

BGer 1C 651/2023 vom 14. November 2024

Bundesgericht, 2024-11-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_651_2023

FR: TF 1C 651/2023 du 14 novembre 2024

IT: TF 1C 651/2023 del 14 novembre 2024

Regeste

Permis de construire | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Formé contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, le recours est recevable comme recours en matière de droit public au sens des art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont participé à la procédure devant le Tribunal cantonal; en tant que propriétaires voisins de la parcelle de l'intimée, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et ont un intérêt digne de protection à en obtenir l'annulation et celle du permis de construire qu'il confirme. Ils disposent dès lors de la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les conclusions présentées sont au surplus recevables au regard de l'art. 107 LTF. Il convient donc d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants s'en prennent à l'absence de gabarits. Vu l'ampleur du projet de construction dans une zone de villas de faible densité, une telle mesure s'imposait au regard des art. 10.1 RCAT et 108 al. 3 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). La cour cantonale aurait insuffisamment motivé le refus de procéder à leur installation en violation de l'art. 29 al. 2 Cst. Ni l'art. 108 al. 3 LATC ni l'art. 10.1 RCAT ne prescrivent la pose systématique de gabarits avant l'ouverture de l'enquête publique, en sorte que l'autorité compétente a un large pouvoir d'appréciation sur ce point (arrêt 1C_154/2015 du 22 décembre 2015 consid. 4.2). Sous un angle matériel, l'absence de gabarits n'entraîne l'annulation du permis de construire que si la partie recourante n'a pas eu l'occasion de se faire une idée de l'ampleur du projet (cf. arrêts 1C_501/2017 du 27 août 2018 consid. 3; 1C_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 5.1). Or, la lecture des plans permet de se rendre compte de la volumétrie des bâtiments projetés et de leur emprise au sol. Les recourants ont eu une connaissance suffisante du projet, qui leur a permis de former opposition, puis recours en toute connaissance de cause, en invoquant notamment des griefs liés à la conformité de la villa et du bâtiment annexe à la zone de faible densité, à leur intégration dans leur environnement, respectivement à l'orientation des faîtes de ces constructions. Le refus de procéder à la pose de gabarits échappe à la critique.

E. 3

Les recourants sont d'avis qu'une inspection locale aurait dû être mise en oeuvre étant donné que la pose de gabarits avait été refusée et que la Municipalité de Prangins ne s'était pas déplacée avant de statuer. Il était indifférent que la cour cantonale se soit rendue sur place dans le cadre d'un précédent litige qui portait sur un autre objet. Cette mesure d'instruction

aurait permis d'entendre les parties et de constater la modification de la hauteur du terrain naturel consécutivement au colmatage des excavations des bâtiments démolis et à l'ajout d'une couche de terre végétale sur toute la surface de la parcelle. Elle aurait également permis de déterminer quels étaient les arbres à abattre et à planter, alors que ceux figurant sur la planche n° 1 ne correspondent pas à la situation initiale, avant la démolition des bâtiments existants. Les recourants n'invoquent aucune disposition légale cantonale ou communale qui imposerait la tenue d'une inspection locale, de sorte que le refus d'y procéder ne viole le droit d'être entendu que s'il est entaché d'arbitraire au terme d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 120 Ib 224 consid. 2b; 112 Ia 198 consid 2b; arrêt 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1). La cour cantonale a refusé de mettre en oeuvre une inspection des lieux car elle avait déjà procédé à une vision locale le 29 août 2022, dans la même composition, dans les causes jointes AC.2022.0054 et AC.2022.0088, qui concernaient la même parcelle et qui opposaient les mêmes parties. À cette occasion, elle a notamment pu prendre connaissance de la situation de la parcelle n° 613 et de ses alentours, en particulier de l'implantation de la villa des recourants. L'orientation du faîte de la maison de maître et de l'annexe litigieuses pouvait s'apprécier d'après les plans d'enquête, sans qu'il soit nécessaire de se rendre sur place. L'implantation des villas dans le voisinage pouvait être relevée sur la base des photographies aériennes. Les recourants n'ont pas motivé la tenue d'une vision locale pour constater la modification du terrain naturel à la suite des travaux de remblayage mais ils se sont limités à exiger la production d'un plan indiquant les courbes de niveaux du terrain avant la réalisation des travaux de démolition. Ils n'ont pas davantage justifié une inspection des lieux pour vérifier les arbres à abattre et à planter. Ils ne sauraient dès lors reprocher de bonne foi à la Cour de droit administratif et public de ne pas avoir organisé un transport sur place pour ces motifs. Au demeurant, ils ne remettent pas en cause la constatation de la cour cantonale faite sur la base du plan des aménagements extérieurs que seuls six arbres seraient déplacés plus au sud, qu'aucun arbre n'était supprimé et qu'à l'exception de la haie faisant l'objet des causes jointes AC.2022.0054 et AC.2022.0088 portées devant le Tribunal fédéral, aucune plantation ou arbre déplacé ne sera nouvellement implanté du côté de leur parcelle.

