

VD_OMNI AC.2011.0205 vom 24. September 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-09-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0205

FR: VD_OMNI AC.2011.0205 du 24 septembre 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0205 del 24 settembre 2012

Regeste

KRUSTRIMOVIC, JATON, MURARO/Municipalité de Genolier, KAPPEN | Recours contre une décision d'octroi d'un permis d'utiliser, après mise en oeuvre d'une enquête publique complémentaire concernant les modifications apportées à l'ouvrage, formé par des voisins. C'est à tort que les recourants contestent la réglementarité du mur situé au sud-ouest de la parcelle, dans la mesure où il a pu être constaté à l'occasion d'une inspection locale qu'il ne s'agissait pas à proprement parler d'un mur de soutènement; la municipalité pouvait dès lors, en l'absence de disposition communale ad hoc, se référer à la hauteur de 2 m (depuis le terrain naturel) prévue par l'art. 32 CRF. Pour le reste, les griefs des recourants portent sur des éléments qui ont fait l'objet du permis de construire, lequel est entré en force; dans ce cadre, même à admettre que le règlement communal n'ait pas été respecté, de telles irrégularités - dont on ne saurait dans tous les cas considérer qu'elles seraient manifestes - ne seraient pas de nature à justifier une révocation du permis de construire. Il est enfin rappelé que les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent de la compétence de l'autorité civile. Recours rejeté. Recours au Tribunal fédéral rejeté (1C_546/2012 du 10 avril 2013).

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai légal de trente jours suivant la notification de la décision entreprise (art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36), compte tenu des fêtes judiciaires (cf. art. 96 al. 1 let. b LPA-VD), le recours a été déposé en temps utile. Dans ses déterminations du 24 novembre 2011, le constructeur conteste la qualité pour recourir des époux Ivana et Bertrand Jatton, compte tenu de la distance séparant leur propriété de l'emplacement de la construction litigieuse (cf. à cet égard ATF 121 II 171 consid. 2b et les références; ATF 1C_63/2010 du 14 septembre 2010 consid. 4.1 et les références). Cela étant, il n'est pas contesté que les recourants Krustrimovic et Muraro, dont les propriétés respectives sont situées à proximité immédiate de la parcelle du constructeur, sont directement touchés par la réalisation du projet en cause et ont un intérêt digne de protection à ce que celui-ci soit annulé ou modifié, partant que la qualité pour recourir doit leur être reconnue (cf. art. 75 let. a LPA-VD); dès lors que le tribunal doit ainsi dans tous les cas entrer en matière sur le recours, que les recourants sont représentés par le même conseil et qu'ils soulèvent en substance les mêmes griefs, la question de la qualité pour recourir des époux Jatton peut demeurer indécidée (cf. arrêt AC.2007.0216 du 2 décembre 2008 consid. 1d). Pour le reste, le recours satisfait aux conditions formelles de recevabilité (cf. en particulier art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. ég. art. 34 al. 3 LPA-VD). De jurisprudence constante en effet, le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de 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 qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1 et les références; ATF 2C_212/2011 du 13 juillet 2011 consid. 5.1). b) En l'espèce, figurent au dossier différents plans produits par le constructeur représentant le niveau du terrain naturel, ainsi que le niveau du terrain aménagé tel que projeté; c'est le lieu de rappeler que les travaux litigieux ne sont en l'état pas encore achevés, de sorte que les mouvements de terrain auxquels se réfèrent les recourants pourraient n'être - en partie à tout le moins - que provisoires. Il apparaît en outre que les griefs des recourants portent principalement sur la hauteur des différents murs, et non sur l'ampleur des mouvements de terre auxquels il a été procédé - sinon indirectement, dans le cadre de leur allégation selon laquelle les murs en cause seraient des murs de soutènement au sens de l'art. 78 RPEPC. On ne voit pas, dans cette mesure, en quoi la mise en œuvre d'une expertise relative aux mouvements de terre réalisés sur la parcelle en cause serait de nature à apporter des éléments déterminants pour l'issue du litige. Quant à l'empiètement du mur litigieux sur la parcelle n° 446, un tel grief relève principalement du droit privé (cf. art. 674 al. 3 CC); or, lorsque le particulier dispose d'un moyen de droit privé, même moins commode que celui de droit public dont il se prévaut, la qualité pour agir telle que fondée sur son intérêt digne de protection peut lui être niée sur ce point (cf. arrêt AC.2008.0213 du 23 décembre 2008 consid. 2b/bb et la référence). Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la requête des recourants tendant à l'établissement par un géomètre d'un rapport d'expertise concernant ces deux points, la cour de céans estimant que le résultat d'une telle mesure d'instruction ne serait pas de nature à modifier la conviction qu'elle s'est formée sur la base des pièces figurant au dossier.

