

# VD\_OMNI AC.2010.0076 vom 20. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0076](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0076)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0076 du 20 octobre 2010

IT: VD\_OMNI AC.2010.0076 del 20 ottobre 2010

## Regeste

DE VRIES DE HECKELINGEN, NICOD, BERNARD NICOD SA/Municipalité de Lausanne, SWISS INVESTMENT CONCEPT AG, Service des eaux, sols et assainissement, Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments | Le projet de construction n'est pas localisé dans une zone de terrain instable selon l'ECA, si bien qu'il n'y a pas lieu de délivrer une autorisation spéciale relative au glissement de terrain. De plus, il est contraire au principe de la proportionnalité d'exiger, au stade de la procédure de demande de permis de construire, l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet. Les "travaux à exécuter sur le fonds d'autrui" n'englobent pas les vues sur le fonds voisins provenant de terrasses n'empiétant pas sur ledit fonds.

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants sont propriétaires d'une parcelle voisine de celles propriété de Swiss Investment Concept. A ce titre, ils sont atteints par la décision attaquée et jouissent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. De plus, ils ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente en déposant une opposition en temps utile lors de l'enquête publique. Pour toutes ces raisons, la qualité pour recourir doit leur être reconnue (art. 75 al. 1 let. a et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Le recours a par ailleurs été déposé en temps utile et est recevable à la forme (art. 79, 95 et 99 LPA-VD).

### E. 2

A titre de mesures d'instruction, la municipalité a «suggéré» qu'il soit procédé à une inspection locale et que l'auteur du rapport Karakas et Français SA soit entendu en qualité de témoin. a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101; voir également art. 4 aCst.), le droit d'être entendu comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 126 I 15; 124 I 49 et les réf. cit.). En particulier, le droit de faire administrer des preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). L'autorité peut donc 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 proposées, elle a la certitude qu'elles ne

pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les arrêts cités; 122 V 157 consid. 1d p. 162; 119 Ib 492 consid. 5b/bb p. 505). b) En l'espèce, les éléments figurant au dossier, et en particulier les plans, permettent aisément au tribunal de se faire une idée complète et précise des faits pertinents et de la configuration des lieux. On ne voit pas quels renseignements utiles, dont le tribunal ne disposerait pas déjà, pourraient apparaître lors d'une visite des lieux. S'estimant suffisamment renseigné, le tribunal ne donnera par conséquent pas suite à la requête de mise en œuvre d'une inspection locale. Quant à celle tendant à l'audition de l'auteur du rapport Karakas et Français SA, elle est également rejetée, dès lors que ledit rapport est assez clair pour que la cour n'ait pas à procéder à l'audition de son auteur.

### **E. 3**

Les recourants font valoir que l'ensemble du quartier se situe dans une zone de terrains meubles de mauvaise tenue, se prévalant de l'effondrement du sous-sol de la rue Saint-Laurent en février 2005. Ils considèrent qu'au vu des travaux d'excavation envisagés, les mesures de précaution auxquelles le permis de construire a été subordonné sont insuffisantes, que la stabilité des immeubles voisins n'est pas garantie et que la municipalité aurait dû exiger l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet avant l'octroi du permis de construire. a) L'art. 89 al. 1 LATC interdit toute construction sur un terrain qui ne présente pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation et les glissements de terrain, avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement indépendamment des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. Ainsi, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées à l'art. 89 LATC ne soient prises par les propriétaires ou les constructeurs (AC.1995.0157 du 24 décembre 1997). Les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage. Selon la jurisprudence, ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est en effet contraire au principe de proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (v. dans ce sens AC.1998.0005 du 30 avril 1999 ainsi que AC.1995.0157 du 24 décembre 1997 consid. 1c; AC 2004.0223 du 19 janvier 2006 consid. 2 a et b et AC.2005.0260 du 18 décembre 2006 cités dans RDAF 2007 I p. 129 n° 43 lettre q). b) En l'espèce, il ressort des déterminations de l'ECA du 29 avril 2010 que le projet de construction n'est pas localisé dans une zone de terrains instables, si bien qu'il n'a pas eu à délivrer d'autorisation spéciale relative au glissement pour cette construction. Par ailleurs, la municipalité a subordonné l'octroi du permis de construire au respect des conditions impératives fixées par les services compétents de l'Etat dans la