E. 4

Les recourants s'en prennent également au refus des juges cantonaux de procéder à l'audition des parties. Leur demande en ce sens n'aurait pas été traitée en violation de l' art. 29 al. 2 Cst. Une audition aurait été l'occasion de tenter une conciliation alors que la Commune de Prangins a toujours refusé de réunir les voisins. Elle aurait permis de savoir ce qu'il adviendra de la haie qui jouxte leur parcelle sur une longueur de 36 mètres et qui doit être déplacée selon les plans d'enquête. Elle aurait également permis de procéder à une pesée des intérêts en présence en connaissance de cause et de comprendre l'intérêt privé de la société constructrice et de son ayant droit économique à vouloir ériger un bâtiment de 26 mètres de long et d'une hauteur de près de 6 mètres, dont la majeure partie est dévolue à des garages et à un atelier. Elle aurait enfin permis de discuter des alternatives quant à l'emplacement des installations de la pompe à chaleur géothermique ainsi que des sondes géothermiques qu'ils considèrent trop proches de leur habitation. Les recourants n'ont pas requis formellement l'audition des parties mais ont suggéré qu'elles pourront être entendues à l'occasion de l'inspection locale sans préciser sur quels points leur audition serait pertinente. Cela étant, ils ne sauraient faire grief à la cour cantonale de ne pas avoir statué sur ce point. Au demeurant, la procédure de recours est écrite (cf. art. 27 al. 1 de la loi vaudoise sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 [LPA-VD; BLV 173.36] en

relation avec l' art. 99 LPA -VD). Le Tribunal cantonal a toutefois la faculté de tenir une audience et d'ordonner des débats, y compris l'audition des parties (cf. art. 29 al. 1 LPA -VD), lorsque les besoins de l'instruction l'exigent (art. 27 al. 2 et 3 LPA -VD). Cela ne signifie pas pour autant que les parties disposeraient d'un droit inconditionnel d'être entendues oralement. Un tel droit ne résulte ni du droit de procédure cantonal (cf. art. 33 al. 2 LPA -VD) ni de l' art. 29 al. 2 Cst. (ATF 134 I 140 consid. 5.3). Les recourants ont eu l'occasion de s'exprimer par écrit à plusieurs reprises, ce qui suffit à respecter leur droit d'être entendus tel qu'il ressort de l' art. 29 al. 2 Cst. Ils n'ont nullement exposé dans leur mémoire de recours cantonal en quoi une telle audition aurait été indispensable, respectivement en quoi leurs griefs n'auraient pas pu être traités en procédure écrite. Ils ne peuvent davantage se prévaloir d'aucune disposition qui imposerait à la juridiction de recours de tenter une conciliation. Ils ont amplement eu l'occasion de faire valoir leurs arguments dans leur opposition. Par la suite, malgré de nombreux échanges d'écritures, ni les autorités, ni les parties n'ont modifié leur position. La cour cantonale était en droit d'inférer des circonstances qu'une tentative de conciliation était vouée à l'échec et de renoncer à procéder à une audition des parties pour ce motif (arrêt 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 2.3).

E. 5

Les recourants dénoncent ensuite une violation du principe de coordination ancré à l' art. 25a LAT . La cour cantonale ne pouvait se dispenser d'examiner ce grief en invoquant l'effet dévolutif complet attaché au recours qu'ils avaient déposé le 10 mars 2023 auprès du Tribunal fédéral enregistré sous la référence 1C_120/2023. S'agissant d'un nouveau permis de construire, elle aurait dû examiner cette question au regard de l'art. 8.5 RCAT, qui impose de faire figurer les aménagements extérieurs et les plantations sur les plans de mise à l'enquête d'un bâtiment. Or, les plans d'enquête n'indiquent pas le nouvel emplacement de la haie qui serait déplacée. En n'examinant pas un grief pourtant soulevé dans les délais et motivé, le Tribunal cantonal aurait commis un déni de justice formel et violé leur droit d'être entendus au sens des art. 29 al. 1 et 2 Cst. Dans leur mémoire de recours, les recourants dénonçaient en lien avec l' art. 25a LAT le fait que l'intimée avait procédé à des demandes de permis de construire successives pour solliciter que la Cour de droit administratif et public traite les demandes de permis de construire en bloc, joigne les causes pendantes et rende un seul arrêt. Les juges précédents ont répondu à ce grief en renvoyant à la motivation retenue dans leur précédent arrêt du 7 février 2023 (cf. considérant 3b). Le grief tiré d'un éventuel déni de justice formel en lien avec une violation du principe de coordination est dès lors infondé. On peine à discerner en quoi l' art. 25a LAT serait violé par l'absence prétendue d'indication du nouvel emplacement de la haie sur les plans de mise à l'enquête, comme l'exigerait l'art. 8.5 RCAT. Les recourants procèdent sur ce point à une lecture erronée des plans. Il ressort clairement du plan des aménagements extérieurs que la haie vive déplacée est celle figurée en traitillé orange à l'emplacement de la zone d'accès aux garages en revêtement de pierre perméable; indiquée en rouge sur le plan, elle prendrait place le long de la haie vive de cinq mètres de hauteur implantée à trois mètres de la limite de propriété des recourants, qui faisait l'objet du litige dans la cause 1C_120/2023. Pour autant qu'il soit recevable, le grief tiré d'une violation du principe de coordination en lien avec l'art. 8.5 RCAT est infondé.

