbitraire (ATF 137 V 143 consid. 1.2 p. 145) - sera examinée ci-dessous (cf. consid. 4).

3.
Sur le fond, la recourante se plaint essentiellement d'arbitraire dans l'application du droit cantonal et communal. Elle se prévaut en particulier d'une violation des art. 2.5 et 8.3 RCAT relatifs à la zone littoral (ci-dessous consid. 4 et 5) ainsi que des règles en matière d'esthétique (ci-dessous consid. 6). Elle soutient encore que le projet litigieux ne respecterait pas la réglementation sur les distances ainsi que celle relative à la protection contre les incendies (ci-dessous consid. 7).
Sauf dans les cas cités expressément à l'art. 95 LTF, le recours ne peut pas être formé pour violation du droit cantonal (et communal) en tant que tel. En revanche, il est toujours possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres motifs de droit constitutionnel (ATF 137 V 143 consid. 1.2 p. 145).
Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale ou communale sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière

instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère 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 - même préférable - paraît possible (ATF 137 I 1 consid. 2.4 p. 5; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560).
Les griefs de violation des droits fondamentaux et des dispositions de droit cantonal sont en outre soumis à des exigences de motivation accrues (art. 106 al. 2 LTF). La partie recourante doit alors indiquer les principes constitutionnels qui n'auraient pas été respectés et expliquer de manière claire et précise en quoi ces principes auraient été violés; de même, elle doit citer les dispositions du droit cantonal dont elle se prévaut et démontrer en quoi ces dispositions auraient été appliquées arbitrairement ou d'une autre manière contraire au droit (cf. ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; 133 IV 286 consid. 1.4 p. 287).

4.
Selon la recourante, la municipalité aurait violé le principe de la séparation des pouvoirs, respectivement abusé de son pouvoir d'appréciation, en incluant - conformément à sa décision du 9 juillet 2012 - une série d'aménagements, tels que les piscines et les voies d'accès, à la notion de parc-jardin. Elle estime que la cour cantonale ne pouvait se fonder sur cette définition pour confirmer l'autorisation de construire. Selon elle, l'admission de ce type d'éléments construits, prévus par le projet litigieux, heurterait le caractère prépondérant de la végétation imposé dans la zone littoral par les art. 2.5 et 8.3 RCAT.

4.1. Aux termes de l'art. 2.5 RCAT, la zone littoral occupe la plus grande partie des terrains situés entre le lac et la Route Suisse. Cette surface où la végétation prédomine est destinée à l'habitation à raison de 2 logements au plus par bâtiment, aux loisirs de plein air et aux activités qui sont en relation directe avec le lac. Les 2/3 au moins de la superficie des parcelles construites doivent être aménagés sous forme de parc-jardin pourvu de plantations. Dans la zone littoral, le caractère prédominant de la végétation doit être sauvegardé et à certains endroits développé; sur chaque propriété, les plantations existantes doivent être, dans la règle, maintenues et suivant le cas complétées ou même réalisées (art. 8.3 i.f RCAT).

4.2. A suivre la recourante, il serait contraire au principe de la séparation des pouvoirs d'avoir interprété le RCAT par le biais de l'adoption d'une décision municipale. En tant qu'il est dirigé contre cette décision - étrangère en tant que telle à l'objet du litige -, la recevabilité de ce grief est douteuse. En tout état, il faut, avec la cour cantonale, reconnaître que la notion de parc-jardin est un concept juridique indéterminé pour l'interprétation duquel la municipalité bénéficie d'une véritable liberté d'appréciation (cf. THIERRY TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 214), dont elle a - comme on le verra ci-après - fait usage sans arbitraire; on ne saurait par ailleurs lui reprocher d'avoir formalisé cette interprétation dans le but d'assurer une certaine prévisibilité dans l'application de son règlement et de garantir l'égalité de traitement entre les administrés (cf. ATF 136 I 129 consid. 6.4 p. 135 s.). On ne voit dès lors pas non plus en quoi la solution à laquelle parvient le Tribunal cantonal violerait - comme l'affirme la recourante - l'art. 41 de la loi sur les communes du 28 février 1956 (LC; RS/VD 175.11), qui confie précisément à la municipalité la tâche d'assurer l'exécution de ce qui a été définitivement arrêté par le conseil général ou communal.

