

VD_OMNI AC.1998.0088 vom 19. August 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-08-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0088

FR: VD_OMNI AC.1998.0088 du 19 août 1999

IT: VD_OMNI AC.1998.0088 del 19 agosto 1999

Regeste

IMHOF Gaspard c/Jouxkens-Mézery | L'aménagement d'un remblai de terre (de 30 m.) autour d'une piscine requiert une autorisation, après enquête publique. Mode de calcul de la hauteur du remblai : mesure à partir du terrain naturel (32 al. 2 CRF).

Erwägungen

E. 36

CRF dispose que le propriétaire d'un fonds supérieur ne peut en surélever le niveau du sol à une distance moindre du fonds inférieur de cinquante centimètres de la limite, à moins de clôturer son fonds par un mur de soutènement. Cette disposition vise à prévenir les chutes de terres ou d'autres matériaux du remblai sur un fonds inférieur, ou encore le tassement du terrassement au préjudice d'un fonds moins élevé. En revanche, le code foncier rural contient des règles de calcul de hauteurs précises en matière de murs et de plantations. S'agissant d'un mur, le principe retenu est que le point de référence servant au calcul de sa hauteur est la base du mur, affleurant le sol précisément à la limite des fonds (art. 32 CRF; Piotet, *Le droit privé vaudois de la propriété foncière*, Lausanne, 1991, p. 638, n. 1452). Ce principe, qui est également repris en matière de plantations à l'art. 47 al. 1 CRF, découle logiquement de l'idée que les règles sur les distances doivent protéger le fonds voisin et que la hauteur légale doit se mesurer en conséquence à la limite de ce fonds (Piotet, *op. cit.*, p. 524, n. 1124; v. ég. *JdT* 1984 III 4, consid.7). Toutefois, cette première solution n'est valable que si le fonds voisin est situé à un niveau identique ou supérieur à celui qui supporte l'ouvrage. Dans la situation inverse, soit lorsque la limite du fonds voisin est à un niveau inférieur de la base de l'ouvrage, la loi foncière fait référence à la notion de terrain naturel. Ainsi, l'art. 32 al. 2 CRF dispose que, lorsqu'un mur soutient le terrain d'un fonds naturellement plus élevé, sa hauteur doit être mesurée depuis le niveau du terrain naturel. De même, s'agissant du calcul de la hauteur d'une plantation, le législateur a également retenu la notion de terrain naturel (art. 47 al. 2 CRF). Le but de cette réglementation est que le voisin ne subisse pas de conséquences trop rigoureuses d'une différence de niveau des parcelles dont il n'est pas responsable et qui lui sont imposées. Par ailleurs, la loi veut également éviter qu'en élevant le niveau du sol aux confins de sa parcelle, le propriétaire puisse imposer à son voisin à la fois l'ouvrage et une surélévation du sol, portant ainsi l'ouvrage à une hauteur qui n'aurait pas été autorisée en l'absence de surélévation (Piotet, *op. cit.*, p. 525, n. 1127). Dans le sens de ce qui précède, en droit des constructions, la doctrine et la jurisprudence admettent qu'en l'absence de dispositions réglementaires, la hauteur des façades doit être mesurée à partir du terrain naturel, ceci pour éviter de permettre aux constructeurs de modifier artificiellement la hauteur de leurs bâtiments par des levées de terre, des terrasses ou d'autres talus, ce qui serait incompatible avec les principes généraux de la police des constructions et les impératifs de la sécurité du droit

(RDAF 1983, p. 385; Marti, Distances, coefficients et volumes des constructions en droit vaudois, thèse, Lausanne, 1988, p. 173). Pour cette raison, la limitation des mouvements de terre, généralement fixée à plus ou moins 1 ou 1.50 mètre par les réglementations communales, se mesurent à partir du terrain naturel (Marti, op. cit., p. 174). Cette solution se justifie en particulier lorsque le fonds destiné à porter l'aménagement est surélevé par rapport au fonds voisin. En l'espèce, les plans produits au dossier contiennent des coupes profilées de la digue litigieuse indiquant les altitudes suivantes: la limite du fonds voisin, soit la parcelle no 764, culmine à une altitude oscillant entre 492,50 et 492,27 mètres. Elle est ainsi située légèrement en contrebas de la parcelle qui supporte l'ouvrage litigieux et dont le terrain naturel devait remonter jusqu'à une altitude de 493,40 mètres. Toujours selon les plans, la coupe de profil de la digue-écran permet de constater que son sommet s'élève sur toute la longueur de l'ouvrage à une altitude de 494,00 mètres. Selon les considérants qui précèdent, la doctrine et la systématique de la loi conduisent à retenir le terrain naturel comme point de mesure inférieur de la hauteur d'un remblai. En l'occurrence, à l'aplomb du sommet de la digue, l'altitude du terrain naturel oscillait entre 492,60 et 492,95 mètres. Il s'ensuit que la hauteur de la digue-écran en son point le plus élevé par rapport au terrain naturel atteint 1,40 mètre. La limite maximale de la hauteur arrêtée par la réglementation communale est donc respectée. 3. L'art. 50 RAC pose des règles non seulement de hauteur, mais aussi de distance, en exigeant que la partie supérieure des remblais se trouve à moins de 5 mètres de la limite de la parcelle. Cette distance n'est manifestement pas respectée dans le cas d'espèce, puisque la crête de la digue se rapproche jusqu'à 3 mètres de la limite de la parcelle. Bien que le recourant ne fasse pas état de ce moyen, il convient de s'y arrêter. Aux termes de l'art. 31 al. 1er RAC, "lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions imposent des solutions particulières et s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs, la municipalité peut accorder des dérogations de minime importance sous réserve de l'art. 85 LATC, après avoir recueilli l'avis des voisins". On relèvera que la demande de permis de construire mentionnait une dérogation requise aux limites des remblayages, en se référant à l'art. 50 RAC. Dans sa réponse aux opposants, comme dans ses déterminations sur le recours, la municipalité a souligné sur ce point que la dérogation requise se justifiait dès lors qu'elle portait sur la distance aux limites des parcelles nos 762 et 764, dont les propriétaires avaient consenti à l'aménagement litigieux et que celui-ci n'était visible ni depuis d'autres fonds, ni depuis le domaine public. Le tribunal ne voit pas de raison de s'écarter sur ce point de l'appréciation de l'autorité intimée. Il faut souligner ici encore que l'ouvrage en cause n'est pas susceptible d'occasionner le moindre préjudice au recourant. 4. Par ces motifs, le recours doit être rejeté. Conformément à l'art. 55 LJPA, les frais et dépens doivent être supportés par la partie qui succombe. Bien que le litige se soit révélé d'une importance relativement modeste, il a nécessité une visite des lieux, si bien que l'émolument usuel de 2'500 fr. doit être mis à la charge du recourant débouté. En revanche, ni le constructeur, ni la municipalité n'ayant recouru aux services d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens.