

VD_OMNI AC.2003.0099 vom 11. November 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0099

FR: VD_OMNI AC.2003.0099 du 11 novembre 2003

IT: VD_OMNI AC.2003.0099 del 11 novembre 2003

Regeste

BADOUX Daniel c/ Lonay et TAVEL Dominique | Décision municipale autorisant un mur de soutènement à 75 cm de la limite de propriété après une enquête où il n'apparaissait que sur une partie des documents d'enquête, d'interprétation difficile, et était prévu sur la limite même. A supposer que cette situation soit encore compatible avec le principe général de l'art. 69 al. 2 RATC (indications nécessaires pour comprendre l'importance et la nature des travaux projetés), elle n'est pas admissible dans une commune qui s'est dotée d'une réglementation permettant à la municipalité d'être plus exigeante que le règlement cantonal quant aux documents requis. Annulation et renvoi pour complément d'instruction et nouvelle décision.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 11.11.2003 AC.2003.0099

BADOUX Daniel c/ Lonay et TAVEL Dominique | Décision municipale autorisant un mur de soutènement à 75 cm de la limite de propriété après une enquête où il n'apparaissait que sur une partie des documents d'enquête, d'interprétation difficile, et était prévu sur la limite même. A supposer que cette situation soit encore compatible avec le principe général de l'art. 69 al. 2 RATC (indications nécessaires pour comprendre l'importance et la nature des travaux projetés), elle n'est pas admissible dans une commune qui s'est dotée d'une réglementation permettant à la municipalité d'être plus exigeante que le règlement cantonal quant aux documents requis. Annulation et renvoi pour complément d'instruction et nouvelle décision.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 11 novembre 2003 sur le recours interjeté par Daniel BADOUX , à Chardonnnes, contre la décision rendue le 8 mai 2003 par la Municipalité de Lonay autorisant la construction d'un mur de soutènement par Dominique TAVEL , à Echandens, sur la parcelle 1'605 dont les propriétaires sont Claire-Lise CHRISTEN, Françoise CORNU, Suzanne DEJOIE et Paulette GONVERS , p.a. Claire-Lise CHRISTEN à Lavigny. * * * * * Composition de la section: M. Pierre Journot, président; M. Rolf Ernst et M. Jean-Daniel Rickli, assesseurs. Vu les faits suivants: A. A la suite d'une enquête organisée du 7 au 27 mars 2003, Dominique Tavel a obtenu l'autorisation de construire une villa sur la parcelle 1'605 de Lonay, dont la partie est se trouve en contre-haut de la parcelle 1'608 où l'opposant Daniel Badoux est également en train de construire une villa. La municipalité a toutefois précisé, tant dans ses courriers du 4 avril 2003 que dans le permis de construire établi le 10 avril 2003, que ce dernier est délivré pour la construction de la villa à l'exception des aménagements extérieurs. En effet, Daniel Badoux avait fait opposition à l'enquête en faisant valoir que le mur prévu en limite de sa propriété n'était pas représenté sur le plan de situation, que les plans en coupe ne permettaient pas de se faire une idée de son emprise,