4.3. C'est au terme d'un examen complet que la cour cantonale a confirmé l'interprétation de l'art. 2.5 RCAT à laquelle s'est livrée la municipalité (cf. consid. 2.4); elle a estimé que cette disposition n'imposait pas que la surface de parc-jardin soit exclusivement pourvue de plantations, mais que d'autres aménagements, à l'instar des piscines ou des chemins d'accès pédestres, pouvaient y prendre place.
Quoi qu'en dise la recourante, cette appréciation n'apparaît pas discutable. C'est en effet à juste titre que la cour cantonale a jugé que la municipalité disposait d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. (cf. ATF 136 I 395 consid. 2 p. 397; arrêt 1C 849/2013 du 24 février 2015 consid. 3.1.2), dont jouissent les communes vaudoises dans le domaine du droit public des constructions (art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; RS/VD 101.01]; art. 2 al. 2 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 [LATC; RS/VD 700.11]; cf. notamment ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118 s.; arrêts 1C 365/2010 du 18 janvier 2011 consid. 2, in Pra 2011 n° 60 p. 428; 1C 92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.2). Dans ce contexte, il n'est pas critiquable d'avoir considéré que d'autres installations et aménagements que les seules plantations pouvaient trouver place sur une surface de parc-jardin. L'art. 2.5 RCAT impose

certes la présence de ces dernières, mais, à rigueur de texte, il n'en exige toutefois pas l'exclusivité. Il faut par ailleurs souligner qu'en
limitant les installations admissibles à 1/8 de la surface de la parcelle la municipalité a pris soin d'assortir son interprétation d'un garde-fou pour répondre aux exigences en matière de prédominance de la végétation dans la zone. A cet égard, la recourante ne peut rien déduire de l'arrêt cantonal AC.2013.0467 du 15 juillet 2014 (publié in RDAF 2015 I p. 134 ss n. 25); la distinction opérée dans cette affaire entre les espaces construits et les "espaces verts" ne peut être transposée à la présente affaire: outre que cette dernière notion est issue du règlement d'une autre commune et qu'elle diffère de celle de parc-jardin - ne serait-ce que dans sa désignation -, son application a été examinée dans le cadre d'un projet implanté en zone de village, dont rien ne permet de déduire qu'elle poursuivrait les mêmes buts en matière d'aménagement que la zone littoral de la Commune de Perroy. L'intégration de ce type d'éléments construits ne se révèle pas non plus - sous l'angle de l'arbitraire - contraire à la destination d'habitation et de loisirs extérieurs de la zone littoral, ce que la recourante ne prétend d'ailleurs pas.
Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de s'écarter de la définition de parc-jardin établie par la municipalité, qui résiste au grief d'arbitraire.

4.4. Cette interprétation de l'art. 2.5 RCAT n'étant pas insoutenable, il convient à ce stade d'examiner si le Tribunal cantonal a rendu une décision arbitraire dans le calcul et la détermination de la surface aménagée en parc-jardin; il s'impose également d'apprécier si c'est à tort - comme le prétend la recourante - qu'il a jugé que le projet préservait le caractère prédominant de la végétation exigé en zone littoral par cette même disposition.

4.4.1. A titre préliminaire, il est précisé que le Tribunal cantonal a fondé son raisonnement sur un plan du 9 avril 2014 établi par la constructrice (reproduit en p. 13 de l'arrêt attaqué). Selon ce plan, la surface de parc-jardin calculée par cette dernière s'élève à 1'488,3 m2. Celle-ci se décompose en une "zone verte" de 1'203,6 m2 (à noter qu'il s'agit d'une notion employée par l'architecte de la constructrice pour désigner la part de l'aire de parc-jardin dépourvue d'aménagements construits; ce concept ne doit pas être confondu avec la zone de verdure définie à l'art. 2.10 RCAT), en terrasses, à hauteur de 223,3 m2, ainsi qu'en une piscine-jacuzzi de 61,4 m2.

