

BGer 1C_8/2023 vom 29. November 2023

Bundesgericht, 2023-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_8_2023

FR: TF 1C_8/2023 du 29 novembre 2023

IT: TF 1C_8/2023 del 29 novembre 2023

Erwägungen

E. 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. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant la cour cantonale. En tant que propriétaires voisins du projet litigieux, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme le projet litigieux. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt entrepris. Partant, ils bénéficient de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Sous réserve de griefs suffisamment motivés (cf. art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF), il convient donc d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants se plaignent en premier lieu d'arbitraire dans l'application de l'art. 104 al. 4 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), qui prévoit que le permis est personnel et que la municipalité est avisée sans délai en cas de changement de titulaire. Ils relèvent que le permis de construire a été délivré à la constructrice, et non au propriétaire, ce qui constituerait selon eux une erreur entraînant l'annulation dudit permis. Les recourants estiment également que le permis devrait être annulé dans la mesure où il a été délivré pour la parcelle n o 1396, alors que cette parcelle n'existe pas encore.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral revoit librement l'interprétation et l'application du droit fédéral et du droit constitutionnel cantonal (art. 95 LTF). Il examine en revanche sous l'angle restreint de l'arbitraire l'interprétation et l'application des autres règles du droit cantonal ou communal (ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5). Une décision est arbitraire 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 qui a été faite est défendable. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle 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 paraît également concevable, voire préférable (ATF 148 II 465 consid. 8.1; 148 I 145 consid. 6.1). Dans ce contexte, le recours est soumis aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 149 III 81 consid. 1.3; 146 I 62 consid. 3).

E. 2.2

La CDAP a rappelé que la constructrice et le propriétaire avaient conclu un acte de vente à terme prévoyant que l'exécution de la vente était subordonnée à l'obtention par la constructrice d'un permis de construire; cet acte stipulait également que le propriétaire conférait procuration à la constructrice en vue de signer toutes pièces et tous plans nécessaires à l'obtention du permis. Se fondant notamment sur le principe de prohibition du formalisme excessif, l'autorité précédente a par conséquent considéré que la mention, sur le permis de construire, de la constructrice dans la rubrique "propriétaire" ne saurait entraîner l'annulation du permis de construire. Tel n'était pas non plus le cas de la mention de la parcelle n

o 1396, dès lors que la construction litigieuse était, au vu de la division projetée, prévue sur cette nouvelle parcelle.

Dans le cas présent, il est douteux que les exigences de motivation en lien avec la prétendue application arbitraire du droit cantonal soient réalisées (art. 106 al. 2 LTF ; cf. ci-dessus consid. 2.1). En particulier, les recourants ne démontrent ni le caractère manifestement insoutenable de la solution retenue par la CDAP, ni en quoi cette solution serait arbitraire dans son résultat.

En tout état, l'appréciation de l'autorité précédente ne prête pas le flanc à la critique. La jurisprudence permet en effet au promettant-acquéreur d'un bien-fonds de requérir l'octroi d'un permis de construire lorsque le propriétaire lui donne son accord pour effectuer les démarches administratives nécessaires (cf. arrêt 1A.122/2005 du 31 août 2006 consid. 3.2, non publié in ATF 132 II 408); de même, le droit cantonal prévoit que la demande de permis doit être signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds (art. 108 al. 1 LATC; cf. consid. 3.1 ci-dessous). En l'espèce, la constructrice a fait la demande de permis et un acte de vente à terme, au demeurant produit lors de la mise à l'enquête, prévoit que la constructrice devienne propriétaire une fois le permis de construire obtenu. Dans une telle constellation, il n'apparaît pas insoutenable que la CDAP ait estimé que la mention de la constructrice comme propriétaire sur le permis n'était pas une inadvertance susceptible d'entraîner l'annulation du permis.

