

# VD\_OMNI AC.2018.0203 vom 7. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0203](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0203)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0203 du 7 décembre 2018

IT: VD\_OMNI AC.2018.0203 del 7 dicembre 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Crans-près-Céligny, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, Direction générale de l'environnement DGE-DIRNA, ECA | Arrêt de la CDAP annulant un permis de construire au motif que l'accès prévu n'était pas conforme aux exigences de l'art. 104 al. 3 LATC relatives à l'existence d'un titre juridique pour les équipements empruntant la propriété d'autrui. Rejet des autres griefs des voisins recourants. Correction du projet (modification du tracé de la servitude pour l'accès) et nouvelle délivrance du permis de construire. Une nouvelle enquête publique n'était pas nécessaire, quand bien même le permis de construire avait été annulé par l'arrêt initial de la CDAP, sans renvoi à la municipalité (consid. 1). Pour ce qui est de l'autorisation spéciale requise en application du ch. 211 al. 2 de l'annexe 4 OEaux, la municipalité s'est conformée à ce qui était demandé par la CDAP dans son arrêt initial (consid. 3). Avec la modification de la servitude, les exigences en matière d'accès sont respectées (consid. 4). Rejet des griefs relatifs à l'affectation de la construction (bâtiment mixte) et à l'absence de l'autorisation spéciale requise pour les constructions en zone de danger (consid. 5 et 6).

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants soutiennent que, dès lors que le permis de construire initial a été annulé par la CDAP dans son arrêt AC.2016.0268 du 12 février 2018 et que la CDAP n'avait pas renvoyé la cause à la municipalité, l'autorité communale ne pouvait pas reprendre l'affaire au stade où elle était avant le premier arrêt de la CDAP, car il avait définitivement été mis fin à la procédure administrative. La municipalité devait par conséquent, avant de délivrer un nouveau permis de construire, conduire ab ovo une nouvelle procédure administrative. Selon eux, celle-ci devait comprendre une enquête publique, à tout le moins une enquête complémentaire, et un examen du projet au regard de dispositions du nouveau règlement communal sur les constructions adopté par le Conseil communal le 26 juin 2017. a) Il convient d'examiner en premier lieu si la délivrance du permis de construire litigieux aurait dû nécessairement être précédée d'une nouvelle enquête publique. aa) La procédure de délivrance du permis de construire est régie par la LATC ainsi que par son règlement d'application. Pour ouvrir cette procédure, celui qui entend réaliser les travaux doit adresser une demande de permis à la municipalité (art. 108 al. 1 LATC). Cette demande n'est tenue pour régulièrement déposée que lorsque certains plans et pièces sont fournis, qui sont énumérés à l'art. 69 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) (cf. art. 108 al. 2 LATC). Il faut en particulier constituer un dossier comprenant un plan de situation extrait du plan cadastral portant diverses indications (art. 69 al. 1 ch. 1 RLATC). Il faut aussi joindre des plans, des coupes et des dessins des façades (art. 69 al. 1 ch. 2, 3 et 4 RLATC) et utiliser une formule officielle de demande de permis

(le questionnaire général, complètement rempli, ainsi que les questionnaires particuliers, auxquels renvoie au besoin le questionnaire général, selon l'art. 69 al. 1 ch. 6 RLATC). Au dépôt de la demande succède une procédure de mise à l'enquête, qui est régie notamment par l'art. 109 LATC. L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendu. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (cf. notamment arrêts AC.2017.0257 du 29 janvier 2018 consid. 3a et 3b; AC.2016.0217 du 28 février 2017 consid. 4; AC.2014.0202 du 9 juin 2015 consid. 2b; AC.2014.0400 du 20 mai 2015 consid. 1a; AC.2014.0064 du 30 mars 2015 consid. 1b; AC.2014.0048 du 14 janvier 2015 consid. 2a; AC.2013.0227 du 18 septembre 2014 consid. 1a). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de " minime importance " (cf. art. 111 et 117 LATC). Les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b RLATC; les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC (arrêts précités AC.2017.0257 consid. 3b; AC.2014.0400 consid. 1a; AC.2014.0048 consid. 2a; AC.2013.0227 consid. 1a). Selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire les modifications apportées à un projet après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (cf. notamment arrêts AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 4a; AC.2014.0038 du 20 août 2015 consid. 3b et les références citées). De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 2a; AC.2014.0348 du 14 mars 2017 consid. 2c et les références citées). bb) En principe, lorsqu'un permis de construire est annulé par l'autorité de recours, il y a lieu de reprendre ab ovo la procédure et, par conséquent, de soumettre un projet modifié à une nouvelle enquête publique. La jurisprudence admet toutefois le recours à la procédure d'enquête complémentaire lorsque la modification d'éléments de peu d'importance permet de rendre le projet conforme à la réglementation communale (cf. arrêt AC.2015.0348 du 17 juin 2016 consid. 5b). Il a également été admis que, après l'annulation d'un permis de construire par une autorité de recours, un nouveau permis soit délivré sans nouvelle enquête publique. Cela a notamment été le cas pour des permis de construire annulés par le Tribunal fédéral au motif qu'il avait été considéré à tort que l'art. 75b Cst. relatif à la limitation des résidences secondaires n'était pas encore applicable (cf. notamment arrêt AC.2014.0038 du 20 août 2015). Dans l'arrêt AC.2014.0038, à l'appui de son appréciation selon laquelle une nouvelle enquête publique n'était pas nécessaire, le Tribunal cantonal avait notamment relevé que la demande initiale