E. 6

Les recourants soutiennent que le second bâtiment jouxtant leur parcelle n'est pas conforme à la zone de faible densité, en raison de son emprise au sol et de sa volumétrie.

L'appréciation contraire de la cour cantonale serait insoutenable. Le fait de regrouper les garages dans un seul bâtiment, outre l'aspect volumétrique excessif, serait contraire à la lettre et à l'esprit des art. 3.3 et 9.3 RCAT et constitutif d'un abus de droit. Il serait arbitraire de qualifier d'annexe à la maison de maître une villa plus petite, devant loger le concierge, prolongée par des garages et un atelier.

E. 6.1

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit communal que sous l'angle de l'arbitraire. Une décision est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qu'il en a faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation communale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1). Dans ce contexte, la partie recourante est soumise aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 147 I 73 consid. 2).

E. 6.2

Selon l'art. 3.3 RCAT, la zone de faible densité est destinée à des bâtiments d'habitation comprenant au maximum deux logements. Les activités en relation avec la culture du sol ou d'autres activités sont admises dans cette zone, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitation. Les bâtiments d'habitation construits en ordre non contigu doivent être édifiés sur des parcelles de 1'000 mètres carrés au minimum. La surface au sol du bâtiment d'habitation principale, s'il est édifié en ordre non contigu, ne peut être inférieure à 80 mètres carrés. L'art. 9.3 RCAT impose à tout propriétaire de bâtiment d'aménager sur son fonds, en dehors des espaces de non bâtir délimités le long des voies carrossables, des garages ou places de stationnement pour véhicules. Pour les bâtiments d'habitation, le nombre minimum de places pour voitures est fixé à 1,5 place par logement, mais au minimum 2 places par bâtiment.

E. 6.3

Les recourants ne contestent pas que des espaces ou des locaux voués au rangement d'outils et de matériel de jardinage et à un atelier de bricolage soient conformes à la zone de faible densité. L'art. 3.3 RCAT n'impose pas qu'ils prennent place dans le bâtiment d'habitation principale et non dans un bâtiment annexe ou indépendant. L'option choisie consistant à intégrer le local destiné à ranger les outils et le matériel de jardin et à abriter l'atelier dans le prolongement du couvert à voitures et du logement du concierge ne saurait être tenue pour non conforme à l'art. 3.3 RCAT. La Municipalité de Prangins s'est conformée à l'art. 9.3 RCAT en arrêtant le besoin en places de stationnement à quatre unités pour la maison de maître et l'annexe destinée au logement du concierge. Cette disposition se limite à enjoindre les propriétaires à aménager sur leur fonds des places de parc correspondant au nombre de logements sans autre indication quant à leur emplacement. Il n'impose pas de les prévoir en

sous-sol. On ne voit pas que les places de parc censées desservir la maison de maître auraient impérativement dû prendre place en annexe à celle-ci pour respecter les réquisits de l'art. 9.3 RCAT. À tout le moins, sous l'angle de l'arbitraire, l'option choisie en l'occurrence par l'intimée de regrouper les quatre places de parc sous un couvert entre le logement du concierge et l'atelier ne contrevient pas à cette disposition et n'appelle pas d'intervention de la part du Tribunal fédéral. L'allégation des recourants suivant laquelle les dimensions des garages excéderaient celles usuelles pour ce type d'ouvrage, sans référence à une norme quelconque en la matière, revêt un caractère appellatoire incompatible avec les exigences de motivation requises. Le fait d'avoir regroupé dans un seul et même bâtiment le logement du concierge, les places de parc et le local affecté au rangement des outils et du matériel de jardin et à un atelier contribue certes à donner une image massive à la construction, mais il pouvait encore être tenu pour conforme à l'affectation de la zone et à l'art. 9.3 RCAT. Il est enfin sans importance que l'intimée ait qualifié prétendument à tort d'annexe le bâtiment jouxtant la parcelle des recourants pour apprécier sa conformité aux exigences des art. 3.3 et 9.3 RCAT. Sur ce point également, le recours est infondé.