4.4.2. La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir pris ces différents éléments et mesures pour "argent comptant" et d'avoir ainsi sombré dans l'arbitraire tant au niveau de l'application de la jurisprudence cantonale en matière d'espaces verts que de l'établissement des faits. Outre que la recourante mélange grief de fond et de forme, plus particulièrement violation du droit cantonal, d'une part, et appréciation arbitraire des preuves, d'autre part, sa critique, de nature purement appellatoire, ne répond pas aux exigences de motivation des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. consid. 3) et doit pour ce motif être déclarée irrecevable; celle-ci se révèle quoi qu'il en soit sans fondement: tout d'abord, pour les motifs déjà développés ci-dessus, la recourante ne peut rien déduire de la jurisprudence cantonale qu'elle invoque (cf. consid. 4.3 et la référence à la RDAF 2015 I p. 134); ensuite, si la cour cantonale s'est certes basée sur ce plan pour mener son raisonnement, elle ne s'en est pas moins écartée pour apporter aux calculs de la constructrice certains correctifs commandés par l'application de l'art. 2.5 RCAT.
Ainsi et contrairement à ce que soutient la recourante, le Tribunal cantonal n'a pas intégré les terrasses à la "zone verte"; au contraire, une terrasse de 61,7 m2 prévue dans le prolongement de l'aile ouest - omise par la constructrice sur son plan du 9 avril 2014 - a été exclue de cette "zone" pour être ajoutée à la surface totale des terrasses. La cour cantonale a par ailleurs estimé que 40,2 m2 devaient encore être retirés des terrasses - et plus largement des aménagements de parc-jardin -, cette surface correspondant à une portion couverte s'intégrant directement dans la construction. Sur ce point, l'argumentation de la recourante est peu compréhensible: tout comme au stade du recours cantonal, celle-ci se limite à opposer ses propres mesures et calculs à ceux de l'instance précédente, sans expliquer en quoi ces derniers seraient inexacts; la surface des terrasses de 247,8 m2 [recte: 244,8 m2; 223,3 - 40,2 + 61,7], retenue par le Tribunal cantonal, se révèle d'ailleurs plus favorable à la thèse de la recourante que la surface de 117 m2 que celle-ci affirme devoir être ôtée de la "zone verte". A l'examen de ce même plan, il n'apparaît pas non plus que l'instance précédente aurait inclus l'accès au garage parking dans la
surface végétalisée: une bande parallèle à la limite des constructions correspondant à cet accès, exclue de la "zone verte", se trouve clairement illustrée sur ce schéma. La recourante se contente ici encore de se prévaloir du plan établi par son propre architecte sans autre forme d'indication quant au caractère prétendument erroné des constatations de l'instance précédente, ce qui n'est pas admissible.
En définitive, la cour cantonale a estimé que la surface de parc-jardin s'élevait à 1'451,1 m2 [recte :

1'448,1 m2]; celle-ci se décompose de la manière suivante: une surface verte à hauteur de 1'141,9 m2 (1'203,6 - 61,4), des terrasses pour 244,8 m2 et une piscine de 61,4 m2. La surface de parc-jardin étant supérieure au 2/3 de la surface totale de 2'130 m2 (soit 1'420 m2) et les aménagements représentant moins de 1/8 de celle-ci (à savoir 266,25 m2), la cour cantonale pouvait sans arbitraire juger le projet conforme aux exigences de l'art. 2.5 RCAT.