synthèse CAMAC du 7 août 2009. Elle a en outre précisé que les conclusions du rapport Karakas et Français SA étaient impératives et faisaient également partie intégrante du permis de construire. Les recourants font grief aux conclusions des rapports de Karakas et Français SA d'être «évasives et non contraignantes». Or il y a lieu de rappeler ici qu'il est contraire au principe de proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet. Les recourants ne sont ainsi pas fondés à se plaindre de ce que les rapports géotechniques au dossier seraient, de leur point de vue, incomplets. Pour les mêmes motifs, les recourants ne sauraient se prévaloir du fait qu'un rapport géologique et géotechnique, comprenant notamment des sondages carottés, n'ait pas été produit avant l'octroi du permis de construire. Le grief fondé sur la violation de l'art. 89 LATC doit donc être écarté.

#### **E. 4**

Les recourants invoquent, en se référant au rapport de juillet 2008 de Karakas et Français SA, le moyen tiré d'éventuels empiètements sur leur fonds, qui nécessiteraient que la demande de permis de construire porte leur signature conformément à l'art. 108 LATC. Les recourants font également valoir que les terrasses accessibles projetées constituent des vues sur les fonds voisins, qui doivent être assimilées à un empiètement, ce qui justifie l'accord des propriétaires voisins conformément à l'art. 108 LATC. Dès lors qu'ils n'ont pas signé la demande de permis de construire, ils en déduisent que la décision devrait être annulée. Ils confirment pour le surplus refuser que la constructrice intervienne sur leur bâtiment. a) L'art. 108 al. 1 LATC prévoit que la demande de permis doit être signée par le propriétaire du fonds, lorsqu'il s'agit de travaux à effectuer sur le fonds d'autrui. A défaut, la municipalité ne peut délivrer le permis de construire. Cette exigence peut se comprendre en relation avec les articles 671 et ss du Code civil du 10 décembre 1907 (RS 210); elle est une des conséquences du principe civil de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions (art. 667 al. 2 CC; Robert Haab August Simonius/Werner Scherrer/Dieter Zobl, in Kommentar zum schweizerischer Zivilgeselzbuch, Zürich 1977 n. 18 ad art. 667 CC; Paul-Henri Steinauer, Droits réels II, 2ème éd., Berne 1994, n. 1622) (cf. AC.2008.0312 du 27 octobre 2009 consid. 2). b) aa) La lecture faite par les recourants des rapports de Karakas et Français SA ne saurait être suivie. Il faut en effet considérer que le rapport de cette société d'octobre 2009 a été rédigé dans le but de préciser la nature des blindages et étayages décrits dans le rapport initial de juillet 2008. Or il résulte des conclusions du rapport d'expertise d'octobre 2009 qu'il est possible de réaliser les travaux projetés sans interaction avec les propriétés voisines. C'est donc à bon droit que la propriétaire n'a pas requis des recourants qu'ils signent la demande de permis de construire, vu l'absence de travaux à effectuer sur leur fonds. bb) Les recourants sont d'avis que les terrasses projetées constitueraient des vues sur les fonds voisins, assimilées à un empiètement. De ce fait, l'accord des propriétaires voisins serait nécessaire. L'art. 108 LATC fait mention de «travaux à exécuter sur le fonds d'autrui». On ne saurait déduire de cette formulation que des vues puissent être considérées comme des «travaux» au sens de l'art. 108 LATC et devraient être soumises à l'accord des propriétaires voisins. Mal fondé, ce moyen doit également être rejeté.

#### **E. 5**

Les recourants sont d'avis que le fait que le secteur ne soit pas formellement cartographié comme zone de danger naturel n'est pas relevant et que c'est par erreur que la case 106A («dangers naturels») du formulaire de demande de permis de construire n'a pas été cochée.

