Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 461/2015

Arrêt du 9 décembre 2015

Ire Cour de droit public

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

Participants à la procédure
A.A._____ et B.A._____, représentés par
Me Albert J. Graf, avocat,
recourants,

contre

1. C.C._____ et D.C._____,
2. E._ _____,
intimés,

Municipalité de Mont-la-Ville, 1148 Mont-la-Ville, représentée par Me Alain Thévenaz, avocat,

Objet
permis de construire,

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

Faits :

A.
Le 4 avril 2013, E._____, en tant que propriétaire de la parcelle n°224 de la Commune de Mont-la-Ville, F._____, propriétaire du fonds n°223, ainsi que deux promettants-acquéreurs ont sollicité l'autorisation de construire une maison familiale avec garage sur la parcelle n°224; cette dernière est classée en "zone de village B" selon le plan général d'affectation (PGA) et le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPEPC), approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 9 juillet 1986. La villa projetée était située à 13,64 m de la limite avec la parcelle n°488, copropriété de A.A._____ et B.A._____, tandis que le garage de 36 m2 devait s'implanter à une distance de 2,69 m de cette limite et à 5 m au nord du nouveau bâtiment. Par ailleurs, la parcelle n°224 ne bénéficiant pas d'un accès direct à la rue du Four, située à l'ouest, l'aménagement d'un accès sur la parcelle contiguë n°223, grevée d'une servitude de passage, avait également été projeté. Il était prévu que le chemin d'accès passe, depuis la rue du Four, par le nord-ouest du fonds n°223, le sud-ouest de la parcelle n°224, puis remonte à cheval sur cette dernière et sur la parcelle n°496, pour aboutir au garage
prévu au nord-est du bien-fonds n°224.

Dans le délai d'enquête, ce projet a suscité l'opposition de voisins riverains, dont celle de A.A._____ et B.A._____. Le 24 juillet 2013, la Municipalité de Mont-la-Ville a levé les oppositions. Par arrêt du 21 mai 2014 (cause AC.2013.0360), et après avoir procédé à une inspection locale, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours formé par les prénommés contre cette décision; par arrêt du 2 octobre 2014 (arrêt 1C 318/2014), le Tribunal fédéral a confirmé le jugement cantonal.

B.
A la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral, E._____, D.C._____ et C.C._____, les nouveaux promettant-acquéreurs, ainsi que F._____, ont déposé une nouvelle demande de permis de construire concernant une habitation familiale avec garage sur la parcelle n°224 et l'aménagement d'un accès sur la parcelle contiguë n°223, grevée d'une servitude de passage. S'agissant de la construction de l'habitation individuelle, ce second projet est identique au premier en ce qui concerne son implantation et sa surface au sol; en revanche, le nouveau projet prévoit un déplacement du garage et du couvert (comprenant une surface totale de 36 m2) en direction du sud-est, soit à une distance de 1,50 m de la villa projetée et à plus de 9 m de la limite de propriété avec la parcelle n°488, appartenant à A.A._____ et B.A._____.
A.A._____ et B.A._____ se sont opposés à ce nouveau projet. Par décision du 24 février 2015, la municipalité a levé leur opposition et a délivré le permis de construire requis.
Par arrêt du 20 juillet 2015, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours interjeté par A.A._____ et B.A._____ et a confirmé la décision de la commune. Le Tribunal cantonal a notamment écarté les mesures d'instruction requises par les recourants; elle a par ailleurs écarté leurs différents griefs, notamment ceux dirigés contre le tracé du chemin d'accès.