E. 7

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir versé dans l'arbitraire en refusant de retenir que le projet litigieux prendrait en réalité place sur deux parcelles distinctes et qu'il n'était pas obligatoire que le terrain entourant l'annexe ait une surface de 1'000 mètres carrés. Ils dénoncent à ce propos une application arbitraire de l'art. 3.3 RCAT. Il n'était nullement insoutenable d'interpréter cette disposition en ce sens qu'elle autorise la construction de deux bâtiments d'habitation séparés en ordre non contigu pour autant que la parcelle présente une surface minimale de 1'000 mètres carrés pour chaque construction, ce qui est le cas en l'occurrence, et qu'elle n'impose pas que chaque bâtiment d'habitation puisse être morcelé en deux parcelles de 1'000 mètres carrés pour respecter l'art. 3.3 RCAT. À tout le moins, la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en se référant à la surface globale de la parcelle pour apprécier la conformité du projet à cette disposition. Les cas mentionnés par les recourants ne sont pas déterminants en tant qu'ils concernaient la construction de villas jugées indépendantes sur une parcelle dont la surface était inférieure à celle requise pour accueillir deux bâtiments d'habitation principale.

E. 8

Les recourants soutiennent que la maison du concierge ne pourrait pas être autorisée au motif qu'elle aurait une surface au sol inférieure au minimum de 80 mètres carrés fixé à l'art. 3.3 RCAT. Ce grief n'aurait pas été examiné, alors qu'il avait été soulevé. La cour cantonale ne s'est effectivement pas prononcée sur ce grief sans que l'on sache s'il s'agit d'un oubli ou si elle l'a tenu pour dénué de toute pertinence. Quoiqu'il en soit, la réglementation est respectée puisque la maison de maître, qui peut être considérée comme le bâtiment d'habitation principale au regard de ses dimensions, a une emprise au sol supérieure à 80 mètres carrés. L'intimée n'était pas tenue par une emprise minimale s'agissant du logement du gardien, que l'on considère celui-ci comme une annexe ou comme un second bâtiment d'habitation. Il n'était pas arbitraire de comprendre la règle de l'art. 3.3 RCAT en ce sens que deux bâtiments d'habitation peuvent prendre place sur la même parcelle, pour autant que le plus grand d'entre eux, accueillant l'habitation principale, ait une surface supérieure à 80 mètres carrés, le second pouvant être d'une surface inférieure.

E. 9

Les recourants soutiennent que les garages et l'atelier attenants au logement du gardien devaient être comptabilisés dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,20 en zone de faible densité selon l'art. 5.11 RCAT. Le projet de construction ne serait pas réglementaire sur ce point. Ils n'exposent pas en quoi le critère retenu par la cour cantonale, soit la possibilité d'utiliser un local pour le travail ou pour l'habitation, serait dénué de pertinence pour déterminer l'affectation possible de la surface correspondante dans le calcul du CUS. Il est conforme à la norme ORL 514 420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire, à laquelle renvoie l'art. 5.11 RCAT, qui exclut du coefficient d'utilisation du sol les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour une activité professionnelle, ainsi que les surfaces non utilisables pour l'habitation. Or, suivant la jurisprudence cantonale citée dans l'arrêt querellé, pour être considéré comme habitable, un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. Pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il y a lieu de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Il convient en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. La Cour de céans a considéré qu'une telle interprétation résistait au grief d'arbitraire (cf. arrêt 1C_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 6.3.2). Les recourants ne contestent pas que l'atelier, qui devrait également servir à ranger les outils et le matériel de jardinage, ne bénéficierait pas d'une luminosité suffisante au regard de la réglementation applicable pour être considéré comme habitable. Ils s'interrogent sur la nécessité de prévoir une hauteur de 5,80 mètres et une lucarne pour un local censé être destiné à ranger des outils et des machines de jardin. Sur ce point, le recours est purement appellatoire. Les recourants relèvent, s'agissant du garage attenant au logement du gardien, qu'une chambre et une salle de bains sont prévues à l'étage et qu'il serait aisé de relier ces espaces au garage par un escalier et de remplacer la porte du garage par des portes vitrées coulissantes pour le rendre habitable. Il s'agit toutefois de pures conjectures dont la cour cantonale pouvait sans arbitraire faire abstraction conformément à sa jurisprudence pour apprécier la conformité à l'art. 5.11 RCAT. En ce qui concerne les trois autres places de parc, les recourants se bornent de manière appellatoire à indiquer que leur surface excéderait celle prescrite par les normes VSS en la matière et qu'il n'y aurait aucun besoin de prévoir des espaces de rangement au-dessus. Il était donc conforme au règlement de ne pas prendre en considération dans le calcul du CUS les surfaces affectées au garage, aux trois autres places de parc, aux locaux de rangement prévus à l'étage et à l'atelier dès lors qu'il ne ressort pas des plans d'enquête qu'elles bénéficieraient d'un éclairage naturel. Les recourants reprochent à la cour cantonale de n'avoir examiné la question du respect du CUS que sous l'angle de l'habitabilité des locaux et non aussi au regard de l'objectif d'une telle norme visant à limiter la densité des habitations sur chaque parcelle et à maintenir les caractéristiques du tissu bâti. Si elle l'avait fait, elle aurait dû constater que l'emprise totale des bâtiments rapportée à la surface de la parcelle et leur volumétrie étaient excessives. On ne voit pas en quoi la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en se limitant à contrôler que le CUS fixé à 0,20 était respecté en fonction du critère de l'habitabilité communément admis par la jurisprudence, sans chercher à vérifier si la densité des constructions était trop forte au regard du but visé par le CUS et de l'absence d'un coefficient d'occupation du sol dans la réglementation communale. Un recours à la systématique ou au but de la loi ne s'impose que si le texte légal manque de

