

VD_OMNI AC.2003.0249 vom 24. Juni 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0249

FR: VD_OMNI AC.2003.0249 du 24 juin 2005

IT: VD_OMNI AC.2003.0249 del 24 giugno 2005

Regeste

Mangana - del Rio/DURUSSEL, Municipalité de La Tour-de-Peilz | Irrecevabilité du recours contre le permis d'habiter délivré au voisin. Le fait de renoncer, en violation du permis de construire, à aplanir un talus (comme prévu et autorisé pour toutes les parcelles du lotissement) revient à modifier la configuration du sol en créant un terrassement sur la seule parcelle des constructeurs, ce qui requiert une autorisation municipale (103 al. 1 LATC).

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 24.06.2005 AC.2003.0249

Mangana - del Rio/DURUSSEL, Municipalité de La Tour-de-Peilz | Irrecevabilité du recours contre le permis d'habiter délivré au voisin. Le fait de renoncer, en violation du permis de construire, à aplanir un talus (comme prévu et autorisé pour toutes les parcelles du lotissement) revient à modifier la configuration du sol en créant un terrassement sur la seule parcelle des constructeurs, ce qui requiert une autorisation municipale (103 al. 1 LATC).

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 24 juin 2005 Composition M. Vincent Pelet, président; Mme Dina Charif Feller et M. Olivier Renaud, assesseurs ; M. Nader Ghosn, greffier. Recourants Alexia et Antonio Mangana - del Rio, à La Tour-De-Peilz, représentés par Nicolas SAVIAUX, à Lausanne, Autorité intimée Municipalité de La Tour-de-Peilz, représentée par Denis SULLIGER, Avocat, à Vevey 1, Propriétaires Pierre et Dominique DURUSSEL, à La Tour-De-Peilz, représentés par Denis SULLIGER, Avocat, à Vevey 1, Recours Alexia et Antonio Mangana - del Rio contre décision de la Municipalité de La Tour-de-Peilz du 20 octobre 2003 (permis de construire et d'habiter - mise en conformité des aménagements extérieurs - parcelle no 2666) Vu les faits suivants A. Le 11 juillet 2000, la municipalité de La Tour-de-Peilz a délivré le permis de construire (no 3'201) une villa avec garage individuel sur la parcelle n° 2666, à la route de Blonay 120 E, propriété alors de Philippe Chervet. Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un lotissement comportant huit villas individuelles identiques, sur les parcelles n° 2'663 à 2'670, promises-vendues à André Spera et Giuseppe Sorrentino. Selon les plans d'ensemble mis à l'enquête par les promoteurs, des jardins devaient prendre place au sud-ouest des parcelles concernées par le projet, en formant une planie, à l'exception de deux talus de modestes dimensions séparant les parcelles 2'665 et 2'664 d'une part, 2'664 et 2'663 d'autre part. En outre, ces plans présentent au sud des parcelles 2'666 et 2'667 un important talus à la limite d'avec les parcelles 993 et 994. Alexia et Antonio Mangana-del Rio (les recourants) sont devenus propriétaires de la parcelle no 2'667 et y ont fait construire une villa; Pierre et Dominique Durussel ont acquis la parcelle no 2'666 où ils ont fait réaliser leur villa. Ces parcelles ont chacune 14 m 75 de large. La parcelle des époux Durussel a

environ 36 m de long à l'ouest en limite avec la parcelle des époux Mangana et environ 38 m à l'est. Les façades sud-ouest des villas sont implantées à environ 14 m de la limite sud. Les parcelles nos 2'666 et 2'667 sont colloquées en partie en zone 4 (ordre non contigu de densité moyenne) et en partie (jardins) en zone 5 (zone de faible densité et de bâtiments bas), régies par le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions du 5 juillet 1972, dont la dernière modification a été approuvée par le Conseil d'Etat le 30 novembre 1984 (ci-après : RPE).

B. a) Les époux Mangana-del Rio ont mis leur terrain à plat conformément au plan mis à l'enquête (terrasse-jardin), en "dégrappant" le terrain naturel. b) En cours d'exécution des travaux, les époux Durussel ont réalisé des aménagements extérieurs de la villa différents de ce qui avait été mis à l'enquête publique : alors que les plans indiquent que le jardin serait aplani sur une distance de 15 m 50, la planie n'a été créée que sur une profondeur de 7 m 80, formant une terrasse devant la porte-fenêtre du rez-de-chaussée, le terrain naturel étant respecté pour le surplus jusqu'en limite de propriété avec la parcelle no 2'667 des époux Mangana-del Rio. Après une visite des lieux faite le 25 mars 2003, la municipalité a délivré le permis d'habiter aux époux Durussel le 7 avril 2003. En l'état, depuis la terrasse de la parcelle des époux Mangana-del Rio (no 2'667), la limite avec la parcelle des époux Durussel (no 2'666) est marquée par un talus très important : sur la parcelle no 2'666, la crête de ce talus à son point le plus haut, au sud-ouest, s'élève à une hauteur d'au moins 2 m par rapport au niveau de la parcelle des époux Mangana-del Rio, puis s'abaisse progressivement jusqu'à former une plate-bande jardinée, d'une hauteur de 15 cm, le long de la façade ouest de la maison des époux Durussel. Le talus est ensuite en pente vers l'est et perd son relief sur la parcelle des époux Durussel avant la limite de propriété de la parcelle no 2'665.

