

VD_OMNI AC.2010.0228 vom 12. Januar 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-01-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0228

FR: VD_OMNI AC.2010.0228 du 12 janvier 2011

IT: VD_OMNI AC.2010.0228 del 12 gennaio 2011

Regeste

CHÂTELAIN/Municipalité de Valeyres-sous- Montagny, JEANNERET, ISOZ, SCHLAEFLI, PAHUD, Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments | Projet de construction d'une villa double qui n'est pas localisé dans une zone de glissement répertoriée. Il est contraire au principe de proportionnalité d'exiger, au stade du permis de construire, l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (rappel de jurisprudence). Il appartient à la municipalité, et non pas à la cour de céans, de se prononcer sur une éventuelle consolidation, le cas échéant, démolition de la villa du recourant en vertu de l'art. 92 LATC. Un éventuel litige portant sur les dégâts que pourrait occasionner la construction projetée sur le bâtiment du recourant relève du droit privé dans le cadre duquel il appartient au recourant d'apporter la preuve, cas échéant à ses propres frais, de l'origine des dommages pour lesquels il demande réparation.

Erwägungen

E. 1

Par lettre du 2 janvier 2011, les constructeurs Aude Isoz et consorts ont déclaré avoir renoncé au projet de construction. Normalement, cela rend le présent recours sans objet. Mais il y a lieu de faire abstraction ici de l'exigence de l'intérêt actuel au recours dans la mesure où la question - de principe - pourrait se poser rapidement à nouveau dans les mêmes termes. Pour des motifs d'économie de procédure, il convient dès lors de trancher le litige qui porte sur le point de savoir si le secteur en cause se trouve ou non dans une zone de danger de glissement de terrain et si un avis d'expert est ou non indispensable pour tout nouveau projet de construction sur une parcelle à proximité immédiate de celle du recourant.

E. 2

Le recourant considère que le terrain sur lequel devait s'implanter la villa double est localisé dans une zone comportant des dangers spéciaux. Dès lors, il laisse entendre que le permis de construire devrait être assorti de conditions spéciales propres à éviter tout dommage à sa propre propriété. a) Aux termes de l'art. 89 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux, notamment des glissements de terrains, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'expert, à le consolider ou à écarter ces dangers. Cette disposition ne s'applique pas uniquement lorsque la construction elle-même est exposée à des dangers spéciaux, mais également lorsqu'elle compromet la sécurité d'un immeuble voisin (RDAF 1984, p. 152). L'art. 89 LATC laisse donc au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement. Ces mesures sont indépendantes 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.2009.0082 du 26 février 2010 consid. 2a; AC.1999.0171 du 18 juillet 2000 consid. 2d; AC.1995.0157 du 24 décembre 1997 et AC.1998.0005 du 30 avril 1999). b) 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 sont subordonnés à une autorisation spéciale délivrée par l'ECA (art. 120 al. 1 let. b et c LATC en relation avec l'art. 121 LATC; cf. AC.2007.0019 du 16 avril 2008). c) En l'occurrence, les informations disponibles sur le guichet cartographique cantonal "géoplanet" (www.geoplanet.vh.ch) attestent que le projet litigieux n'est pas prévu dans une zone de danger naturel de glissement de terrain. C'est donc à juste titre que l'ECA n'a pas eu à délivrer une autorisation spéciale pour la construction projetée.

