

VD_OMNI AC.2008.0091 vom 30. April 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0091

FR: VD_OMNI AC.2008.0091 du 30 avril 2009

IT: VD_OMNI AC.2008.0091 del 30 aprile 2009

Regeste

NAEF/Municipalité de Jouxens-Mézery, IMHOF | Détermination du terrain naturel afin d'évaluer la hauteur d'un remblai supportant une surface plane et pavée (terrasse destinée à un couvert amovible) et une plate-bande au pied d'un mur séparant la parcelle du constructeur de celle du recourant. Il est retenu qu'un remblai de 0,5 m a été effectué. Selon le règlement communal, la crête d'un tel remblai doit se situer à 1,7 m de la limite (mur compris) puis accuser une pente descendante. Toutefois, la protection du voisin contre les immissions émanant de la terrasse en termes de bruit et de vue peut être assurée en élargissant la plate-bande à 1,7 m (mur compris) puis en la végétalisant de manière à empêcher les utilisateurs de la terrasse d'y accéder.

Erwägungen

E. 1

En liminaire, il est considéré que le recours est dirigé non seulement à l'encontre de la décision de levée d'opposition du 2 avril 2008, mais également de la décision délivrant le permis de construire du 3 avril 2008. Par ailleurs, on rappellera que l'objet du litige est circonscrit à la terrasse aménagée à côté du garage de l'annexe, à l'exclusion de l'étang et du bassin de rétention.

E. 2

Selon l'art. 103 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), tous les travaux de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol sont subordonnés à une autorisation préalable. L'art. 68 let. g du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1), soumis précisément à l'autorisation de la municipalité (sous réserve de l'art. 68a), les remblais et les excavations (voir RDAF 1974, p. 225; 1974, p. 226). Le règlement communal prévoit ce qui suit à son art. 50: "Tout remblai ou déblai modifiant de façon sensible la configuration du sol (art. 68 g RATC) doit être soumis à l'enquête publique. Sauf circonstances exceptionnelles, notamment en cas de forte pente du terrain naturel, ces remblais ou ces déblais ne peuvent excéder une hauteur de 1.50 mètre. La partie supérieure des remblais doit se trouver à 5 mètres au minimum de la limite de la parcelle. La Municipalité peut refuser ces aménagements ou en demander la modification si leur intégration dans le site n'est pas harmonieuse d'une part ou s'ils peuvent porter préjudice aux propriétaires voisins d'autre part." Selon la jurisprudence, un terrain aménagé peut être considéré comme sol naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue, afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction

à édifier à plus au moins bref délai (RDAF 1984 p. 156, voir aussi RDAF 1974 p. 226). Dans des arrêts plus récents, le tribunal s'est demandé si la troisième de ces conditions ne se confondait pas avec la première, en laissant néanmoins la question indécidée (AC.2004.0107 du 17 novembre 2004 et AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Il a qualifié de terrain naturel une combe remblayée de longue date au-dessus du talus de l'autoroute, qui se présentait désormais comme une vaste surface dont rien ne permettait aujourd'hui de réaliser qu'elle ne correspondrait pas au terrain naturel; il importait peu que le remblai ait été aménagé dans l'intention de cacher l'autoroute et d'en couper le bruit, d'y replanter de la vigne ou d'y construire (AC.2004.0107 précité). En revanche, s'agissant d'une planie large de quelques mètres, soutenue par un talus sensiblement équivalent qui compensait la pente, et aménagée quarante ans auparavant devant une façade, satisfaisait assurément à la condition de temps, mais ne pouvait pas être considérée comme un aménagement portant sur un secteur d'une certaine étendue susceptible d'être désormais considéré comme correspondant au terrain naturel. En effet, ces mouvements de terre effectués s'étaient limités à ce qui était nécessaire pour aménager une terrasse devant la façade de la maison, mais n'avaient pas atteint une ampleur suffisante pour dissimuler définitivement, au point de ressembler à du terrain naturel, la configuration initiale de la parcelle (AC.2002.0016 précité).