C. Par lettre du 19 août 2003 au promoteur André Spera, la municipalité a exigé des époux Durussel le dépôt de nouveaux plans, dès lors que les aménagements extérieurs ne correspondaient pas au projet soumis à l'enquête publique. Elle a relancé les constructeurs le 9 septembre 2003, puis encore le 18 septembre 2003. Les époux Durussel se sont exécutés en remettant à l'autorité deux plans et deux coupes présentant – mais de manière très approximative – les aménagements extérieurs existants. Sur cette base, la municipalité a accordé le permis de construire en dispense d'enquête publique, par décision du 20 octobre 2003.

D. Les époux Mangana-del Rio n'ont été informés de la décision municipale du 20 octobre 2003, avec indication des voies de droit, que par courrier de la municipalité du 12 novembre 2003. Agissant en temps utile le 3 décembre 2003, les époux Mangana-del Rio ont recouru au Tribunal administratif et ont conclu à l'annulation de la décision du 20 octobre 2003 délivrant à Pierre et Dominique Durussel un permis de construire en dispense d'enquête pour mise en conformité des aménagements extérieurs de la parcelle no 2'666, ainsi qu'à l'annulation du permis d'habiter du 7 avril 2003, l'octroi d'un tel permis étant subordonné à la condition que Pierre et Dominique Durussel exécutent les aménagements extérieurs de la parcelle no 2'666 en parfaite conformité avec les plans mis à l'enquête et le permis de construire no 3'201 du 11 juillet 2000. La municipalité de La Tour-de-Peilz, Pierre et Dominique Durussel ont répondu au recours le 6 février 2004 sous la plume d'un conseil commun et ont conclu à son rejet.

E. Le Tribunal a tenu audience le 4 novembre 2004 et a procédé à une inspection locale. Les parties ont reçu un compte-rendu de l'audience. Les moyens des parties sont repris ci-après dans la mesure utile. Considérant en droit 1. La délivrance du permis d'habiter permet à la municipalité de s'assurer, d'une part que la construction réalisée est conforme aux plans approuvés, d'autre part que l'achèvement des travaux extérieurs et intérieurs assure la sécurité et la santé des habitants