4.4.3. On peut enfin, avec la cour cantonale et la municipalité, douter que la prédominance de la végétation en zone littoral exigée par les art. 2.5 et 8.3 RCAT s'applique à chaque parcelle individuellement, comme le prétend la recourante; cette règle, qui présente une faible densité normative, s'apparente en effet à une disposition-programme définissant de manière générale la destination et les caractéristiques de la zone littoral; sa mise en oeuvre à l'échelle des parcelles est concrètement assurée par l'obligation d'aménager 2/3 de la superficie sous forme de parc-jardin pourvu de plantations (art. 2.5 RCAT) - condition réalisée en l'espèce - ainsi que par le maintien et le complétement des plantations existantes sur chaque propriété (art. 8.3 RCAT; à ce propos, cf. ci-dessous consid. 5). Quoi qu'il en soit, sur le vu du résultat des mesures - exempt d'arbitraire - auquel parvient le Tribunal cantonal, cette prédominance est réalisée sur la parcelle en cause, cette dernière présentant des surfaces végétalisées (1'141,9 m2) supérieures à la moitié de la surface totale (2'130 m2).

4.5. Compte tenu de ce qui précède, c'est sans arbitraire que la cour cantonale a jugé que les conditions de l'art. 2.5 RCAT étaient réalisées et le critère de la prédominance de la végétation respecté; le grief doit ainsi être écarté dans la mesure de sa recevabilité.

5.
Se plaignant plus spécifiquement d'une application arbitraire de l'art. 8.3 RCAT, la recourante soutient que la cour cantonale ne pouvait, sauf à violer cette disposition, autoriser l'abattage de la "quasi-totalité" des arbres existants.

5.1. Selon l'art. 5 de la loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RS/VD 450.11), sont protégés, notamment, les arbres faisant l'objet d'une décision ou d'un plan de classement cantonal (let. a) ou ceux que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal et qui doivent être maintenus en raison de leur valeur esthétique ou de leurs fonctions biologiques (let. b). Leur abattage est toutefois possible, selon l'art. 6 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. Le règlement cantonal d'application (RPNMS; RS/VD 450.11.1) précise à son art. 15 les conditions d'abattage, parmi lesquelles figure le fait qu'une plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricole (ch. 2). L'autorité communale peut exiger des plantations compensatoires ou une contribution aux frais d'arborisation (art. 6 al. 2 LPNMS, 16 et 17 RLPNMS); en l'occurrence, le règlement du plan de classement des arbres de la commune concernée prévoit à ses art. 5 et 6 un régime d'arborisation et de taxe compensatoires.

5.2. En l'espèce, l'instance précédente a tout d'abord rappelé qu'aux termes de la jurisprudence cantonale (arrêt AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 5a; cf. également arrêt 1C 24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5.3) l'autorité appelée à statuer sur une demande d'abattage 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 analyse, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique de la plantation en cause. 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.
Le Tribunal cantonal a considéré qu'au vu de la position des arbres sur la parcelle, leur conservation impliquait une restriction considérable des capacités constructives. A l'examen du plan "abattage/plantation arbres" (reproduit en p. 4 de l'arrêt attaqué) et du plan de zones, il apparaît effectivement que les arbres concernés occupent essentiellement la partie constructible du terrain, située au nord (zone littoral), la partie sud étant majoritairement affectée à la zone de verdure, dans laquelle seules de petites constructions peuvent être autorisées (pavillons de jardins, garages à bateaux, installations de jeux, de sports, etc.; cf. art. 2.10 RCAT).
Par ailleurs, se fondant sur le rapport "sur la végétation existante et projetée" du 11 juillet 2014, établi à la demande de la constructrice, mais également sur ses propres constatations faites lors de l'inspection locale, la cour cantonale a estimé que les arbres à abattre ne présentent que peu d'intérêt d'un point de vue biologique ou esthétique, en raison non seulement de l'origine de leur essence, mais également de leur état d'entretien. La recourante conteste ce point de vue; elle soutient que l'instance