E. 3

En l'espèce, la première question à trancher est celle de savoir si le constructeur a effectué des remblais sur la terrasse qu'il a aménagée à côté du garage de l'annexe. a) S'agissant des photographies, la plus ancienne, soit une photographie aérienne noir-blanc, montre que le terrain, considéré depuis l'annexe, descendait effectivement vers le Sud-Ouest; cette photo dévoile toutefois également que la pente descendait vers le Nord-Ouest, à savoir vers ce qui constitue aujourd'hui la parcelle du recourant. Cela tend ainsi à confirmer que le terrain naturel connaissait déjà à l'origine une différence entre les deux parcelles. A l'inverse toutefois, dite photo laisse penser que cette différence n'atteignait pas le 1,14 m constaté aujourd'hui. Une seconde photographie aérienne en couleur, antérieure à 1993, indique que le mur actuel en gradin existait alors dans sa configuration actuelle. Une pelouse avec un massif se trouvait à l'endroit de la terrasse litigieuse. Pour le surplus, cette photographie ne révèle pas une déclivité importante du terrain à compter de l'annexe vers le Sud-Ouest, hormis à l'aune des deux escaliers menant au rez de la maison principale (deux marches conduisant à la porte, au Nord, alors que quatre marches permettent d'accéder à la porte fenêtre, plus au Sud, ce qui correspond très approximativement à 0,3 à 0,4 m de différence). Les autres photographies, prises notamment à l'occasion de la transformation de l'annexe, montrent le muret existant à l'époque, sur lequel le mur actuel a semble-t-il été érigé; un stéwi, sis environ à l'endroit correspondant à la ligne Sud-Ouest de la terrasse litigieuse, est implanté approximativement 0,4 m plus bas que le terrain sur lequel a été aménagée la terrasse actuelle. En ce qui concerne les plans, le premier jeu figurant au dossier date du 17 mai 1977 et indique une cote de 500,32 sur la parcelle 500 actuelle, correspondant à un point situé approximativement à équidistance entre le garage et le point limite des parcelles 499, 500 et 397. Les plans suivants datent du 13 septembre 1977 et traitent de la construction du premier garage; l'absence d'indication d'un muret existant ou d'une déclivité n'est toutefois pas significative. Les plans ultérieurs, du 7 novembre 1990 (J 485 et J 548) relatifs à la transformation de l'annexe et à la création d'un couvert, ne sont pas davantage révélateurs. Les plans 110C tels que mis à l'enquête fixent la cote du coin Nord-Ouest de la terrasse à 501,46 m, celle de son coin Sud-Ouest à 501,71 m et celle d'un point sis à proximité de son coin Sud-Est à 501,63 cm. Leur coupe A -A indique un terrain naturel coté

à 503,09 m au Nord-Est et à 496,84 m au Sud-Ouest. Compte tenu d'une distance entre ces deux points d'environ 75 m, la pente générale de la parcelle serait de plus de 8 % ($[503.09 - 496.84] \times 100 / 75$). La coupe de l'architecte du 9 janvier 2008 fixe la cote de la parcelle 500 à 500,32 m, ce qui n'est pas contesté et correspond aux plans du 13 mai 1977, et l'altitude de la terrasse, à 501,46 m, ce qui peut également être admis, soit une différence de 1,14 m. b) Tout bien pesé et sur la base d'un faisceau d'indications altimétriques indépendantes et convergentes, il sied de retenir, en équité, qu'un remblai a effectivement été récemment aménagé à l'endroit de la terrasse, d'une hauteur de 0,3 m (à proximité du garage) à 0,7 m (à l'extrémité Sud-Ouest), ce qui correspond, compte tenu de la longueur du mur d'environ 5,6 m (cf. consid. 5b infra), à une pente d'environ 7% ($[0,7 - 0,3] \times 100 / 5,6$).

E. 4

Il sied d'examiner si une mise à l'enquête s'impose a posteriori. a) Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, une mise à l'enquête ne s'impose pas nécessairement après coup, pour juger si des travaux réalisés sans enquête étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires, lorsque cette mesure paraît inutile à la sauvegarde des intérêts de tiers et n'est pas susceptible d'apporter au débat des éléments nouveaux, ce qui est en particulier le cas lorsque les travaux sont achevés depuis plusieurs mois et sont visibles pour les tiers. L'enquête publique n'est pas une fin en soi, l'essentiel étant de savoir si son absence gêne l'administré dans l'exercice de ses droits. La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire ne permet pas en principe d'ordonner la suppression des travaux qui, s'ils avaient fait l'objet d'une demande en bonne et due forme, auraient dû être autorisés (v. par exemple arrêts AC.2006.0234 précité, AC.2005.0109 du 27 décembre 2005; AC.2004.0024 du 17 mai 2004 et AC.2001.0224 du 6 août 2003 et réf. cit). Le tribunal doit néanmoins tenir compte du fait que les travaux réalisés sans autorisation ou au bénéfice d'une dispense d'enquête publique accordée à tort par la municipalité, ne doivent pas placer le constructeur dans une position plus favorable que celui qui effectue toutes les démarches afin de respecter les formalités de l'enquête publique (cf. AC.2005.0121 du 27 avril 2006). b) En l'espèce, la construction est achevée et visible - dans la mesure de son impact pour les voisins - depuis des mois. Sa réalisation donne tous les renseignements nécessaires, s'agissant en particulier de la question des immissions sur le voisinage. Or, la construction n'a formellement suscité que l'intervention du recourant. Dans ces conditions, la mise à l'enquête publique n'apportera pas au débat d'autres questions que celles qui se posent déjà (dans ce sens, TA arrêt AC.2006.0100 du 5 juillet 2007). La constitution d'un dossier en vue d'une mise à l'enquête publique des travaux a posteriori, par le seul souci de respecter les exigences formelles de l'art. 109 LATC - et non la protection des droits éventuels de tiers lésés - ne se justifie pas.