Ils soutiennent également que le terrain imposerait des précautions spéciales. a) Selon l'art. 120 al. 1 let. b LATC, les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et contre les dommages causés par les forces naturelles font l'objet d'une autorisation spéciale. L'art. 121 let. c LATC prévoit que les départements désignés dans la liste des catégories d'établissements et de constructions prévues par l'art. 120 al. 1 let. b et c LATC, sous réserve d'une délégation aux communes, sont compétents pour délivrer l'autorisation spéciale. A cet égard, le tribunal a considéré que l'abrogation de l'art. 121 let. b LATC n'avait pas eu pour effet de modifier les compétences légales déjà attribuées à l'ECA dans le domaine des constructions exposées aux dangers d'incendie et aux dommages causés par les forces naturelles (AC.2007.0019 du 16 avril 2008). En conséquence, il appartient à l'ECA d'examiner si la construction projetée peut être admise (art. 5 de la loi du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels [LPIEN; RSV 963.11]). L'autorité cantonale statue sur les conditions de situation et de construction, ainsi que sur les éventuelles mesures de surveillance indépendamment des dispositions des plans et règlements communaux d'affectation. Elle impose, s'il y a lieu, les mesures propres à assurer la salubrité et la sécurité ainsi qu'à préserver l'environnement (art. 123 LATC). L'autorisation spéciale cantonale exigée par l'art. 120 al. 1 let. b LATC permet en outre à l'ECA de fixer les conditions lui permettant d'assurer le bâtiment contre de tels risques (v. aussi AC.1996.0031 du 2 décembre 1996 et AC.1997.0045 du 29 septembre 1997). b) Il convient ici de se référer en premier lieu aux déterminations du SESA du 20 avril 2010, dont il ressort notamment ce qui suit: «Contrairement à ce que laisse entendre la recourante (ch. 2 in fine, p. 4), les caractéristiques du sous-sol qu'elle évoque n'engendrent pas une situation de danger naturel, par définition lié aux forces de la nature. La case correspondante no 106a du questionnaire général n'avait donc pas à être cochée.» Quant à l'ECA, il s'est déterminé de la manière suivante: «L'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ci-après ECA) délivre une autorisation spéciale conformément aux articles 120 et suivants de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) lorsque des constructions sont prévues dans une zone de danger naturel. On entend par dangers naturels, les dangers liés aux crues, aux mouvements de terrains et aux avalanches. C'est-à-dire des processus d'origine naturelle entraînant le mouvement d'une masse (eau, sol, neige) de manière événementielle ou continue. Ces dangers sont cartographiés – un programme de cartographie complète et intégrée des différents phénomènes est en cours sur l'ensemble du canton – puis mis à disposition du public via le guichet cartographique cantonal (Géoplanet) ainsi qu'à disposition de la Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire (CAMAC) afin d'être utilisée dans le cadre des demandes de permis de construire. En cas de localisation d'un projet sur un secteur classé en zone de danger, la rubrique 106a du questionnaire général de demande de permis de construire doit être cochée par le requérant; le phénomène en question précisé (glissement de terrain, avalanche, chutes de pierres, etc.); et le formulaire ad hoc rempli et joint au dossier. Les conséquences de travaux de terrassement liés à des fouilles sont considérées d'origine anthropique (artificielle). Elles ne relèvent pas d'un processus d'origine naturelle et ne sont pas dès lors à intégrer dans une carte des dangers naturels. La prévention contre les dommages liés à des travaux de terrassement relève directement de l'application des règles de l'art en matière de construction, en l'espèce l'application des normes en matière de géotechnique. En l'espèce, le rapport établi par le bureau Karakas et Français est sans équivoque: il s'agit de décrire les précautions

nécessaires au projet d'enceinte de fouille (cause artificielle) et non pas à la présence d'un mouvement naturel du terrain (cause naturelle).» Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que la case 106A du formulaire de demande de permis de construire n'a pas été cochée, dans la mesure où les parcelles n° 6'910 et 6'911 ne sont pas en zone de danger naturel selon le SESA et l'ECA. Quant aux précautions spéciales qui seraient imposées par le terrain, elles ont été prises en compte par la municipalité, qui a précisé que les conclusions du rapport Karakas et Français SA étaient impératives et faisaient partie intégrante du permis de construire. La procédure d'enquête n'a ainsi pas été viciée.