Le dossier mis à l'enquête précise également que la réalisation du projet implique une mise à jour du plan du registre foncier et indique la désignation cadastrale future en mentionnant les numéros de parcelles en résultant; partant, l'indication de la parcelle n

o 1396 sur le permis de construire ne saurait pas non plus entraîner l'annulation de ce dernier, même si elle est encore inexistante.

Les recourants ne soutiennent au demeurant pas avoir été induits en erreur par le fait que le permis indique la constructrice comme propriétaire, ni par le numéro de la parcelle. Ces indications ne les ont pas non plus empêché d'exercer leur droit de recours à l'encontre du permis octroyé.

L'arrêt attaqué ne peut donc être qualifié d'arbitraire sur ce point et le grief doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

E. 3

Les recourants reprochent ensuite à l'autorité précédente d'avoir fait une application arbitraire du droit cantonal en considérant que les exigences de l'art. 108 al. 1 LATC étaient respectées.

E. 3.1

L'art. 108 al. 1 LATC dispose que la demande de permis, adressée à la municipalité, est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. La signature du propriétaire poursuit notamment le but d'obtenir l'assurance que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent (cf. arrêt 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2).

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , la partie recourante ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (ATF 148 I 160 consid. 3; 145 V 188 consid. 2). Une décision n'est pas arbitraire du seul fait qu'elle apparaît discutable ou même critiquable; il faut qu'elle soit manifestement insoutenable et cela non seulement dans sa motivation mais aussi dans son résultat (ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1; 145 IV 154 consid. 1.1). Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 148 I 160 consid. 3; 146 I 62 consid. 3). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves (cf. ATF 148 I 104 consid. 1.5; 140 III 264 consid. 2.3).

E. 3.2

Les recourants estiment que la demande de permis aurait dû être signée par le propriétaire de la parcelle n

- o 1320, ainsi que par les propriétaires des parcelles n
- o 1216 et n
- o 1318.

E. 3.2.1

S'agissant de l'absence de signature du propriétaire de la parcelle n

o 1320, la CDAP a considéré que la constructrice disposait d'une procuration conférée par le propriétaire dans le cadre de l'acte de vente à terme; elle pouvait par conséquent valablement signer la demande de permis au nom du propriétaire. Ladite procuration figure dans le dossier mis à l'enquête publique. Les recourants ne démontrent pas en quoi la solution retenue par l'autorité précédente serait arbitraire (cf. consid. 2.1 ci-dessus). Ils se contentent en effet de se prévaloir de cette prétendue irrégularité de forme, sans exposer en quoi il en ressortirait une incertitude quant à la volonté réelle du propriétaire, lequel précise d'ailleurs dans ses écritures adhérer pleinement aux démarches de la constructrice. Ce faisant, ils ne satisfont pas aux exigences de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF et leur grief doit être déclaré irrecevable.

E. 3.2.2

Concernant les signatures des propriétaires des parcelles n

o 1216 et n

o 1318, et à l'inverse de ce que prétendent les recourants, la cour cantonale a retenu que l'accès au nouvel immeuble ne nécessitait pas de travaux sur les parcelles n

o 1216 (s'agissant d'un accès par les sous-sols) et n

o 1318 (pour l'accès en surface), les accès au nouveau bâtiment s'effectuant uniquement par la parcelle n

o 1320 sur laquelle sera constituée une servitude de passage en faveur de la parcelle n

o 1396. Partant, la signature des propriétaires des parcelles n

o 1216 et n

o 1318 n'était nullement requise.

Dès lors que les recourants réaffirment que des travaux auraient lieu sur ces deux dernières parcelles, on comprend qu'ils contestent les faits tels qu'établis par l'autorité précédente. Ils se contentent toutefois d'opposer leur propre vision à celle de la CDAP, cette dernière paraissant au demeurant confirmée par les plans déposés à l'enquête. Les recourants ne démontrent ainsi pas en quoi l'autorité précédente aurait établi les faits de manière manifestement inexacte. Partant, la solution retenue par la CDAP ne prête pas le flanc à la critique.