E. 5

Le remblai en cause doit être conforme à l'art. 50 RAC. a) Ce mouvement de terre étant inférieur à 1,5 m, il respecte sous cet angle l'art. 50 RAC. Toutefois, 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 m de la limite de la parcelle. Cette distance doit être calculée, conformément à l'interprétation de la municipalité sur laquelle il n'y a rien à redire, de manière proportionnelle, en ce sens qu'elle doit être proportionnellement réduite en fonction de la hauteur du remblai par rapport au maximum de 1,5 m. Cette distance n'est manifestement pas respectée dans le cas d'espèce, puisque la terrasse - respectivement la

plate-bande de 1 m de large - se poursuit jusqu'au pied du mur, lequel est construit en limite de propriété (sur la parcelle du constructeur). En considérant, conformément à ce qui est retenu ci-dessus, que le remblai atteint 0,3 m près du garage, et 0,7 m à l'extrémité Sud-Ouest de la terrasse, la crête du remblai doit respectivement se situer à une distance de 1 m ($0,3 \times 5 / 1,5$) à 2,3 m ($0,7 \times 5 / 1,5$) de la limite, le terrain devant, jusqu'au mur, accuser la pente descendante correspondante. b) Il convient néanmoins d'examiner si une dérogation se justifie en l'espèce. Aux termes de l'art. 31 al. 1^{er} 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". L'analyse des coupes de l'état actuel déposées en février 2009 indique que les gradins du mur érigé en limite présentent, en tant qu'ils bordent la terrasse, les dimensions suivantes: premier gradin: longueur d'env. 3,3 m hauteur d'env. 1,9 m, deuxième gradin: longueur d'env. 1,3 m hauteur d'env. 1,6 m, troisième gradin: longueur d'env. 1 m hauteur d'env. 1,4 m. Il découle d'une estimation empirique tenant compte d'une diminution linéaire du remblai de 0,3 m à 0,7 m que ces gradins comptaient, avant remblayage, des hauteurs d'au moins 2 m environ. Ainsi, il résulte de la comparaison des dimensions en hauteur que les remblais permettent désormais à une personne se tenant sur la terrasse, au pied du mur, de porter son regard par-dessus le mur, vers la propriété du recourant, ce qui n'était pas le cas auparavant, pour le moins pas dans la même mesure. Que ce soit ainsi en termes d'intimité ou de protection contre le bruit, les immissions susceptibles d'émaner de la terrasse entraînent par conséquent des inconvénients majeurs pour le recourant, étant rappelé que celle-ci est destinée à un couvert amovible à l'usage des locataires de l'annexe. Une dérogation pure et simple, autorisant le constructeur à maintenir les remblais litigieux jusqu'à la limite, ne saurait donc être accordée. Cela étant, il serait disproportionné d'exiger du constructeur qu'il recule la crête des remblais en biais, selon que celle-ci se trouve proche ou éloignée du garage. En ce sens, il sied de prendre en considération un remblai moyen de 0,5 m, qui conduit à fixer la crête du remblai à une distance constante de la limite de 1,7 m ($0,5 \times 5 / 1,5$). Toutefois, compte tenu précisément de la présence du mur, il serait également disproportionné de requérir du constructeur qu'il creuse à cet endroit une pente descendante. Le but visé en l'occurrence est la protection du recourant contre les immissions de la terrasse. Or, cet objectif est atteint aussi bien en empêchant les utilisateurs de la terrasse de s'approcher de la limite à dite distance de 1,7 m (ce qui correspondrait à une distance de 1,5 m du mur si celui-ci devait avoir une épaisseur de 0,2 m), notamment par l'aménagement d'une bande de terre végétalisée et arborisée. Par conséquent, il convient et il suffit d'exiger du constructeur d'une part qu'il agrandisse la plate-bande existante le long du mur de manière à ce que la largeur de la plate-bande (mur compris) atteigne au moins 1,7 m, d'autre part qu'il végétalise et arborise dite plate-bande de manière à empêcher les utilisateurs de la terrasse d'y accéder. On précisera encore que les corrections à effectuer aux travaux déjà réalisées respectent le principe de la proportionnalité, compte tenu notamment du peu de frais engendrés et de la politique du fait accompli adoptée par le constructeur. c) La décision de l'autorité intimée du 3 avril 2008 doit ainsi être réformée en ce sens que le permis de construire est délivré à la condition que la plate-bande séparant la partie pavée de la terrasse du mur sis en limite est élargie à 1,7 m au moins (mur compris), végétalisée et arborisée de manière à empêcher les utilisateurs de la terrasse d'y accéder. La municipalité impartira en outre au constructeur un délai tendant à la mise en conformité en ce sens des travaux déjà effectués.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours, à l'annulation de la décision attaquée du 2 avril 2008 et à la réforme de la décision attaquée du 3 avril 2008 au sens du consid. 5c supra. Un émolument judiciaire est mis à la charge du constructeur qui succombe pour l'essentiel; il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, seul le constructeur étant assisté.

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