précédente ne pouvait se fonder sur un rapport privé, seuls les services de l'Etat étant, selon elle, compétents pour se prononcer sur la valeur des plantations existantes. A l'appui de cette critique - qui relève de l'appréciation des preuves -, la recourante ne fournit aucune explication ni élément objectif commandant de s'écarter de ce rapport, alors que cette démonstration lui incombe (cf. ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; arrêt 1C 450/2012 du 7 août 2013 consid. 4.1). Il faut par ailleurs mentionner que les services de l'Etat se sont déterminés sur le projet: si la DGE/BIODI et la CRL ont certes émis des avis défavorables s'agissant notamment de son impact général sur le paysage, rien dans leurs remarques ne laisse
supposer que les arbres concernés revêtiraient, à titre individuel, des caractéristiques remarquables. On ne voit dès lors pas de motif de remettre en cause le rapport du 11 avril 2014, qui repose sur une analyse visuelle et délivre une appréciation détaillée notamment s'agissant de l'intérêt paysager de chacun des arbres, de leur l'état phytosanitaire et de leur origine.
Dans ces circonstances, en veillant de surcroît à ce que le projet litigieux prévoie une compensation par la plantation d'arbustes issus - comme l'a requis la DGE/BIODI dans la synthèse CAMAC - d'essences indigènes, la cour cantonale et, avant elle, la municipalité ont procédé à une pesée correcte des intérêts en présence; il n'apparaît dès lors pas arbitraire d'avoir accordé une dérogation à l'art. 8.3 RCAT commandant, dans la règle - et pour mémoire (cf. consid. 4.1 ci-dessus) -, le maintien des plantations existantes en zone littoral. Ce grief doit lui aussi être rejeté.

6.
La recourante affirme que le projet litigieux - qu'elle tient pour surdimensionné et massif - ne s'intégrerait pas dans l'environnement bâti, qui, à la suivre, serait exclusivement composé de villas traditionnelles n'exploitant pas l'entier de leur coefficient d'utilisation du sol (ci-après: CUS). Elle se plaint à cet égard d'une application arbitraire de l'art. 86 LATC ainsi que des art. 5.1, 7.1 et 10.1 RCAT.

6.1.

6.1.1. En vertu de l'art. 86 LATC, 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).
En droit vaudois, un projet de construction peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. Cependant, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; 363 consid. 3a p. 366/367; 370 consid. 5 p. 377; 101 Ia 213 consid. 6c p. 222 s.; arrêts 1C 849/2013 du 24 février 2015 consid. 3.1.1; 1C 506/2011 du 22 février 2012 consid. 3.3).

6.1.2. Selon l'art. 5.1 al. 1 RCAT, la situation d'une construction nouvelle doit être choisie en tenant compte des caractéristiques du lieu, de la configuration du terrain naturel et de l'implantation des bâtiments existant à proximité. Lors d'une construction nouvelle ou d'une transformation, l'architecture du bâtiment ou la forme de l'ouvrage doit être conçue de manière à inscrire de façon harmonieuse la réalisation dans le quartier, la rue ou le paysage dans lesquels elle s'insère; les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leur proportion, les matériaux utilisés ou, de façon générale, leur architecture, compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admises (art. 7.1 RCAT). Aux termes de l'art. 10.1 RCAT, la municipalité prend, dans les limites de ses prérogatives, toutes mesures pour éviter l'altération du paysage et les atteintes portées à l'environnement; les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur destination ou leur apparence, sont de nature à nuire à l'aspect d'un site ou à altérer le paysage en général ne sont pas admis.

6.1.3. Le Tribunal fédéral fait preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances locales. Dans ce domaine, les autorités locales disposent en effet d'un large pouvoir d'appréciation (cf. ATF 132 II 408 consid. 4.3 p. 416 et les références; arrêt 1P.678/2004 du 21 juin 2005 consid. 4, in ZBl 2006 p.

430). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118, 363 consid. 3b p. 367; arrêt P.265/1985 du 16 avril 1986 consid. 3 in RDAF 1987 p. 155).