de permis de construire n'avait jamais été retirée, ni modifiée par la constructrice après l'enquête publique initiale et que les pièces du dossier remis à l'administration communale, notamment les plans, n'avaient pas été revus, ni précisés. Dans cette affaire, qui concernait la construction d'un chalet de six logements, le tribunal cantonal avait également relevé que, du point de vue des voisins ou des autres intéressés, les nuisances provenant de l'utilisation d'un bâtiment comprenant six logements, dans un secteur comportant d'autres habitations, n'étaient pas sensiblement différentes, que les appartements soient occupés comme résidence principale ou secondaire; on concevait en effet mal qu'un habitant du village puisse faire valoir que ces nuisances seraient supportables pendant le week-end et les vacances, mais pas si elles se produisaient également durant la semaine. Aussi, après la première enquête publique, n'y avait-il pas lieu d'organiser une enquête complémentaire, ni a fortiori une nouvelle enquête publique (principale), en l'absence de modification du projet présenté dans la demande d'autorisation de construire (arrêt précité consid. 3d). Pour l'essentiel, ces considérations peuvent être reprises dans le cas d'espèce. On relève ainsi que la demande initiale de permis de construire n'a jamais été retirée et que les pièces du dossier remis à l'administration communale, notamment les plans, n'ont pas été modifiées par les constructeurs après l'enquête publique initiale, ce qui s'explique aisément puisque le projet de construction ayant fait l'objet du permis de construire du 8 août 2018 est strictement identique. La seule modification concerne l'assiette de la servitude grevant les parcelles n os 107 et 111 utilisée pour l'accès aux places de parc, avec la création d'une patte d'oie. On se trouve ainsi en présence d'une modification de minime importance qui justifiait, en application du principe de l'économie de la procédure, de renoncer à une nouvelle enquête publique. Il convient encore relever que l'arrêt AC.2016.0268 peut être interprété en ce sens qu'il contenait implicitement un renvoi à la municipalité pour nouvelle décision et qu'il ne s'agissait dès lors pas d'un pur arrêt cassatoire (voir p. ex. p. 31 in fine, où il est question du nouveau permis de construire qui pourrait être délivré "). On peut enfin constater que la modification de l'accès n'est pas susceptible de porter atteinte aux intérêts de tiers et que l'absence d'enquête publique n'a en tous les cas pas gêné les recourants dans l'exercice de leurs droits puisque le nouveau permis de construire leur a été communiqué et qu'ils ont pu recourir devant la CDAP. cc) Vu ce qui précède, l'absence de nouvelle enquête publique ne saurait justifier l'annulation du permis de construire délivré le 8 août 2018. b) En application de l'art. 79 LATC (dans sa teneur en vigueur au moment où la décision attaquée a été rendue), le projet de construction devait également être examiné au regard du nouveau RPGA. Les recourants ne sauraient toutefois exiger l'annulation du permis de construire en invoquant simplement le fait que cet examen n'aurait pas eu lieu. Cas échéant, il leur appartenait, en application du principe de l'économie de la procédure, de mentionner dans le cadre du présent recours en quoi le projet ne serait pas conforme au nouveau RPGA, ce qu'ils n'ont pas fait. Partant, ce grief doit également être rejeté.

## **E. 2**

Les recourants formulent un certain nombre de griefs à l'encontre de l'arrêt AC.2016.0268 du 12 février 2018 et de l'arrêt rectificatif du 1 er mars 2018, notamment en ce qui concerne la répartition des frais de la cause. Ils soutiennent également n'avoir jamais eu connaissance du permis de construire initial du 5 septembre 2016. Les griefs relatifs au dispositif de l'arrêt AC.2016.0268, notamment en ce qui concerne la répartition des frais n'ayant pas de lien avec l'objet du litige, il n'y a pas lieu de les examiner ci-après. Tout au plus peut-on relever que les recourants ont eu la faculté de prendre connaissance du permis de construire initial du 5 septembre 2016 dans le cadre de la procédure qui a abouti à l'arrêt

AC.2016.0268.