clarté, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence. Il est au contraire hautement douteux que l'argumentation des recourants au sujet de l'application de l'art. 5.11 RCAT, si elle avait été suivie par la Municipalité puis contestée par l'intimée devant la Cour de céans, ait résisté au grief d'arbitraire.

E. 10

Les recourants contestent l'appréciation de la cour cantonale suivant laquelle le projet de construction s'intégrerait à l'environnement bâti et serait conforme à l'art. 5.10 RCAT. Il n'y a aucun exemple similaire dans la zone villas de faible densité comportant déjà deux immeubles d'habitation en ordre non contigu et d'une certaine ampleur. Aucune raison urbanistique objective justifierait l'implantation d'un bâtiment d'habitation principale à l'exact opposé de toutes les villas du chemin de la Redoute lesquelles sont toutes alignées. La référence à la construction réalisée sur la parcelle n° 372 ne serait pas pertinente puisqu'il s'agit du même propriétaire. La comparaison faite avec les parcelles n os 374, 375 et 1836 ne serait pas davantage concluante. De même, s'agissant de l'annexe, il n'y a aucun bâtiment d'habitation de 26 mètres de long, d'un seul tenant, sans décrochement, proche d'une parcelle voisine. Une telle construction, en raison de sa hauteur, de son volume, de sa forme, de sa longueur inhabituelle et de son emplacement ne peut que compromettre l'harmonie et l'homogénéité du quartier et du chemin de la Redoute en violation de l'art. 7.1 RCAT.

E. 10.1

A teneur de l'art. 5.10 RCAT, la Municipalité peut, pour des raisons d'unité ou d'esthétique, imposer l'implantation et l'orientation d'un bâtiment. De même, selon l'art. 7.4 par. 2, 1^{er} tiret RCAT, elle peut imposer l'orientation du faîte. L'art. 7.1 RCAT prévoit que la Municipalité prend toutes les mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal et les nuisances. Les bâtiments et les installations qui, par leur destination, leur forme ou leur proportion, sont de nature à nuire à l'aspect d'un site ou compromettre l'harmonie ou l'homogénéité d'un quartier ou d'une rue ou qui portent atteinte à l'environnement sont interdits. Dans l'application de ces dispositions qui impliquent d'apprécier les circonstances locales, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue (ATF 146 II 367 consid. 3; 142 I 162 consid. 3.2.2).

E. 10.2

La cour cantonale a consacré le considérant 7 de son arrêt à ce grief. Avec la Municipalité, elle a retenu que le projet était cohérent avec le caractère du quartier, composé de villas cossues. Vue en plan, la villa principale se présente en forme de croix, à l'instar de celle située sur la parcelle n° 372 contiguë à l'est. Elle présente une orientation identique et des dimensions similaires. L'examen d'une vue aérienne du quartier permettait de constater que l'implantation et l'orientation des constructions varient; de nombreuses villas disposent de toits présentant des pans divers, en forme de "L", avec des décrochements ou de très larges lucarnes. On constate peu d'homogénéité dans la conception des toitures et l'orientation des faîtes. Dans ce contexte, on ne saurait reprocher à la Municipalité d'avoir autorisé une construction de caractère atypique qui dénoterait avec le reste du quartier. S'agissant plus particulièrement de l'annexe, bien qu'elle se situe, par son implantation et l'orientation du faîte de son toit, perpendiculairement à la villa des recourants, elle ne présente pas d'incongruité au regard des constructions du quartier. Les toitures des villas situées sur les parcelles n os 374, 375 et 1836 notamment, à proximité immédiate de celle des recourants,