6.2. La recourante affirme que la construction projetée, de par sa forme en "L", son implantation et son volume, ne s'intégrerait pas dans le quartier. Elle expose à cet égard que les villas aux alentours seraient toutes construites parallèlement à la largeur du terrain ou du chemin d'accès; elles revêtiraient en outre une architecture traditionnelle, de caractère compact, avec des toits à deux ou quatre pans; aucune d'elle n'utiliserait par ailleurs l'entier du potentiel constructible des parcelles les supportant.
La recevabilité de cette argumentation est douteuse dans la mesure où elle repose essentiellement sur des faits ne ressortant pas de l'arrêt attaqué et dont la recourante ne prétend pas qu'ils auraient été arbitrairement omis (cf. art. 97 al. 1 et 99 al. 1 LTF). Elle se révèle également déficiente sous l'angle de la démonstration de l'arbitraire (cf. consid. 3); la recourante se contente en effet d'opposer sa propre opinion à celle des juges cantonaux, sans exposer en quoi cette dernière serait insoutenable. Or, l'arrêt attaqué n'apparaît pas déraisonnable sur ce point. En effet, constatant, à l'instar de la DGE/BIODI et de la CRL, que les constructions projetées présentent une importante emprise au sol, la cour cantonale a néanmoins jugé que leur impact devait être relativisé au regard de la conception architecturale du projet: le Tribunal cantonal a ainsi relevé que l'aile (ouest) prévue au nord de la parcelle ne comporte qu'un seul niveau; il a par ailleurs estimé que l'impact du volume de l'ensemble se trouve également limité par la présence de larges fenêtres et de toitures végétalisées, ces dernières renforçant de surcroît l'impression du caractère prédominant de la végétation exigé dans la zone (art. 2.5 RCAT; cf. consid.
4.1). En dépit de ce qui précède, il faut, à la lumière des plans, concéder à la recourante que les bâtisses érigées dans le voisinage immédiat présentent des dimensions plus modestes, contrastant d'avec celles des constructions projetées; on ne discerne néanmoins pas quel intérêt prépondérant serait atteint par l'utilisation de l'entier du CUS et l'argumentation de la recourante est muette à ce propos. Quant à la forme en "L" du projet, c'est après avoir procédé à une inspection locale que la cour cantonale a estimé que celle-ci n'était pas de nature à compromettre l'harmonie des lieux; il n'apparaît en outre pas choquant d'avoir estimé que celle-ci se justifiait par la configuration particulière de la parcelle, présentant également une forme de "L" inversé.
C'est en définitive sans arbitraire que la cour cantonale a jugé le projet satisfaisant du point de vue de l'intégration et de l'esthétique. Ce grief doit partant être écarté.

7.
Dans un dernier grief, la recourante soutient que le projet de construction ne respecterait pas les règles sur les distances entre les bâtiments. Elle se plaint d'une violation des art. 5.3 et 5.5 RCAT ainsi que de la norme de protection incendie VFK/AEAI (ci-après: la norme incendie AEAI). Elle se plaint par ailleurs d'une application arbitraire de l'art. 47 LATC; ce dernier aspect du grief peut toutefois d'emblée être écarté, l'argumentation de la recourante ne contenant aucune critique relative à l'application de cette disposition (cf. consid. 3); on ne discerne d'ailleurs pas l'influence que cette dernière, qui définit l'objet des plans et règlements d'affectation, pourrait avoir sur la question des distances.

7.1. D'après la jurisprudence, la norme AEAI est directement applicable à titre de droit intercantonal et l'emporte sur le droit cantonal qui lui serait contraire (cf. arrêt 1C 303/2010 du 28 septembre 2010 consid. 2.1, résumé in DC 2011 p. 20 avec une note de PHILIPPE PONT; arrêt 1C 491/2012 du 26 mars 2013 consid. 5.1; cf. également REGINA FÜEG, Brandschutzvorschriften der VKF: Private Regeln oder unmittelbar anwendbarer Erlass eines interkantonalen Organs?, in DC 2013 p. 70). Elle doit toutefois être appliquée dans le respect des droits constitutionnels, notamment du principe d'égalité de traitement. En vertu de l'art. 95 let. e LTF, le recours peut être formé pour violation du droit intercantonal, soit de tous les accords passés entre les cantons, qu'ils revêtent ou non la forme d'un concordat (FF 2001 4133). Le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral n'est donc pas limité à l'arbitraire; la motivation du recours doit toutefois satisfaire aux exigences accrues de l'art. 106 al. 2 LTF.

7.2.