(cf. art. 129 LATC). La portée de ce permis, dont la délivrance n'est précédée d'aucune enquête publique, est restreinte dans la mesure où elle n'intéresse en principe pas les tiers. Le propriétaire voisin, s'il estime que le constructeur ne respecte pas dans ses travaux le contenu de l'autorisation de construire, peut en effet intervenir indépendamment de la procédure relative au permis d'habiter, en requérant une nouvelle enquête, voire la démolition de tout ou partie de la construction litigieuse; ce faisant, il impose à la municipalité de rendre une décision susceptible de recours (cf. AC.1998.02220 du 1^{er} décembre 2000, consid. 2 lettre a, p. 6). Tel a d'ailleurs été le cas en l'espèce. Les recourants ne critiquent pas l'habitabilité de la villa ou du jardin des époux Durussel; leur recours est en conséquence irrecevable sur ce point (cf. RDAF 1986 p. 189). Le recours formé contre la décision municipale du 20 octobre 2003 admettant les aménagements extérieurs litigieux sans mise à l'enquête est en revanche recevable, vu l'intérêt des voisins à s'opposer à un aménagement assimilable à des travaux de remblai longeant leur limite de propriété et de nature à permettre une vue plongeante sur leur parcelle (cf. pour les principes régissant la qualité pour agir, par exemple, AC.2004.0045 du 30 novembre 2004, consid. 1). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond. 2. Dans le cas particulier, ne pas aplanir le talus, alors que cela était prévu dans le contexte d'un lotissement d'ensemble, revient en définitive à modifier la configuration du sol, en créant un terrassement. Cette décision des propriétaires est soumise à autorisation municipale en application de l'art. 103 al. 1 LATC, point qui n'est au demeurant pas contesté. Pour le surplus, l'irrégularité, d'ordre formel, tenant à l'absence de mise à l'enquête, ne conduit pas à elle seule, en l'occurrence, à l'annulation de la décision municipale : les voisins ont de fait une vision exacte du projet et de son impact; en tout état de cause, ils ne soutiennent pas avoir subi, du chef de l'absence d'enquête publique, de préjudice dans l'exercice de leurs droits procéduraux ou avoir été entravés dans l'exercice de leur droit d'être entendu. Une enquête complémentaire apparaît ainsi en l'état d'aucune utilité (cf. AC.1998.0220 du 1^{er} décembre 2000, consid. 3 p. 14, et les références citées). Cela étant, le point de savoir si, comme l'invoquent les époux Durussel, la municipalité était habilitée à autoriser les aménagements sans enquête publique, sur la base de l'art. 72d RATC, ce que contestent les recourants en invoquant leurs intérêts dignes de protection réservés par cette même disposition, peut rester ouvert. 3. La lecture du règlement communal montre que les règles applicables aux zones 4 et 5, ou celles applicables à toutes les zones, ne comportent pas de disposition qui traiterai des mouvements de terre, comme les remblais ou les déblais. Les époux Durussel soutiennent essentiellement à cet égard qu'aucune base légale n'aurait autorisé la municipalité à s'opposer à un talus qui n'est ni inesthétique, ni dangereux, et qui n'est que l'expression de l'état antérieur du terrain. Le Tribunal administratif a jugé que, lorsque le règlement communal ne fixe pas de hauteur admissible pour les mouvements de terre, cette hauteur doit être appréciée dans le cadre de l'application de la clause d'esthétique (art. 86 LATC); le pouvoir d'examen du tribunal s'étend alors à l'opportunité en application de l'art. 33 al. 3 lettre b LAT, dès lors qu'il s'agit de donner un contenu concret à une réglementation communale lacunaire (cf. sur ces questions, AC.2004.0045 du 30 novembre 2004). On laissera ouverte la question de savoir si cette jurisprudence peut s'appliquer à une situation comme celle du cas d'espèce où les constructeurs ne créent pas un remblai, mais renoncent au "dégrappage" autorisé pour l'ensemble du lotissement. Quoiqu'il en soit, sur toute la surface des terrasses-jardins mises à l'enquête, le terrain naturel a été modifié et son maintien sur la seule parcelle des époux Durussel crée une rupture de terrain très marquée et préjudiciable à tout le moins pour les

recourants, sinon aussi pour les propriétaires des autres parcelles plus du sud-ouest du lotissement. De plus, dans le cas particulier, l'inspection locale a montré que l'assise du talus empiète d'une bonne largeur sur la parcelle des recourants et qu'en raison de sa pente, de sa hauteur et de la qualité de la terre, on peut s'attendre à ce que ce talus, tel qu'il est actuellement, s'affaisse régulièrement et accroisse son empiètement. Il s'agit d'un excès du droit de propriété des époux Durussel, analogue à des travaux sur le fonds d'autrui, au sens de l'art. 108 al. 1 LATC, non autorisés par le propriétaire concerné, et, partant, qui ne peuvent être tenus pour réglementaires. Dans ces conditions, la décision municipale du 20 octobre 2003 ne peut être confirmée. Si les constructeurs entendent réaliser des aménagements extérieurs différents de ceux autorisés par le permis de construire, il leur appartient d'étudier et de soumettre à la municipalité des travaux de terrassement assurant un aménagement harmonieux, qui s'intègre dans le projet d'ensemble et qui n'empiète pas sur les parcelles voisines. 4. En conclusion, le recours doit être admis en tant qu'il est recevable. Un émolument de justice de 1'500 fr. est mis à la charge des constructeurs. L'admission partielle du recours conduit à allouer des dépens réduits, par 1'000 fr., aux recourants, à charge de époux Durussel. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours interjeté contre la décision (permis d'habiter) du 7 avril 2003 est irrecevable. II. Le recours interjeté contre la décision (permis de construire) du 20 octobre 2003 est admis. III. La décision de la Municipalité de La Tour-de-Peilz du 20 octobre 2003, autorisant la modification des aménagements extérieurs, est annulée. IV. Un émolument de 1'500 (mille cinq cents) francs est mis à la charge de Pierre et Dominique Durussel, solidairement entre eux. V. Pierre et Dominique Durussel, solidairement entre eux, doivent à Alexia et Antonio Mangana-del Rio, solidairement entre eux, la somme de 1'000 (mille) francs à titre de dépens. Lausanne, le 24 juin 2005 Le président: Le greffier: 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.