qu'il soutenait un remblai et qu'il sera surmonté d'une barrière. Il faisait valoir que le terrain n'est pas en continuité avec les parcelles voisines, ce qu'exige pourtant l'art. 34 du règlement communal, et que le mouvement du terrain atteint 2 m alors que l'art. 33 dudit règlement limite les remblais ou déblais à 1,50 m. Invité par la municipalité à contacter l'opposant, Dominique Tavel a proposé par lettre du 8 avril 2003 de reculer le mur de 50 cm, ce que Daniel Badoux a refusé par lettre du 15 avril 2003 en exposant qu'un mur à proximité immédiate de la limite n'était pas usuel dans le quartier, ne s'intégrait pas dans le site et constituait un promontoire portant préjudice à l'intimité de sa parcelle. Dominique Tavel a alors écrit à la municipalité qu'il proposait de retirer son mur de 25 cm supplémentaires et de le construire à 75 cm de la limite de propriété. Les plans figurant au dossier d'enquête, qui n'a été complété par aucun autre plan à ce stade de la procédure, se présentent de la manière suivante : - le plan de situation établi par un géomètre le 13 février 2003 fait apparaître une surface construite prévue en forme de L en raison de la présence d'un avant corps s'avancant dans le sens de la pente, soit en direction du sud et de la parcelle 1'608 de Daniel Badoux. Cet avant-corps est flanqué, à l'est et au sud, par une surface grisée désignée comme places de parc. Ces places de parc sont bordées à l'est par l'assiette d'une servitude qui permet, depuis le chemin des Vignes situé à l'amont, d'accéder à la parcelle par un chemin construit à cheval sur la limite est de la parcelle 1'605 et de la parcelle située à l'amont. - le "plan de situation, plans d'étage", signé par un architecte employé dans un bureau d'ingénieurs, présente le plan au 1:200 du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage, ainsi qu'une représentation au 1:100 de l'ensemble de la parcelle où sont figurées deux places de parc devant la façade sud de l'avant-corps déjà décrit, soit entre cet élément de construction et la parcelle de l'opposant Badoux. On note aussi la présence, à 1 m environ devant la façade est de cet avant-corps, d'un mur qui, à son extrémité nord (soit à l'amont) se poursuit à angle droit en direction de l'est, soutenant apparemment la terrasse prévue au niveau du rez-de-chaussée; ce plan au 1:100 ne fait apparaître aucun mur en limite de propriété du côté sud, soit du côté de l'opposant Badoux. C'est le lieu de relever, comme le tribunal l'a constaté durant sa délibération, que le plan du géomètre est faux quant à l'indication de la surface construite. En effet, le mur situé devant la façade est de l'avant-corps correspond à l'emplacement de la porte du garage prévu au sous-sol, si bien qu'il correspond à la limite sur la surface construite du projet. Toutefois, la surface construite figurée sur le plan du géomètre s'arrête à la façade des étages supérieurs, qui se trouve en retrait, et le mur en question est figuré comme s'il se trouvait devant la construction, en dehors de celle-ci. - le plan "coupe, façades" contient une coupe AA où apparaît le mur prévu en limite de propriété, d'une hauteur de 1,50 m environ. Sur l'élévation des façades est et ouest, ce mur apparaît en coupe également. Du côté ouest, il soutient le remblai prévu, qui remonte en pente jusqu'à la dalle du rez-de-chaussée de l'avant-corps. A l'est en revanche, le mur apparaît dégagé sur toute sa hauteur et implanté au pied du talus qui soutient les places de parc dont le niveau se trouve quelques décimètres plus haut que celui du garage (ce garage étant lui-même situé un étage plus bas que le rez-de-chaussée de l'avant-corps qui vient d'être décrit). Interpellé à l'audience sur les motifs pour lesquels le mur apparaissait dégagé sur toute sa hauteur à cet endroit, le constructeur Tavel a précisé que cette situation ne correspond pas à ce qu'il a prévu d'exécuter. Il a aussi précisé qu'il n'avait pas d'architecte, sauf pour l'établissement des plans d'enquête. B. Par décision du 8 mai 2003, la municipalité a déclaré avoir pris note de la décision du constructeur Tavel de reculer le mur à 75 cm à l'intérieur de la parcelle 1'605 et, considérant cette situation comme conforme au règlement en vigueur, la

municipalité a déclaré lever complètement l'opposition de Daniel Badoux, en précisant qu'elle autorisera Dominique Tavel à construire le mur comme proposé dans sa lettre du 22 avril 2003. C.

C'est contre cette décision que Daniel Badoux s'est pourvu le 17 mai 2003 en reprenant en substance les motifs de son opposition dont il conteste la levée. Dominique Tavel s'est déterminé le 23 juin 2003 en concluant en substance au rejet du recours. Il précise qu'il n'est pas prévu de barrière au sommet du mur. Il a joint à ses déterminations un plan reproduisant l'élévation de la façade sud avec des surcharges manuscrites figurant l'élévation et l'altitude du mur à plusieurs endroits (ce plan est daté du 14 février 2003 comme les documents d'enquête mais le dossier communal en contient un exemplaire muni d'un timbre daté du 24 juin 2003, ce qui est la date réelle de ce document). La municipalité a déposé le 4 juillet 2003 sa réponse au recours en concluant au rejet de ce dernier. Etait joint à la réponse de la commune un plan daté du 3 juillet 2003 reproduisant la coupe AA des plans d'enquête sur lequel le mur apparaît 75 cm en retrait de la limite de propriété . D.