E. 4

Les recourants se prévalent ensuite d'une application arbitraire de l'art. 39 du règlement d'application de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1) et de l'art. 4.7 du règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions de la commune de Coppet (ci-après: RC). Ils estiment que l'ascenseur et le passage à pied couvert présenteraient des inconvénients majeurs pour les voisins. En particulier, ces deux installations iraient à l'encontre de l'homogénéité architecturale du quartier et le passage à pied couvert engendrerait des nuisances sonores, notamment en cas de pluie. Les recourants font également valoir que la CDAP n'aurait pas traité les griefs soulevés en lien avec les art. 39 RLATC et 4.7 RC.

E. 4.1

L'art. 39 al. 3 RLATC prévoit que la municipalité peut autoriser la construction de dépendances de peu d'importance pour autant que celles-ci n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. L'art. 4.7 RC dispose que dans les espaces de non bâtir, le long d'une limite de bien-fonds ou entre 2 bâtiments, la municipalité peut autoriser la construction de petits bâtiments de service à la condition, notamment, que la construction ne présente pas d'inconvénients majeurs pour les biens-fonds adjacents.

Le droit d'être entendu garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment le devoir pour l'autorité de motiver sa décision. L'autorité n'est pas tenue de se prononcer sur tous les moyens des parties et peut ainsi se limiter aux points essentiels pour la décision à rendre (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; 141 III 28 consid. 3.2.4). En revanche, elle se rend coupable d'un déni de justice formel lorsqu'elle omet de se prononcer sur des griefs valablement soulevés et qui présentent une certaine pertinence (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt

6B_984/2018 du 4 avril 2019 consid. 6.1). Dans ce contexte, la partie recourante est soumise aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 146 I 62 consid. 3).

E. 4.2

A l'examen de l'arrêt cantonal et des écritures des parties, il apparaît que les recourants s'étaient fondés sur les dispositions précitées principalement pour affirmer que l'ascenseur et le passage à pied couvert nécessitaient un permis de construire, dont ils contestaient l'existence. La CDAP ayant, à raison, écarté ce grief, les recourants semblent désormais se plaindre d'une application arbitraire des mêmes dispositions, cette fois en raison d'un manque d'homogénéité du projet avec le reste du quartier et de nuisances sonores entraînées notamment par la pluie sur le passage couvert. Il est douteux que cette argumentation, soulevée pour la première fois devant le Tribunal fédéral, soit recevable (cf. ATF 142 I 155 consid. 4.4.3). En tout état, l'appréciation de la cour cantonale selon laquelle l'ascenseur et le passage à pied couvert sont conformes aux dispositions applicables n'apparaît pas insoutenable. Les recourants, qui se contentent d'exposer leur propre appréciation du projet, ne démontrent au demeurant pas en quoi la solution retenue par les autorités précédentes serait arbitraire.

Le grief doit par conséquent être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

E. 4.3

Outre le fait que les exigences de motivation en lien avec la prétendue violation du droit d'être entendu ne paraissent pas réalisées, il ressort de l'arrêt attaqué que la CDAP a examiné les griefs des recourants soulevés en lien avec les art. 39 RLATC et 4.7 RC (cf. consid. 5.b de l'arrêt attaqué). Partant, le grief de violation du droit d'être entendu est infondé.

E. 5

Les recourants se plaignent encore d'une violation de l'art. 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) au motif que la CDAP a considéré que le terrain était suffisamment équipé. Ils estiment que la réalisation d'un bassin de rétention, pourtant jugé nécessaire, ne serait prévu ni par les plans versés au dossier, ni par le permis de construire.