7.2.1. Selon la norme incendie AEAI, dans sa version du 26 mars 2003, en vigueur jusqu'au 1er janvier 2015, sont considérées comme distances de sécurité entre les bâtiments, ouvrages et installations la distance prescrite par le droit de la construction ainsi que, chaque fois que cela est

nécessaire, la distance minimale pour garantir une protection incendie suffisante (art. 26); la distance de sécurité doit être fixée de manière à éviter la mise en danger réciproque des bâtiments, ouvrages et installations par propagation d'un incendie; le type de construction, la situation, l'étendue et l'affectation doivent être pris en compte (art. 27). Lorsque les distances exigées par le droit de la construction sont insuffisantes mais qu'elles ne peuvent être augmentées, il faut prendre des mesures qui empêchent la propagation d'un incendie (art. 28). Ces règles générales sont précisées dans la directive "Distances de sécurité - compartiments coupe-feu" (ci-après: la directive sur les distances de sécurité) du 26 mars 2003. Le ch. 2.4.1 de cette directive prévoit que, pour autant que la législation en matière de construction n'en exige pas d'autres plus grandes, les distances de sécurité entre les maisons individuelles sont de 7 m lorsque
les deux parois extérieures qui se font face présentent une surface combustible; de 6 m lorsque l'une des parois extérieures présente une surface combustible, et l'autre une surface incombustible; à 4 m lorsque les deux parois extérieures présentent une surface incombustible. Selon le ch. 2.5, traitant des mesures compensatoires, si les distances de sécurité requises ne sont pas atteintes, les exigences en matière de combustibilité et de résistance au feu seront accrues pour les parois extérieures se faisant face.

7.2.2. Selon l'art. 5.3 RCAT, l'ordre non contigu est la règle dans la zone littoral. Dans cette zone, une distance minimum de 10 m doit être respectée entre deux bâtiments distincts implantés sur la même propriété. Cette distance se mesure entre les parties les plus rapprochées des deux bâtiments. Toutefois, si les dispositions applicables en matière de protection contre l'incendie sont respectées, cette distance peut être réduite jusqu'à 3 m entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades (art. 5.5 RCAT).
En droit vaudois, c'est à la municipalité qu'il incombe de veiller au respect des normes incendie; ainsi, avant de délivrer un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser, celle-ci doit s'assurer que la construction et ses aménagements ne présentent pas ou ne sont pas exposés à des risques importants ou particuliers d'incendie ou de dommages résultant de l'action des éléments naturels (cf. art. 3 du règlement d'application de la loi du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels [RLPIEN; RS/VD 963.11.1]).

7.3. La recourante soutient que la construction projetée n'est pas constituée d'une seule villa, mais de deux bâtiments distincts; elle affirme que c'est arbitrairement que la cour cantonale aurait jugé que les murs de chacune des constructions se faisant face étaient aveugles pour accorder une dérogation à la distance minimale de 10 m exigée entre eux par l'art. 5.5 RCAT. Elle ne prétend en revanche pas que la présence de deux constructions distinctes sur la même parcelle devrait pour un autre motif être interdite, de sorte qu'il n'y a plus lieu d'examiner cette question.
Bien qu'il ait indiqué laisser indécis le point de savoir si le projet portait sur deux villas, le Tribunal cantonal a examiné le grief de la recourante comme si tel était effectivement le cas. Dans ce cadre, se fondant sur la jurisprudence cantonale (arrêt AC.2009.0230 du 24 janvier 2011 consid. 4), il a considéré que la présence de la porte d'entrée de la "villa située à l'est" et de la porte du local jardin/vélo dans la "villa située au nord" ne remettait pas en cause le caractère aveugle des deux murs concernés, ces ouvertures n'étant pas destinées à offrir aux occupants une vue sur l'extérieur Dans cette mesure, la cour cantonale a estimé que l'écart entre les bâtiments pouvait être réduit à 3 m en application de l'art. 5.5 RCAT; les deux murs les plus proches étant distants de 3,5 m, elle a jugé que le projet ne contrevenait pas à la réglementation communale sur ce point.