Le constructeur Tavel est intervenu par téléphone auprès du greffe pour signaler qu'il avait demandé la levée de l'effet suspensif dans sa lettre du 23 juin 2003 ("je m'oppose à l'application de l'effet suspensif provoqué par ce recours"). Le juge instructeur a alors rendu le 25 septembre 2003 une décision refusant la levée de l'effet suspensif, en substance pour le motif que les plans figurant au dossier étaient d'interprétation difficile et qu'une audience serait prochainement fixée. E.

Le Tribunal administratif a procédé à une inspection locale en présence des parties le 30 octobre 2003. Y ont participé le recourant Badoux, le Conseiller municipal Francis Carrard assisté de l'avocat Bovay, ainsi que le constructeur Dominique Tavel. Considérant en droit: 1.

L'art. 33 du règlement du plan général d'affectation de Lonay, approuvé par le Département des infrastructures du 10 avril 2001, figure dans le chapitre consacré à la zone d'habitation individuelle dans la teneur suivante : "Art 33 - Remblai ou déblai Aucun mouvement de terre en remblai ou en déblai ne pourra être supérieur à plus ou moins 1m50 du terrain naturel. Font exception à cette règle les excavations et les rampes d'accès à des garages enterrés. Pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut autoriser des mouvements de terre plus importants. Pour des territoires ayant une forte pente, la Municipalité peut exiger le choix d'un parti architectural ou d'une implantation adaptée au profil du terrain (par ex. demi niveaux). Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines." En l'espèce, le projet mis à l'enquête présentait un mur d'une hauteur de 1,50 m implanté sur la limite de propriété. La municipalité, après avoir délivré le permis de construire sauf pour les aménagements extérieurs, a finalement autorisé la construction du mur 75 cm en retrait de la limite. On peut se demander, surtout au vu de l'allégation du recourant (que le tribunal n'a pas vérifiée) selon laquelle cette situation n'est pas usuelle à Lonay, si l'esprit du dernier alinéa de l'art. 34 du règlement communal est respecté par l'implantation d'un mur de 1,50 m à quelques décimètres de la limite de propriété. Cette question peut toutefois rester ouverte au vu du considérant suivant . 2.

Les art. 123, 124 et 126 du règlement communal prévoient ce qui suit : " Art. 123 - Plan des aménagements extérieurs Lors de la mise à l'enquête des constructions, des plans d'aménagements extérieurs, à l'échelle 1:200 au moins, doivent être présentés, montrant notamment les plantations, les clôtures, les terrasses, les voies d'accès et les places de parc. Art. 124 - Contrôle d'intégration Préalablement à l'octroi d'un permis de construire, la Municipalité procède au contrôle de l'intégration dans le site. Ce contrôle se fait à partir de points d'observation usuels aux abords du ou des bâtiments concernées, à partir de tout autre point que la Municipalité juge utile. Si elle le juge utile, la Municipalité peut demander, aux