E. 3

Le litige porte sur le permis d'utiliser octroyé par l'autorité intimée, lequel fait suite à l'enquête publique complémentaire mise en œuvre du 17 août au 16 septembre 2010, respectivement à la réduction postérieure de la hauteur des murs sud-ouest et sud-est à laquelle a procédé le constructeur. S'agissant spécifiquement des modifications de l'ouvrage ayant fait l'objet de cette enquête complémentaire (cf. let. D supra), les recourants contestent la réglementarité du mur situé au sud-ouest de la parcelle, en limite de propriété. a) Les recourants invoquent en premier lieu l'art. 78 RPEPC, dont il résulte que les mouvements de terre et les murs de soutènement ne dépasseront pas "plus ou moins" 1 m à partir du terrain naturel. Or, il a pu être constaté lors de l'inspection locale que le mur sud-ouest avait pour principale finalité de créer une séparation d'avec la parcelle n° 446. Le seul fait qu'il ait également, dans une mesure qui doit au demeurant être relativisée, une fonction de mur de soutien - due notamment à la pente du terrain - ne saurait à cet égard se révéler déterminante; il s'impose bien plutôt de constater que l'autorité intimée pouvait retenir sans abuser de son pouvoir d'appréciation qu'il ne s'agissait pas d'un mur de soutènement au sens de cette disposition, étant précisé qu'il appartient en premier lieu à la municipalité d'interpréter son règlement et qu'elle bénéficie dans ce cadre d'une certaine latitude de jugement (cf. arrêt AC.2009.0112 du 11 février 2010 consid. 3c et les