présentent une orientation identique. Bien que l'annexe présente des dimensions conséquentes, en particulier le mur situé le long de la parcelle des recourants, il en va de même de nombreux bâtiments alentours. Il convient également de relever que la distance aux limites de 5 mètres prévue à l'art. 5.3 RCAT est respectée, ce que les recourants ne contestent pas. En outre, au contraire de ce que prétendent ces derniers, l'annexe ne fait pas directement face à leur villa. Celle-ci s'ouvre principalement vers le sud-ouest où se trouvent une grande terrasse, qui se déploie jusqu'à leur piscine extérieure et leur jardin. La façade de l'annexe sera donc parallèle à une façade secondaire de la villa. Au surplus, elle sera cachée derrière une double haie, présente sur la parcelle des recourants et sur la parcelle n° 613, qui en diminuera d'autant l'impact visuel depuis la maison des recourants. En définitive, on ne voit pas sous quel angle on pourrait reprocher à la Municipalité d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet litigieux s'intégrait de façon correcte à son environnement.

E. 10.3

Les arguments des recourants ne permettent pas de remettre en cause cette appréciation. Les juges cantonaux ont à bon droit fait preuve d'une certaine retenue dans l'examen des questions d'esthétique et d'intégration (cf. arrêt 1C_343/2012 du 14 mars 2013 consid. 5.3). La plupart des parcelles du quartier construites présente une surface insuffisante pour accueillir deux constructions séparées au contraire de la parcelle de l'intimée. Pour ce premier motif, la comparaison faite avec les parcelles alentour qui ne comporteraient qu'une seule habitation n'est pas déterminante. Au demeurant, les propriétaires sont libres de ne pas utiliser pleinement les possibilités de construire offertes par la réglementation applicable. Il importe ainsi peu que d'autres propriétaires n'aient pas réalisé un second logement séparé alors même qu'ils disposeraient d'une surface à bâtir suffisante pour ce faire. Le fait que la parcelle de l'intimée serait prétendument la seule à présenter une configuration bâtie selon celle projetée n'est dès lors pas déterminant. On ne voit pas en quoi il aurait été inapproprié ou abusif de prendre comme exemple la parcelle n° 372, sous prétexte que l'intimée en serait également propriétaire. Les recourants ne remettent pas en cause la constatation de la cour cantonale suivant laquelle les villas du quartier ne présenteraient aucune homogénéité s'agissant de l'orientation des faîtes ou des bâtiments qu'il y aurait lieu de préserver. La parcelle de l'intimée s'inscrit en toute fin du chemin de la Redoute, en limite d'une vaste zone non construite plantée de vignes et au nord-est d'un imposant bâtiment administratif abritant des bureaux. Il n'était pas arbitraire de le prendre en considération pour déterminer l'intégration du projet dans son environnement au motif qu'il s'implante sur le territoire de la commune voisine dans une zone qui autorise des constructions de ce type. Enfin, il n'était pas davantage insoutenable de tenir compte de la présence d'une double haie implantée entre la villa des recourants et le bâtiment destiné à abriter le logement du gardien, les garages et l'atelier pour apprécier l'impact de cette construction sur les recourants. En définitive, les critiques des recourants en lien avec l'esthétique du projet et son intégration dans le quartier ne permettent pas de remettre en cause l'appréciation des autorités communales et cantonales sur ce point.

E. 11

Les recourants dénoncent les lacunes du dossier de mise à l'enquête en ce qui concerne le terrain naturel. Ils se plaignent à ce propos d'une application arbitraire de l'art. 6.1 RCAT, qui fixe à 9 mètres la hauteur maximale au faîte des bâtiments en zone de faible densité, et d'une violation de leur droit d'être entendus. Leur requête tendant à ce que soit produit un

plan contenant la courbe des niveaux du terrain avant la réalisation des travaux de démolition et de remblai aurait été rejetée sans raison et de manière arbitraire. La Cour de droit administratif et public a relevé à ce propos que la demande de permis de construire contenait des plans de coupes et des élévations qui figuraient tant l'altitude du terrain naturel que celle du terrain aménagé conformément aux exigences de l'art. 108 LATC et de l'art. 69 al. 1 ch. 3 de son règlement d'application (RLATC; BLV 700.11.1). Selon les indications reportées sur la planche no 1, le terrain naturel correspondait à l'état actuel en prenant en compte le permis de démolir, non contesté, délivré le 19 octobre 2020 et les remblais autorisés dans ce cadre. Comme le démontraient les plans, ces travaux de remblayage s'étaient limités au comblement des sous-sols et autres aménagements enterrés de l'ancien bâtiment. Il n'y avait pas eu de modification sensible du niveau du terrain naturel qui pourrait avoir pour effet d'augmenter la hauteur des constructions. Les plans mis à l'enquête et sur la base desquels le permis de construire avait été octroyé indiquaient en outre clairement que les limites de hauteur prévues par l'art. 6.1 RCAT étaient respectées. On ne voit pas en quoi il était arbitraire de prendre comme terrain naturel de référence le terrain remblayé après la démolition de la villa et du garage existants. À tout le moins, les recourants ne le démontrent pas. Ils échouent au surplus à établir que le terrain naturel aurait été sensiblement modifié consécutivement à la démolition de la villa existante et aux travaux de remblayage exécutés par la suite. Ils n'ont pas justifié la mise en oeuvre d'une inspection locale pour ce motif. La seule allégation que la modification du terrain serait visible à l'oeil nu et aurait pu être aisément constatée par la cour cantonale si elle s'était rendue sur place ne permet pas remettre en cause les constatations de fait de l'arrêt attaqué sur ce point selon laquelle il n'y avait pas eu de modification sensible du niveau du terrain naturel qui pourrait avoir pour effet d'augmenter la hauteur des constructions.