7.4. A ce stade de la procédure, la question du caractère aveugle des murs peut demeurer indécise, cette problématique devant - comme on le verra - être réexaminée par l'instance précédente dans le cadre plus large de l'analyse du caractère incombustible des parois extérieures se faisant face. En effet on doit, avec la recourante, convenir que les conséquences de la proximité entre ces murs sur le risque d'incendie apparaît ne pas avoir été approfondie par les autorités cantonales à la lumière de la norme AEAI et de sa directive sur les distances de sécurité. Si le permis de construire du 31 janvier 2014 contient certes un renvoi général à cette norme et impose certains aménagements, on ne discerne pas que l'espace de 3,5 m entre les édifices ait fait l'objet d'un examen particulier, alors même qu'il contrevient apparemment à la distance minimale de 4 m entre bâtiments d'habitation exigée par le ch. 2.4.1 let. c de la directive sur les distances de sécurité. Cette dernière distance n'est au demeurant admise que pour autant que les deux parois extérieures présentent une surface incombustible; une dérogation peut cependant être accordée au profit d'une règle communale prévoyant une distance inférieure, s'il s'avère que cette
dernière ne peut raisonnablement être augmentée (cf. art. 28 de la norme AEAI) en raison notamment de la configuration particulières des lieux (cf. arrêt 1C 491/2012 du 26 mars 2013 consid. 5.2); dans ce cas de figure, l'art. 28 de la norme AEAI et le ch. 2.5 de la directive exigent la réalisation d'une

mesure compensatoire garantissant une incombustibilité accrue. Or, rien ne permet à la lecture de l'arrêt entrepris ni à teneur du dossier d'aboutir à la conclusion que ces questions - auxquelles renvoie pourtant l'art. 5.5 RCAT en exigeant le respect des "dispositions applicables en matière de protection contre l'incendie" - auraient en l'espèce été instruites. Le renvoi général à la norme AEAI figurant dans l'autorisation de construire s'avère à cet égard insuffisant; il en va de même du compartimentage coupe-feu du local jardin/ vélo, dont on ignore s'il répond aux exigences accrues que lui impose la norme AEAI au vu de son emplacement particulier.

7.5. Dans ces circonstances, il convient de renvoyer la cause à la cour cantonale pour nouvelle instruction et décision. Celle-ci devra, d'une part, examiner s'il peut être dérogé à la distance de 4 m imposée par le ch. 2.4.1 let. c de la directive sur les distances de sécurité au profit de celle de 3 m prévue par l'art. 5.5 RCAT; dans ce cadre, l'autorité précédente devra tenir compte des circonstances locales - en particulier de la configuration des lieux -, mais également des objectifs poursuivis par la zone littoral. D'autre part, un complément d'instruction portant sur la nature ignifuge des parois extérieures concernées, prenant notamment en considération les ouvertures présentes sur celle-ci, devra être mis en oeuvre; dans ce cadre, il devra être déterminé si les exigences accrues en matière de protection contre les incendies - imposées par la faible distance entre les bâtiments - sont en l'occurrence réalisées, respectivement quelles mesures particulières doivent être imposées à cette fin.

8.
Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours dans la mesure où celui-ci est recevable. La recourante n'obtenant gain de cause que sur un point particulier, l'essentiel du projet litigieux étant confirmé, il se justifie de répartir l'émolument judiciaire dans la proportion de deux tiers à sa charge et un tiers à celle de l'intimée (art. 66 al. 1 LTF). Pour le même motif, des dépens réduits sont alloués à l'intimée, qui a procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF). La Commune de Perroy n'a pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est partiellement admis, dans la mesure où il est recevable. L'arrêt attaqué est annulé et la cause renvoyée à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud pour nouvelle instruction et décision dans le sens des considérants.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis pour deux tiers (2'000 fr.) à la charge de la recourante et pour un tiers (1'000 fr.) à celle de l'intimée.

3.
Une indemnité de dépens de 2'000 fr. est allouée à l'intimée à la charge de la recourante.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et de la Municipalité de Perroy ainsi qu'au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 16 mars 2016
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Fonjallaz

Le Greffier : Alvarez