références). b) Dans la mesure où le mur sud-ouest ne saurait pas davantage être considéré comme étant situé le long d'un chemin public ou privé au sens de l'art. 83 al. 2 RPEPC - le grief des recourants en lien avec cette disposition concernant manifestement le mur situé au sud-est de la parcelle (cf. le plan de situation reproduit sous let. C supra) -, il n'apparaît pas que sa hauteur soit expressément limitée par la réglementation communale. L'autorité intimée s'est dès lors référée à la hauteur de 2 m prévue par l'art. 32 al. 1 du code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF; RSV 211.41), cette hauteur devant être calculée depuis le niveau du terrain naturel (cf. art. 32 al. 2 CRF); s'il n'appartient pas à la municipalité d'appliquer directement cette disposition - laquelle relève du contentieux civil propre au droit foncier rural -, elle n'en pouvait pas moins, en l'absence de disposition communale ad hoc, s'en inspirer (voire l'appliquer à titre supplétif; cf. arrêt AC.2010.0307 consid. 4b et la référence), de sorte qu'un tel procédé ne prête pas en tant que tel le flanc à la critique. c) Quant à la hauteur effective du mur en cause, il résulte du jeu de plans "08/08 EXE_23-2 / Mur clôture sud-ouest (Proposition de modifications)" du 29 octobre 2010 produit par le constructeur que celle-ci ne dépasse pas 2 m en regard du terrain naturel. Les recourants soutiennent que le mur atteindrait, en certains points, 2.20 m; le plan qu'ils ont produit à l'occasion de l'audience du 9 mars 2012, intitulé "Commune de Genolier / Parcelles n° 446 et 979 / Plan topographique 1 : 200" et établi le 6 février 2012 par un géomètre officiel, apparaît toutefois moins détaillé sur ce point que le jeu de plans en cause, dans la mesure où il ne fait état des courbes du terrain naturel que par tranches d'un mètre - de sorte que la hauteur du mur ne peut être précisément calculée entre ces différentes courbes. Sous réserve de ce manque relatif de précision, les altitudes respectives du mur et du terrain naturel résultant de ces différents plans n'apparaissent au demeurant pas incompatibles, de sorte que le plan produit par les recourants n'est pas de nature à remettre en cause la valeur probante du jeu de plans réalisé par le constructeur. d) Les recourants invoquent également la clause d'esthétique, estimant que l'importance du mur et son aspect de "bunker" nuiraient gravement à la beauté du site et à l'aspect du quartier. Il résulte en substance de la réglementation communale concrétisant la clause d'esthétique (telle que prévue par l'art. 86 LATC) que l'architecture doit s'harmoniser avec le caractère général du village et plus particulièrement des bâtiments voisins (cf. art. 8 RPEPC), la municipalité devant prendre toutes les mesures utiles pour éviter l'enlaidissement communal (art. 67 al. 1 RPEPC); elle peut dans ce cadre refuser le permis de construire lorsque par ses dimensions ou toute autre caractéristique architecturale, ou encore par sa destination, un bâtiment projeté ou à transformer nuirait à l'aspect de tout un quartier, lui porterait un préjudice esthétique ou romprait l'harmonie des bâtiments voisins (cf. art. 69 RPEPC). Selon la jurisprudence, il incombe au premier chef à l'autorité communale, qui dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation, de veiller à l'aspect architectural des constructions; le tribunal s'impose dès lors une certaine retenue, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale - la solution dépendant étroitement de circonstances locales -, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation (cf. arrêt AC.2011.0045 consid. 2b et la référence). Dans le cas d'espèce, il a pu être constaté à l'occasion de l'inspection locale que, sous l'angle architectural, le quartier en cause ne présentait pas de caractéristique esthétique digne d'une protection particulière que le mur sud-ouest serait susceptible de mettre en péril. Dans cette mesure, il n'apparaît pas que l'autorité intimée aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que ce mur pouvait être autorisé; au demeurant, l'aspect quelque peu "brut" de ce mur (et de la propriété en général) provient notamment, en partie à tout le moins, de ce que les travaux ne sont en

l'état pas encore achevés. e) Les recourants invoquent enfin l'art. 86 al. 1 RPEPC, prévoyant notamment que "les constructions (façades et toitures) ainsi que les propriétés devront être entretenues régulièrement" (1^{ère} phrase), et estiment que le mur sud-ouest ne pourra être entretenu correctement - dès lors qu'un tel entretien supposerait de pénétrer sur leur parcelle (soit sur la parcelle des époux Krustrimovic) et qu'ils n'ont donné aucun accord dans ce sens au constructeur. A l'évidence, cette disposition (qui ne mentionne au demeurant pas les murs de clôture) n'a pas pour conséquence que les voisins pourraient dans tous les cas faire obstacle à la construction d'un mur en limite de propriété pour le seul motif que, sans accord de leur part, l'ouvrage en cause ne pourrait être correctement entretenu; dans l'hypothèse où le constructeur ne pourrait entretenir le mur en cause depuis sa parcelle - comme il le laisse entendre dans ses déterminations du 24 novembre 2011 -, il appartiendra aux intéressés de trouver un accord sur ce point, sous l'angle du droit privé (cf. art. 74 CRF; art. 698 CC). f) Il s'ensuit que l'autorité intimée pouvait sans abuser de son pouvoir d'appréciation autoriser le mur situé au sud-ouest de la propriété du constructeur, lequel apparaît désormais conforme à la réglementation en vigueur.