E. 12

Les recourants remettent en cause l'emplacement de l'installation de la pompe à chaleur prévu au sous-sol du logement du gardien qu'ils estiment trop proche de leur propriété et demandent qu'elle prenne place à l'intérieur de la maison de maître ou dans le local souterrain menant à la piscine. Les juges précédents n'ont pas examiné la question des emplacements alternatifs en violation de leur droit d'être entendus et du principe de prévention. La cour cantonale a constaté que les installations de la pompe à chaleur géothermique prendront place au sous-sol de l'annexe, dans un local technique fermé, situé à plus de 17 mètres de la villa des recourants. Elle a relevé avoir déjà considéré, dans un arrêt rendu le 3 mars 2021 dans la cause AC.2020.0119, que le principe de prévention était respecté s'agissant d'une pompe à chaleur intérieure située à 12 mètres de la fenêtre la plus proche des recourants lorsque le bruit était inférieur de 10 dB (A) aux valeurs de planifications susmentionnées. Au vu de cette jurisprudence et de l'emplacement de la pompe à chaleur, elle a considéré que les constructeurs avaient adéquatement tenu compte du principe de prévention dans leur projet. Les recourants ne sauraient dès lors être suivis lorsqu'ils lui reprochent d'avoir commis un déni de justice formel en n'examinant pas la question d'un éventuel emplacement alternatif. Il ne suffit pas d'évoquer la possibilité de déplacer la pompe à chaleur dans un autre bâtiment plus éloigné de leur propriété pour admettre sans autre que le principe de prévention ne serait pas respecté. Les recourants ne cherchent nullement à remettre en cause la pertinence de la cause citée en référence sur laquelle la cour cantonale s'est fondée pour admettre que ce principe était respecté. Le cas d'espèce se distingue clairement de ceux où la Cour de céans a requis le déplacement d'une pompe à chaleur à l'intérieur d'un bâtiment en application du principe de prévention (cf.

arrêts 1C_389/2019 du 27 janvier 2021 consid. 4.3 in DEP 2021 p. 491 et 1C_204/2015 du 18 janvier 2016 consid. 3.7). Au demeurant, le projet de construction litigieux a été soumis en consultation auprès de la division de la Direction générale de l'environnement spécialisée en matière de protection contre le bruit, qui n'a émis aucune observation en lien avec l'emplacement prévu pour la pompe à chaleur. L'arrêt attaqué est d'autant moins critiquable que les pompes à chaleur à sondes géothermiques, à l'instar de celle prévue par l'intimée, n'émettent en principe pas de bruit extérieur (cf. Rapport explicatif concernant la modification de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB, RS 814.41) établi par l'Office fédéral de l'environnement le 29 septembre 2023, p. 5). La cour cantonale a pris soin de préciser que si, contre toute attente, l'utilisation de la pompe à chaleur en cause devait malgré tout une fois mise en service entraîner des nuisances acoustiques dérangeantes pour le voisinage, les voisins concernés pourraient s'adresser au service cantonal compétent afin qu'il procède, le cas échéant, à une étude acoustique pouvant conduire à un assainissement de l'installation (cf. art. 16 LPE, 13 OPB et 16 du règlement d'application de la LPE du 8 novembre 1989 [RVLPE; BLV 814.01.1]).

E. 13

Les recourants relèvent que les sondes géothermiques nécessiteront deux forages de 234 mètres de profondeur, lesquels ne manqueront pas de générer des vibrations et des nuisances importantes pour les villas voisines, voire des risques de fissures. Leur demande tendant à ce que soit envisagé le déplacement de ces forages, tout au bout de la parcelle n° 613, après la piscine, sur le bout de terrain qui donne sur les vignes, n'a fait l'objet d'aucun examen, ce qui violerait l'art. 29 al. 1 et 2 Cst. Les recourants, qui craignent que ces forages n'entraînent des vibrations et nuisances importantes pour les villas voisines, n'allèguent pas, ni a fortiori ne démontrent, l'existence d'un tel danger concret. La Direction générale de l'environnement, division spécialisée en matière de protection contre le bruit, n'a émis aucune observation en lien avec l'emplacement des forages. Elle n'a pas davantage exigé une analyse des risques pour le voisinage liés aux forages géothermiques. Les recourants se contentent de critiquer de façon générale et appellatoire l'arrêt cantonal, sans justifier ou rendre vraisemblables les risques qu'ils avancent, ce qui est insuffisant en termes de motivation d'un recours au Tribunal fédéral (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 140 III 86 consid. 2).