### **E. 3**

Les recourants font valoir que le permis de construire litigieux ne contient toujours pas l'autorisation spéciale cantonale requise en application du chiffre 211 al. 2 de l'annexe 4 à l'OEaux. Ce grief a été traité au considérant 14 de l'arrêt AC.2016.0268. La CDAP a relevé qu'il convenait de prévoir dans le nouveau permis de construire qui pourrait être délivré une condition selon laquelle les sondages mentionnés dans la prise de position de la DGE du 16 août 2017 devaient être réalisés et que le résultat de ces sondages devait être communiqué à la DGE afin qu'elle se prononce si nécessaire sur la délivrance de l'autorisation spéciale requise en application du chiffre 211 al. 2 de l'annexe 4 à l'OEaux. On constate que, dans le nouveau permis de construire qui a été délivré le

### **E. 8**

août 2018, la municipalité s'est fidèlement conformée à ce que demandait la CDAP dans l'arrêt AC.2016.0268. On relève au surplus que, ainsi que cela ressort de la prise de position de la DGE du 16 octobre 2017 dans le cadre de la procédure qui a abouti à l'arrêt précité, rien ne s'oppose à ce stade au projet de construction. Si des éléments nouveaux devaient survenir à la suite de la réalisation des sondages préconisés par le bureau M. \_\_\_\_\_ dans son rapport d'évaluation locale des risques (à savoir si les sondages devaient montrer que le projet se situe en partie au-dessous du niveau piézométrique de la nappe), une autorisation spéciale sera a priori délivrée moyennant l'imposition de certaines charges et conditions (cf. arrêt AC.2016.0268 p. 8). Dans le cas inverse, aucune autorisation spéciale en lien avec la protection des eaux souterraines ne sera requise. Vu ce qui précède, le grief des recourants relatifs à l'absence à ce stade de l'autorisation spéciale cantonale requise en application du chiffre 211 al. 2 de l'annexe 4 à l'OEaux n'est pas fondé. 4. Les recourants mettent en doute le fait que la modification de la servitude ID.012-2004/12105 permette un accès suffisant aux places de parc (manœuvres pour entrer et sortir). La conformité à l'art. 104 al. 3 LATC ne serait également pas démontrée. Ils font valoir que les documents relatifs à la modification de la servitude ne leur ont pas été communiqués et invoquent à cet égard une violation de leur droit d'être entendus. a) Les documents relatifs à la modification de la servitude (acte notarié modificatif d'assiette de servitude du 27 avril 2018, extrait du Registre foncier du 22 mai 2018 et plan de géomètre annexé) figuraient dans les pièces produites par les constructeurs avec leurs déterminations sur le recours et dans le dossier municipal. Le 20 août 2018, le bordereau des pièces produites par les constructeurs a été transmis aux recourants. Ces derniers (assistés à ce stade de la procédure par un mandataire professionnel) auraient dès lors pu prendre connaissance en temps utile de ces documents de manière à se déterminer à leur sujet dans le cadre de leurs observations complémentaires. Partant, c'est à tort qu'ils invoquent une violation de leur droit d'être entendus. b) Selon l'art. 19 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), un terrain est réputé équipé notamment lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Aux termes de l'art. 104 al. 3 LATC, 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. L'art. 22 al. 2 let. b LAT prévoit également que l'autorisation de construire est délivrée si le terrain est équipé. En l'occurrence, l'accès tel que prévu empruntant la propriété d'autrui est désormais bénéficié d'un titre juridique. Au surplus, une patte d'oie a été spécifiquement créée afin de

permettre les manœuvres d'entrée et de sortie en relation avec les places de parc. Partant, avec l'accès tel que modifié, les exigences légales en la matière sont respectées et les griefs des recourants sur ce point doivent également être écartés. 5. Les recourants soutiennent que l'affectation de la construction autorisée par le permis de construire du 8 août 2018 diffère de celle mise à l'enquête initialement en ce sens que la construction autorisée est une maison individuelle et non plus un bâtiment mixte. Ils invoquent par conséquent une violation de l'art. 3.1 RC. On l'a vu, mise à part la légère correction relative à l'accès, le projet autorisé par le permis de construire du 8 août 2018 est exactement le même que celui qui avait été initialement autorisé par le permis de construire du 5 septembre 2016 et qui avait fait l'objet de l'arrêt AC.2016.0268. Aucune modification n'est notamment intervenue en ce qui concerne l'affectation de la construction. Partant, pour les motifs figurant au considérant 10 de l'arrêt AC.2016.0268, le grief des recourants relatif à l'art. 3.1 RC doit être écarté. 6. Les recourants relèvent que le projet se situe en zone de danger et font valoir que l'autorisation cantonale requise n'aurait pas été délivrée. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, une autorisation spéciale a été délivrée par l'ECA le 15 mars 2017, subordonnée à un certain nombre de conditions (cf. arrêt AC.2016.0268 p. 5). La validité de cette autorisation a été examinée par la CDAP au considérant 3 de l'arrêt AC.2016.0268 et il n'y a par conséquent pas lieu d'y revenir dans le cadre de la présente procédure. Partant, les griefs des recourants sur ce point doivent également être écartés. 7. Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté et la décision par laquelle la municipalité a délivré le permis de construire être confirmée. Vu le sort du recours, les frais sont mis à la charge des recourants. Ces derniers verseront en outre des dépens à la commune de Crans-près-Céligny et aux propriétaires et constructeurs, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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