E. 4

Les recourants contestent également la construction litigieuse sur d'autres points, indépendamment même des modifications ayant fait l'objet de l'enquête complémentaire mise en œuvre du 17 août au 16 septembre 2012. a) A cet égard, il convient de relever d'emblée que le projet litigieux a fait l'objet d'un permis de construire octroyé le 31 mars 2009, ayant acquis force de chose décidée. En tant qu'il a été autorisé à cette occasion, respectivement qu'une telle autorisation a créé un droit subjectif en faveur du constructeur - dont ce dernier a au demeurant largement fait usage - au terme d'une procédure d'enquête publique dûment mise en œuvre, l'ouvrage projeté ne saurait dès lors être remis en cause dans le cadre de la présente procédure, sinon par le biais d'une révocation du permis de construire délivré initialement; une telle révocation ne serait admissible, selon les critères dégagés par la jurisprudence, que pour autant qu'elle soit commandée par un intérêt public particulièrement important, ou encore que les circonstances de fait ou de droit déterminantes se soient sensiblement modifiées (cf. arrêt AC.2007.0228 du 7 décembre 2007 consid. 2b/aa et les références). En l'occurrence, il s'impose de constater que les conditions d'une révocation du permis de construire délivré le 31 mars 2009 ne sont manifestement pas réunies. Sous cet angle, les différents griefs des recourants ne résistent en effet pas à l'examen; ainsi notamment de leur grief en lien avec la profondeur de la piscine, dont il a été constaté à l'occasion de l'inspection locale qu'elle était conforme aux plans autorisés; de leur grief en lien avec le COS du bâtiment, lequel apparaît manifestement réglementaire; de leur grief relatif à de prétendus problèmes de sécurité en lien avec la ligne de la NStCM, compte tenu de la convention conclue dans ce cadre en 2009 entre cette dernière et le constructeur - la NStCM ayant au demeurant confirmé, dans un courrier du 4 juillet 2011 produit par le constructeur, que "la sécurité des usagers du passage à niveau [était] assurée dans tous les cas"; ou encore de leurs griefs en lien avec le mur situé au nord-ouest de la parcelle et avec le garage, les ouvrages en cause ayant été soumis à l'enquête publique (cf. en particulier le plan relatif à la "Façade Ouest" figurant dans le jeu de plans "08/08 Enq-02 / Façades" du 20 janvier 2009) et autorisés dans le cadre du permis de construire octroyé par l'autorité intimée en mars 2009. On précisera concernant ce dernier point que, même à admettre (par hypothèse) que le règlement communal n'aurait pas été respecté, les éventuelles irrégularités en cause - dont on ne saurait considérer qu'elles seraient manifestes - ne seraient pas de nature à justifier une