E. 14

Dans un dernier argument, les recourants relèvent avoir vainement requis de la Commune de Prangins la production d'un plan des canalisations et de tous documents démontrant que les Services industriels de Nyon auraient validé le dimensionnement actuel des conduites en vue de la future construction. S'agissant d'une demande raisonnable et nécessaire, évoquée par d'autres opposants, il était injustifié de ne pas y donner suite sans violer l'art. 29 al. 1 et 2 Cst. Le Tribunal cantonal a rejeté cette demande aux motifs qu'un plan des canalisations (planche no 1) figurait au dossier, que la parcelle n° 613 était auparavant bâtie d'une villa cossue avec piscine, que le projet de construction de deux logements n'impliquait pas une densification particulière, ni un volume d'eaux usées particulièrement important et que le Service technique communal avait vérifié ce point ainsi que la Direction générale de l'environnement. À l'instar des plans d'enquête, qui doivent présenter l'ouvrage de manière claire et complète, la demande de permis de construire doit comporter toutes les indications utiles pour permettre à l'autorité et aux tiers intéressés de se faire une idée précise et concrète du projet et de contrôler en toute certitude la conformité de celui-ci aux règles de police des constructions (arrêt 1C_621/2013 du 19 décembre 2013 consid. 2.4). L'art. 69

RLATC énumère les pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire. Il en va notamment ainsi des plans des canalisations d'eau et d'égouts sur lesquels figureront les différents réseaux, dessinés en utilisant les symboles de la recommandation SIA n° 410, ainsi que les indications des pentes et des diamètres jusqu'au raccordement avec les canalisations principales ou, dans les cas exceptionnels, avec les installations privées, autorisées par le Département en charge de la gestion des eaux (al. 1 ch. 5). L'emplacement et le diamètre des canalisations des eaux claires, des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que leur raccordement aux collecteurs existants ressortent clairement d'une lecture conjointe du plan des canalisations, du plan de situation et du plan du sous-sol soumis à l'enquête publique et à la consultation des services de l'État, contrairement à ce que soutiennent les recourants. En cela, l'intimée s'est conformée aux exigences des art. 108 LATC et 69 RLATC. Par ailleurs, l'auteur des plans a pris le soin de préciser sur les différents plans qu'au vu de l'altitude du collecteur communal existant, deux réseaux ont été mis en place, soit un réseau gravitaire destiné à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées en provenance du rez et de l'étage des deux bâtiments et un réseau avec pompage pour les drainages, les sous-sols et le secteur de la piscine. Les services spécialisés de la Direction générale de l'environnement n'ont émis aucune remarque quant à la capacité des canalisations projetées et existantes à absorber le volume supplémentaire des eaux usées et des eaux claires induites par le projet. La Municipalité a confirmé que le réseau d'évacuation des eaux était suffisant pour permettre le projet de construction litigieux. Les recourants ne développent d'aucune façon leur allégation que les conduites existantes ne seront pas en mesure d'absorber les eaux usées produites par le projet. Ils ne pouvaient tirer pareille conséquence de la seule augmentation de la surface bâtie induite par le projet par rapport à la situation qui prévalait auparavant. La cour cantonale pouvait au contraire s'en remettre sur ce point à l'avis du Service technique intercommunal de la région de Nyon et du Service de l'urbanisme de la Commune de Prangins, qui ont contrôlé le projet et qui n'ont rien trouvé à redire à ce propos, respectivement qui n'ont pas exigé de compléments à ce sujet, et admettre qu'une consultation des Services industriels de la Ville de Nyon ne s'imposait pas du fait qu'ils sont en charge de l'exploitation du réseau d'eau de la commune de Prangins. Il aurait été excessivement formaliste d'exiger de l'intimée qu'elle produise une expertise visant à établir que les canalisations privées auxquelles les conduites d'eaux usées et d'eaux claires se raccordent disposeraient d'une capacité suffisante pour absorber les eaux usées et eaux claires provenant du projet de l'intimée.

E. 15

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable aux frais des recourants qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Ces derniers verseront une indemnité de dépens à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 2 et 4 LTF). La Municipalité de Prangins, qui a agi dans l'exercice de ses fonctions officielles, ne saurait en revanche prétendre à des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

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