frais du propriétaire, la pose de gabarits. Elle fixe la durée de ces installations. Exceptionnellement, la Municipalité peut renoncer au contrôle d'intégration si l'objet concerné a un impact minime dans le site. Art. 126 - Documents annexes à la demande de permis de construire En complément des pièces requises à l'art. 69 RATC, les documents suivants peuvent être demandés par la Municipalité : a) un repère de nivellement coté et l'altitude moyenne du terrain naturel occupé par la construction projetée; b) des photographies, des dessins et des relevés exacts et détaillés des façades faisant l'objet d'une intervention, ainsi que des façades des bâtiments adjacents si il y en a; d) un inventaire complet des éléments archéologiques ou artistiques (inventoriés); e) un plan de situation à l'échelle 1:100 indiquant les zones, les limites des constructions, les corrélations entre l'objet concerné et ses alentours; f) un descriptif exact et au besoin un échantillon de chaque matériau utilisé en façade, y compris les teintes prévues pour les divers éléments de la façade (bois, métal, crépi éventuel, et.). Ces échantillons peuvent être conservés par la Municipalité jusqu'à la fin des travaux. Pour des travaux de minime importance, la production de pièces peut être limitée à celles qui sont nécessaires à la compréhension de ces travaux et aux répercussions que ces travaux peuvent avoir sur l'aspect général des abords." En l'espèce, les documents d'enquête contiennent un plan de situation établi par un géomètre où le mur litigieux n'apparaît cependant pas (ce plan de géomètre contient d'ailleurs une erreur quant au contour exact de la surface construite). Il n'y a pas de plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200 comme l'exige l'art. 123 du règlement communal. Sur le "plan de situation, plans d'étage" de l'enquête, la parcelle apparaît à l'échelle 1:100 mais sans indication relative aux aménagements extérieurs, si ce n'est l'emplacement des places de parc au pied de l'avant-corps que la construction présente du côté sud-est, avec les quelques traits dessinés à cet endroit pour figurer apparemment un talus mais difficile à interpréter. Ces indications ne permettent pas réellement de comprendre, surtout si l'on tient compte de la forte pente du terrain, comment s'articulent les différents niveaux des aménagements prévus. La situation est d'autant plus confuse que d'après la coupe AA et l'élévation de la façade ouest, le remblai en contre-haut du mur litigieux semble remonter pour rejoindre le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de l'avant-corps tandis que d'après l'élévation de la façade est, les places de parc prévues, pratiquement devant la porte-fenêtre du rez-de-chaussée du même avant-corps, se trouvent en réalité un étage plus bas, à un niveau sensiblement équivalent à celui du garage situé au sous-sol. On peut se demander si le contenu de ces documents est encore compatible avec le principe général énoncé par l'art. 69 al. 2 RATC, dont il résulte que la demande doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés. Ce qui est certain en tout cas, c'est que la présentation sommaire du dossier d'enquête de la présente cause n'est pas admissible dans une commune qui s'est dotée d'une réglementation spécifique qui va au-delà des exigences cantonales et qui permet à la municipalité, qui doit procéder à un contrôle d'intégration décrit à l'art. 124 du règlement communal, d'exiger même des photos-montage, des perspectives, voire des maquettes de l'objet projeté et de ses alentours. Certes, le représentant de la municipalité a exposé lors de l'inspection locale que la municipalité procédait plutôt par un examen sur place des travaux en cours, mais ce n'est pas ce qu'a prévu le législateur communal, qui a au contraire imposé à la municipalité un contrôle particulièrement serré de l'aspect extérieur des constructions, ce qui peut d'ailleurs se comprendre dans un terrain en forte pente comme l'est le coteau où prend place le projet litigieux. En tous les cas, force est de rappeler, comme le fait d'ailleurs le conseil de la municipalité dans sa réponse, que le mur litigieux

doit être considéré comme une dépendance soumise à l'exigence de l'art. 39 al. 4 LATC dont la jurisprudence a déduit que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénient appréciable, c'est-à-dire insupportable sans sacrifice excessif pour le voisin (v. en dernier lieu AC 2003/0090 du 27 octobre 2003 et les références citées). Or, en l'absence des éléments qui permettent de cerner précisément la configuration du mur litigieux et du terrain (surtout si le constructeur déclare à l'audience que ce qui figure sur les plans ne correspond pas à ce qu'il a l'intention de réaliser), il n'est pas possible de déterminer si la municipalité a procédé correctement à la pesée des intérêts divergents du constructeur et des voisins. Dans ces conditions, la décision attaquée ne peut qu'être annulée et le dossier renvoyé à la municipalité pour nouvelle décision après instruction complémentaire.

3. Vu ce qui précède, le recours sera admis aux frais du constructeur et la commune n'a pas droit à des dépens. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est admis. II. La décision rendue le 8 mai 2003 par la Municipalité de Lonay est annulée, le dossier étant renvoyé à la municipalité pour nouvelle décision après instruction complémentaire. III. Un émolument de 2'000 (deux

mille) francs est mis à la charge du constructeur Dominique Tavel. IV. Il n'est pas alloué de dépens. mad/Lausanne, le 11 novembre 2003 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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