C.
Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A.A._____ et B.A._____ demandent principalement au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt attaqué, par voie de conséquence, d'annuler l'autorisation de construire délivrée par la municipalité. Subsidiairement, ils sollicitent de la Cour de céans le renvoi de la cause au Tribunal cantonal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils requièrent en outre l'octroi de l'effet suspensif.
La municipalité conclut au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité. Le Tribunal cantonal a renoncé à se déterminer, se référant aux considérants de son arrêt. Bien que dûment interpelés, les intimés ne se sont pas déterminés. En réplique, les recourants ont maintenu leurs conclusions.
Par ordonnance du 8 octobre 2015, le Président de la Ire Cour de droit public a rejeté la requête d'effet suspensif.

D.
Par arrêt du 20 mai 2015, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a confirmé la décision municipale du 28 août 2014 autorisant E._____, G._____ et H._____ à construire deux villas individuelles avec un garage double sur la parcelle voisine n°496 (cause AC.2014.0335). Par arrêt du même jour, la cour cantonale a confirmé la décision municipale du 17 septembre 2014 levant l'opposition de A.A._____ et B.A._____ contre la construction d'une villa sur le fonds n°497, propriété de I._____ et de K._____ (cause AC.2014.0356)
A.A._____ et B.A._____ ont également recouru contre ces jugements cantonaux; par arrêts du même jour, la Cour de céans a rejeté ces recours (arrêts 1C 341/2015 et 1C 342/2015).

Considérant en droit :

1.

1.1. 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 le Tribunal cantonal. Ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué confirmant l'octroi d'un permis de construire pour un projet de construction sur une parcelle voisine à la leur qu'ils tiennent pour contraire à la loi. Ils peuvent ainsi se prévaloir

d'un intérêt digne de protection à ce que cette décision soit annulée. Ils ont dès lors qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité étant réunies, il y a lieu d'entrer en matière.

1.2. Le mémoire de recours doit contenir les conclusions et les motifs à l'appui de celles-ci (art. 42 al. 1 LTF). Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF). Pour satisfaire à cette exigence, la partie recourante doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi elle estime que l'autorité précédente a méconnu le droit. Il faut qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit auraient été, selon elle, transgressées par l'autorité cantonale (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89 et les références).

1.3. 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).

2.
Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les constatations de ladite autorité ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 136 II 304 consid. 2.4 p. 314) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Si elle entend s'écarter des constatations de fait de l'autorité précédente, la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF sont réalisées.
En début de mémoire, les recourants indiquent se référer aux constatations de la cour cantonale, tout en apportant quelques compléments et remarques. Une telle argumentation, dans la mesure où elle s'écarte des faits constatés dans l'arrêt attaqué ou les complète, sans qu'il soit indiqué que ceux-ci seraient manifestement inexacts ou arbitraires - la seule référence à l'art. 97 LTF étant à cet égard insuffisante (cf. art. 106 al. 2 LTF) -, est irrecevable, le Tribunal fédéral n'étant pas une instance d'appel (ATF 136 II 101 consid. 3 p. 104 s.; 135 II 313 consid. 5.2.2 p. 322).

3.
Invoquant leur droit d'être entendus, les recourants reprochent à la cour cantonale de n'avoir pas donné suite à leurs réquisitions portant sur la tenue de débats oraux, l'audition de témoins et la production de différentes pièces.

3.1. Le droit d'être entendu garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment celui de faire administrer les preuves, pour autant qu'elles apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents (cf. ATF 139 II 489 consid. 3.3 p. 496); il ne comprend en revanche pas le droit d'être entendu oralement (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 p. 76; 134 I 140 consid. 5.3 p. 148; 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 137 III 208 consid. 2.2 p. 210).

3.2. En l'espèce, l'instance précédente a jugé que, dans la mesure où elle avait déjà tenu audience sur place, le 8 février 2014, en présence des recourants, dans le cadre du premier projet de construction sur la parcelle n°224, elle pouvait renoncer à répéter cette mesure d'instruction. Elle a également rejeté la réquisition de procéder à l'audition de deux témoins, ne voyant pas sur quels faits juridiquement déterminants ceux-ci pouvaient être entendus.
Les recourants affirment, pour leur part, que "les procédures en matière de construction se déroulent habituellement par une audience d'inspection et de jugement". Selon eux, dès lors que celle-ci a été formellement

requise, elle en deviendrait obligatoire. Ils soutiennent qu'une telle séance est nécessaire "afin de vérifier le futur accès commun au quartier". Ils estiment par ailleurs que les témoins devaient être entendus, mais ne fournissent cependant aucune explication à cet égard, notamment s'agissant des faits sur lesquels ceux-ci auraient dû être auditionnés; sous cet angle, leur grief doit d'emblée être déclaré irrecevable (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF).
Outre que les recourants perdent de vue que les garanties minimales découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. ne comprennent en principe pas le droit d'être entendu oralement, on ne discerne pas, à la lecture de leur argumentation sibylline, l'utilité d'un nouveau transport sur place: les plans versés au dossier illustrent déjà les accès projetés, à l'encontre desquels le recours ne contient d'ailleurs aucune critique consistante. De surcroît, la mise en oeuvre de cette mesure apparaît d'autant moins nécessaire, que le projet en cause est identique au premier projet mis à l'enquête s'agissant notamment du gabarit, de l'implantation et de l'emprise au sol; il se révèle même plus favorable aux recourants en ce qu'il prévoit un éloignement du garage et du couvert de la limite de propriété de leur parcelle.
Les recourants ne démontrent par ailleurs pas que l'appréciation de la cour violerait les dispositions cantonales régissant l'administration des preuves et les droit procéduraux des parties (art. 29 et 34 de la loi cantonale sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 [LPA-VD; RS/VD 173.36]), ni d'ailleurs que celles-ci leur offriraient des garanties plus étendues que celles découlant de l'art. 29 al. 2 Cst.; ils se bornent à affirmer péremptoirement que le droit cantonal imposerait la mise en oeuvre des mesures requises, ce qui est manifestement insuffisant au regard des exigences de motivation définies par les art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. consid. 1.2) et partant irrecevable.

3.3. C'est ensuite par une argumentation confuse et à la limite de la recevabilité, que les recourants reprochent à la cour cantonale de n'avoir pas ordonné la production "d'une étude sur les incidences et calculs liés à l'entrée en vigueur de la [dernière révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700)]". Selon eux, cette offre de preuve démontrerait que la zone à bâtir communale serait très largement surdimensionnée, ce qui expliquerait, à les comprendre, la prétendue "précipitation [de la municipalité]à mettre à l'enquête de multiples projets"; ils n'expliquent toutefois pas les conséquences qu'ils entendent en déduire ni en quoi le Tribunal cantonal aurait arbitrairement écarté ce moyen de preuve. En tout état, la question de savoir si la zone à bâtir de la commune concernée est surdimensionnée n'apparaît pas de nature à influer sur le sort de la cause (cf. consid. 4.2), de sorte qu'elle peut demeurer indécise. Pour le surplus, les recourants ne formulent aucune critique précise dans leur recours s'agissant des autres pièces dont la production a été requise devant l'instance précédente; il n'y a dès lors pas lieu de s'y attarder (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF).

4.
Sur le fond, se basant sur l'ancienneté du RPEPC, approuvé le 9 juillet 1986, et du PGA, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 77 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RS 700.11). Ils estiment également que la délivrance du permis de construire litigieux serait contraire à la dernière révision de la LAT.

4.1. Aux termes de l'art. 77 al. 1 LATC, le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Dans les mêmes conditions, le département peut s'opposer à la délivrance du permis de construire par la municipalité lorsqu'un plan cantonal d'affectation ou une zone réservée sont envisagés. La décision du département lie l'autorité communale.
Indépendamment du fait que l'argumentation des recourants est inédite sur ce point, il ne ressort pas des constatations cantonales qu'une révision du plan d'affectation serait actuellement en cours auprès des instances communales ou cantonales de planification. L'ancienneté du règlement et du plan d'affectation n'impliquant pas implicitement l'existence d'un projet de révision, on ne voit pas en quoi la disposition de droit cantonal trouverait à s'appliquer en l'espèce.