E. 5.1

A teneur de l' art. 22 al. 2 let. b LAT , une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas, selon l' art. 19 al. 1 LAT , lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

Le terrain doit être équipé au moment de la réalisation de la construction projetée; les autorités communales et cantonales doivent ainsi s'assurer que la réalisation de l'équipement soit garantie en fait et en droit de sorte qu'il n'existe aucun risque que des constructions soient érigées nonobstant un sous-équipement durable (ATF 127 I 103 consid. 7d; arrêt 1C_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.1; ELOI JEANNERAT, in Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n

o

E. 5.2

En l'espèce, les Services industriels de Terre Sainte et environs (ci-après: SITSE) ont établi un formulaire d'analyse des eaux usées (ci-après: EU) et des eaux claires (ci-après: EC); celui-ci précise qu'un bassin de rétention doté d'un débit maximum de restitution de 20l/s/ha est à prévoir dans le cadre du projet de construction litigieux. Conformément à ce document, le permis de construire prévoit expressément que "le formulaire d'analyse EU et EC du SITSE du 18 mars 2021 fait partie intégrante du présent permis de construire".

Partant, les recourants ne peuvent être suivis lorsqu'ils affirment qu'aucun bassin de rétention n'est prévu et qu'aucune pièce au dossier ne permet de dire qu'un tel bassin sera construit. Le permis de construire est assorti de la condition, telle que prévue par le formulaire EU et EC, qu'un bassin de rétention soit réalisé; les autorités communales se sont ainsi assurées que les exigences de l' art. 19 LAT étaient respectées. Avec la CDAP et conformément à la jurisprudence susmentionnée et à l'art. 104 al. 3 LATC, il paraît suffisant que ledit bassin de rétention soit construit au moment de la réalisation de l'immeuble projeté.

Partant, le grief de violation de l' art. 19 LAT est écarté.

6.

Les recourants reprochent finalement à la cour cantonale d'avoir arbitrairement décidé qu'un rapport géologique et géotechnique n'était pas nécessaire, alors que la jurisprudence constante l'exigerait si des indices sérieux faisaient penser que le terrain ne se prêtait pas à la construction ou qu'il imposait des précautions spéciales. Selon les recourants, les conduites existantes seraient insuffisantes et entraîneraient par conséquent des inondations dans des garages, des caves et des sous-sols d'immeubles situés sur des parcelles voisines. Les recourants semblent également reprocher à la CDAP de ne pas avoir suffisamment motivé sa décision sur ce point, ce que l'on peut comprendre comme la dénonciation d'une violation de leur droit d'être entendus.

En l'espèce, il est douteux que les exigences de motivation en lien tant avec la prétendue application arbitraire de la jurisprudence constante qu'avec l'alléguée violation du droit d'être entendu soient réalisées (art. 106 al. 2 LTF ; cf. ci-dessus consid. 2.1) : les recourants n'indiquent en effet ni la jurisprudence à laquelle ils se réfèrent, ni une éventuelle norme sur laquelle ils fonderaient leur grief. Au surplus, il ressort de l'arrêt attaqué que la cour cantonale a clairement mentionné les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision.

En tout état, l'ECA, dans ses déterminations du 7 février 2023, a rappelé que le projet se trouvait dans une zone dans laquelle aucun danger dû aux inondations par les crues des cours d'eau n'était signalé. Devant l'instance cantonale, la Direction générale de l'environnement du canton de Vaud (ci-après: DGE) avait également confirmé ce point, précisant que la parcelle n

o 1320 n'était pas exposée à un danger d'inondation. Au vu de ces différents éléments, il ne paraît pas arbitraire que les autorités précédentes aient considéré être suffisamment renseignées quant au risque d'inondation pour octroyer, respectivement confirmer, le permis de construire sans qu'un rapport géologique et géotechnique ne soit nécessaire.

Par conséquent, le grief doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

7.

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 et 5 LTF). Ils verseront en outre des dépens aux intimés, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 2 et 4 LTF). La commune n'a pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

E. 8

ad art. 19 LAT). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral se doit de respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêt 1C_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.1). En droit vaudois, l'art. 104 al. 3 LATC prévoit que la Municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique.

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