## **E. 6**

Les recourants se plaignent d'une violation de la clause générale de police, laquelle aurait dû selon eux conduire la municipalité à refuser le permis de construire en raison de l'importance des dangers inhérents aux travaux envisagés. En l'absence de toute base légale, le pouvoir exécutif peut se fonder sur la clause générale de police pour protéger l'ordre public, les biens de l'Etat ou ceux des administrés contre des atteintes graves, directes et imminentes, sans qu'aucune autre mesure légale ne puisse être décidée ou aucune norme appropriée adoptée en temps utile, ce qui présuppose que le trouble n'était pas prévisible (P. Moor, Droit administratif, vol. I, 4.2.2.9 p. 337). Cette clause est un principe constitutionnel, de droit cantonal aussi bien que fédéral, qui limite valablement, dans un état de nécessité, les droits individuels. Le champ d'application de la clause générale de police est toutefois limité aux cas de nécessité véritables et imprévisibles (cf. AC.2004.0236 du 26 avril 2005 consid. 7). En l'occurrence, il n'y a pas lieu de considérer qu'il existe un danger sérieux, grave et imminent s'opposant à la construction projetée, à plus forte raison s'agissant d'une construction qui n'est pas située dans une zone de terrains instables, et dont les caractéristiques du sous-sol n'engendrent pas une situation de danger naturel. Dans ces conditions, la municipalité n'avait pas à se fonder sur la clause générale de police pour s'opposer à la délivrance du permis.

## **E. 7**

Les recourants invoquent les dispositions réglementaires communales sur le gabarit des toitures et les bâtiments pouvant être reconstruits dans le même gabarit. Ils objectent que le projet ne respecte pas les art. 91 et 94 al. 2 du RPGA. a) Le RPGA régit aux art. 83 à 94 la zone du centre historique. Selon l'art. 83 RPGA, le centre historique traduit le périmètre de l'intra-muros de la ville médiévale et de ses faubourgs. Il est voué à la conservation d'ensemble de la vieille ville, ainsi qu'à celle de ses proportions, de sa structure et de sa substance historique. Le PGA du centre historique opère une distinction entre les bâtiments à conserver, figurés en orange, les bâtiments pouvant être reconstruits dans le même gabarit, figurés en jaune, les secteurs soumis à un plan spécial d'affectation, délimités en gris et les bâtiments figurés en blanc. L'art. 94 RPGA, relatif aux bâtiments pouvant être reconstruits dans le même gabarit, a la teneur suivante: « Art. 94 Bâtiments pouvant être reconstruits dans le même gabarit 1 Les bâtiments pouvant être reconstruits dans le même gabarit sont figurés sur le plan du centre historique. Ils peuvent être transformés. 2 En cas de démolition partielle ou totale, ils peuvent être reconstruits selon le même gabarit et avec le même nombre d'étages hors sol en dessous de la corniche.» b) dans le cas présent, le bâtiment ECA n° 15'434, sis sur la parcelle n° 6'910, figuré en jaune, peut être reconstruit dans le même gabarit, ce que les recourants ne critiquent pas. Ils sont en revanche d'avis que le bâtiment ECA n° 5'336, sis sur la parcelle n° 6'911, qui est figuré en blanc sur le PGA du centre historique, doit également être reconstruit dans le même gabarit.

Or le bâtiment ECA n° 5'336 n'est pas figuré en jaune sur le PGA du centre historique, mais en blanc. Il en résulte que l'art. 94 RPGA ne lui est pas applicable, dès lors qu'il n'est pas classé comme «bâtiment pouvant être reconstruit dans le même gabarit» selon le PGA du centre historique. Les recourants ne peuvent dès lors se prévaloir d'une violation de l'art. 94 RPGA. c) Les recourants se plaignent encore d'une violation de l'art. 91 ch. 6 RPGA, selon lequel « les superstructures autres que celles formées par les lucarnes, verrières, canaux de cheminées et de ventilation sont interdites .» Selon eux, le projet autorisé prévoit la réalisation d'un pavillon en toiture conduisant à une terrasse, ce que prohibe l'art. 91 RPGA. La municipalité a exigé de la constructrice qu'elle modifie son projet, qui prévoyait initialement des aéro-refroidisseurs et des mono-blocs de ventilation en toiture, afin que celui-ci soit conforme à l'art. 91 ch. 6 RPGA. Dès lors que les plans ont été modifiés selon ses souhaits, le système de refroidissement ayant été intégré à l'immeuble, la municipalité a décidé de lever les oppositions et délivrer le permis de construire. S'agissant du pavillon, il est actuellement existant. Quant à la toiture végétalisée projetée, elle ne peut être considérée comme une superstructure au sens de l'art. 91 ch. 6 RPGA. Les conditions de l'art. 91 RPGA sont donc respectées.

#### **E. 8**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Au vu de ce résultat, les frais de justice seront mis à la charge des recourants (art. 49 al. 1 LPA-VD). La constructrice a en outre droit à des dépens, à la charge de recourants, puisqu'elle obtient gain de cause en ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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