E. 3

Le recourant fait valoir que sa villa a déjà subi des dommages suite à des travaux de terrassement réalisés sur une parcelle voisine en 2000 et qu'elle menacerait de s'effondrer. Il demande par conséquent, qu'avant que ne débutent les travaux de terrassement sur la parcelle n° 411, un constat de l'état de sa villa et des mesures de consolidation de son bâtiment soient prises. a) L'art. 89 LATC n'autorise pas le recourant à exiger un constat avant travaux. D'une part, ce constat n'entre pas dans la définition des "travaux propres, à dire d'experts, à (...) consolider (le terrain) ou à écarter ces dangers". D'autre part, le constat requis ne saurait être assimilé à une étude géotechnique susceptible de démontrer que la construction doit être interdite en raison des dangers spéciaux auxquels elle pourrait être elle-même exposée ou du fait qu'elle compromettrait la sécurité des immeubles voisins. Les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage. Toutefois, 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. Le tribunal de céans a jugé à diverses reprises qu'il était 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 (AC.2007.0276 du 13 juin 2008 consid. 5; AC.2006.0098 du 29 décembre 2006; AC.1999.0171 du 18 juillet 2000 consid. 2 et les références citées). De plus, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique par la suite que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales (AC.2007.0276 du 13 juin 2008 consid. 5a; RDAF 1967 p. 95). b) En l'espèce, le recourant admet implicitement que les dégâts que présente son bâtiment n'ont pas nécessairement pour cause directe et exclusive les travaux de terrassement réalisés en 2000 sur la parcelle voisine. En effet, il indique qu'en 1994 sa villa présentait déjà des fissures et que la réparation d'un robinet de purge du réservoir d'eau communal en 1997 aurait asséché une poche d'eau située sous son terrain, provoquant un "retrait" de celui-ci. Le recourant ne produit par ailleurs aucune expertise privée indiquant que son bâtiment serait exposé à un risque du fait de la construction projetée. c) Dès lors, rien ne s'opposerait à la délivrance du permis de construire en cause et la seule présence de fissures ne suffit pas à démontrer l'existence d'un danger justifiant une étude géotechnique,

ce d'autant moins que le secteur n'est pas situé dans une zone de dangers naturels. Si de tels indices devaient toutefois apparaître par la suite, il appartiendrait alors à la municipalité d'exiger un rapport géologique et géotechnique complet et, le cas échéant, d'imposer aux constructeurs toutes mesures propres à assurer la sécurité et la consolidation du terrain et de la villa.

E. 4

L'autorité intimée demande qu'une expertise portant sur l'état du bâtiment du recourant soit ordonnée afin qu'elle puisse mettre en œuvre d'éventuelles mesures de consolidation au sens de l'art. 92 LATC. a) La municipalité ordonne la consolidation, le cas échéant la démolition, de tout ouvrage menaçant ruine ou présentant un danger pour le public ou les habitants (art. 92 al. 2 LATC). Les mesures prescrites sont communiquées par écrit au propriétaire avec un délai d'exécution (al. 2). En cas d'urgence ou si les travaux ordonnés ne sont pas exécutés dans le délai imparti, la municipalité les fait exécuter aux frais du propriétaire (al. 3). Une décision fondée sur l'art. 92 LATC est susceptible de recours devant la Cour de céans (art. 74 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). b) Il incombe à la municipalité d'ordonner les éventuelles mesures propres à éviter tout danger au sens de l'art. 92 LATC. La Cour de céans n'a donc pas à ordonner l'expertise sollicitée qui sort du cadre de la présente procédure, celle-ci portant uniquement sur la délivrance du permis de construire un bâtiment voisin.

E. 5

En réalité, le recourant ne s'oppose au permis de construire que dans la mesure où il aurait à assumer seul les éventuels dégâts causés par les travaux sur sa villa. C'est manifestement à tort qu'il exige de la commune, des promettant acquéreurs et des promoteurs qu'ils s'engagent solidairement à les réparer ainsi qu'à surveiller les travaux. Comme le précise à juste titre l'ECA, la prévention contre des dommages liés à des travaux, notamment de terrassement, relève directement de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a aucune incidence sur la délivrance du permis de construire. Un éventuel litige portant sur cette question ressort du droit privé dans le cadre duquel il appartient au recourant d'apporter la preuve – cas échéant à ses propres frais – que les travaux entrepris sur le fonds voisin sont à l'origine des dommages pour lesquels il demande réparation.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Vu l'issue du pourvoi, un émolument de justice et des dépens en faveur de l'autorité intimée, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, seront mis à la charge du recourant (art. 55 LPA-VD).

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