4.2. Par ailleurs, et pour peu qu'on les comprenne, les recourants soutiennent qu'en délivrant des permis de construire pour les différentes parcelles en cause (fonds nos 223, 224, 496 et 497), la municipalité entraverait

la liberté d'action des autorités cantonales de planification dans la mise en oeuvre de la dernière révision de la LAT, tout particulièrement en matière de réduction des zones à bâtir surdimensionnées. A les comprendre, la parcelle n°224 pourrait devoir être rendue à la zone agricole.
Même si la dernière révision de la LAT a pour finalité de mettre un frein au mitage du territoire, notamment par la réduction des zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2 LAT; cf. Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire in FF 2010 959 p. 960), les recourants perdent de vue que ce but doit en principe être atteint par l'adaptation des plans directeurs cantonaux aux prescriptions fédérales (Message p. 966), dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la révision (intervenue le 1er mai 2014 [RO 2014 905]; art. 38a al. 1 LAT). Jusqu'à l'approbation de cette adaptation par le Conseil fédéral, les dispositions transitoires interdisent l'augmentation de la surface totale des zones à bâtir légalisées dans le canton concerné (cf. art. 38a al. 2 LAT); dans l'intervalle, elles ne prohibent en revanche pas la mise en oeuvre d'une planification conforme à la LAT.
Il est constant que la parcelle n°224est affectée à la zone à bâtir. Si les recourants entendaient contester l'affectation de ce fonds, il leur appartenait de démontrer (art. 106 al. 2 LTF) que les conditions posées par la jurisprudence pour remettre exceptionnellement en cause la validité d'un plan d'affectation, dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire, seraient réunies (cf. ATF 131 II 103 consid. 2.4.1 p. 110; 127 I 103 consid. 6b p. 105; voir également arrêt 1C 318/2014 précité consid. 6.2, au sujet du premier projet envisagé sur cette parcelle); le recours est toutefois muet sur ce point. De surcroît, rien au dossier ne permet de déduire que cette parcelle se prêterait à un "dézonage", dans le cadre de la réduction éventuelle de la zone constructible de la commune intimée; en effet ce bien-fonds se trouve, d'après le plan d'enquête, dans le voisinage de parcelles construites sises tant au nord, en direction du chemin de la Riaz - où se situe d'ailleurs le fonds bâti propriété des recourants -, qu'au sud-ouest, vers le chemin du Four. Elle se trouve en outre à proximité immédiate du centre du village, notamment du bâtiment abritant l'administration communale. Dans ces circonstances, l'affectation de la
parcelle n°224à la zone à bâtir n'apparaît pas d'emblée contraire aux principes de concentration de l'urbanisation et de densification du milieu bâti poursuivis par la LAT (cf. art. 1 LAT; voir également Message p. 984) et répond de surcroît à un besoin concret des intimés au recours. Dans ces circonstances, les recourants ne sauraient s'en prendre à l'affectation de la parcelle en cause telle qu'elle résulte du PGA, de sorte que leur grief doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

5.
Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la faible mesure de sa recevabilité. Les frais de justice sont mis à la charge des recourants qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 LTF); ceux-ci seront néanmoins réduits, certains griefs soulevés dans le présent recours se recoupant avec ceux développés dans les affaires parallèles 1C 341/2015 et 1C 342/2015 (art. 66 al. 1 2ème phrase LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens aux intimés, qui n'ont pas procédé, ni à la commune, qui n'y a pas droit (art. 68 al. 1 et 3 LTF; ATF 134 II 117 consid. 7 p. 119).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.
Il n'est pas alloué de dépens.

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

Lausanne, le 9 décembre 2015
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Fonjallaz

Le Greffier : Alvarez