révocation du permis de construire, en l'absence d'intérêt public particulièrement important commandant une telle mesure et de modification de la situation de fait et/ou de droit déterminante. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant les arguments des recourants sur ces différents points. b) Dans la motivation de sa décision de refus du 30 septembre 2010, l'autorité intimée mentionne également la hauteur du mur situé au sud-est de la parcelle, considérée comme trop élevée. Le constructeur a dès lors accepté de réduire la hauteur de ce mur de 50 cm, non sans relever qu'une telle réduction était réalisée "à bien plaisir" dans la mesure où l'ouvrage en cause avait été autorisé dans le cadre du permis de construire octroyé initialement le 31 mars 2009 (cf. en particulier le jeu de plans "08/08 Enq-02 / Façades" du 20 janvier 2009) - comme l'autorité intimée l'a au demeurant elle-même relevé dans son courrier du 8 juillet 2010. Dans ces conditions, l'autorisation dont bénéficie le constructeur en lien avec ce mur ne pourrait être remise en cause que par le biais d'une révocation du permis de construire initialement octroyé (cf. consid. 4a supra). L'autorité intimée n'y fait aucune mention dans sa décision du 30 septembre, et n'a pas examiné si les conditions d'une telle révocation étaient réunies, se référant bien plutôt au droit privé. Quoi qu'il en soit, il a pu être constaté à l'occasion de l'inspection locale que la hauteur apparente du mur sud-est, passablement imposante, est principalement due au fait que le terrain n'a pas été remblayé après la construction de ce mur, de sorte que la hauteur du terrain aménagé est nettement inférieure à celle initialement prévue - étant précisé d'emblée que la question de la responsabilité d'une telle omission, respectivement de ses conséquences, échappe à l'objet du présent litige tel que circonscrit par la décision attaquée. Si l'on s'en tient à la configuration du terrain telle qu'elle résulte des plans autorisés par l'autorité intimée, la hauteur du mur en cause ne dépasse pas 1.01 m en regard du terrain naturel, respectivement 1.48 m en regard du terrain aménagé (cf. le jeu de plans "08/08 EX_21-2 / Mur de soutènement sud-est" du 14 décembre 2010). Dans cette mesure, il s'impose de constater que les conditions d'une révocation de l'autorisation initialement octroyée au constructeur en lien avec ce mur n'apparaissent pas réunies. On se contentera de relever dans ce cadre que même à admettre, par hypothèse, qu'il devrait être considéré comme un mur de soutènement au sens de l'art. 78 RPEPC (cf. consid. 3a supra), sa hauteur ne dépasserait celle prévue par cette disposition (qui prévoit une hauteur de "plus ou moins" 1 mètre à partir du terrain naturel). Quant à admettre, par hypothèse, qu'il s'agirait d'un mur situé le long des chemins publics ou privés au sens de l'art. 83 al. 2 RPEPC - auquel cas il devrait, selon cette disposition, être posé à 0.60 m en retrait de la surface grevée de servitude de passage, respectivement ne pas dépasser le terrain fini de 1 mètre -, il apparaît que si le terrain aménagé était conforme aux plans, l'accès tel que constitué par l'assiette de la servitude serait nettement moins large, de sorte que l'irrégularité en lien avec le retrait du mur devrait être fortement relativisée; quant à la hauteur du mur, elle serait supérieure en pareille hypothèse de 0.48 m à celle autorisée. Indépendamment même de la question de savoir si la municipalité pouvait considérer, comme elle l'a fait, que l'art. 83 al. 2 RPEPC ne trouvait pas application s'agissant du mur sud-est, il s'impose de constater que l'éventuelle violation de cette disposition ne saurait dans tous les cas justifier la révocation de l'autorisation initialement octroyée, en l'absence d'intérêt public particulièrement important dans ce sens. C'est en outre le lieu de rappeler que les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent de la compétence de l'autorité civile, et qu'il n'appartient ni à l'autorité intimée ni à la cour de céans d'interpréter l'assiette de la servitude et d'en contrôler le respect; ainsi le permis de construire peut-il être octroyé nonobstant un litige de droit civil opposant les propriétaires des fonds servant et grevé sur la question d'une

éventuelle atteinte à une servitude due aux travaux (cf. arrêt AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a et les références).

E. 5

Les recourants soutiennent encore que l'autorité intimée aurait dû ordonner la suspension, respectivement la démolition, des travaux réalisés par le constructeur sans autorisation. a) Aux termes de l'art. 105 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), la municipalité, à son défaut le département, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Selon l'art. 130 al. 3 LATC, la municipalité ou l'autorité de recours peut signifier l'ordre de démolir ou de modifier les travaux sous la menace de la peine de l'amende prévue à l'article 292 du Code pénal suisse. b) En l'espèce, il n'est pas contesté que le mur situé au sud-ouest de la parcelle a dans un premier temps été construit sans autorisation - le constructeur laissant toutefois entendre à cet égard qu'il aurait été au bénéfice d'un accord oral de la part de la municipalité. Cela étant, l'autorité intimée n'a octroyé le permis d'utiliser litigieux qu'après que la hauteur de ce mur a été modifiée par le constructeur et considérée - à juste titre (cf. consid. 3 supra) - comme réglementaire. A l'évidence, elle n'était pas tenue dans ce cadre d'en exiger la démolition, et pouvait bien plutôt, conformément au principe de proportionnalité (cf. arrêt AC.2012.0034 du 25 juin 2012 consid. 3a et les références), se contenter d'une telle mise en conformité (la modification, aux frais du propriétaire, des travaux non-conformes aux prescriptions légales et réglementaires étant également expressément prévue par l'art. 105 al. 1 LATC).

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. La municipalité, qui obtient gain de cause avec le concours d'un avocat, a droit à une indemnité à titre de dépens (cf. art. 55 al. 1 LPA-VD), dont il convient d'arrêter le montant à 2'000 fr.; ce montant est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 55 al. 2 LPA-VD; art. 51 al. 2 LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 57 LPA-VD). Le constructeur, qui a également procédé avec le concours d'un avocat, a droit à une indemnité à titre de dépens d'un même montant, à la charge des recourants. Compte tenu de l'issue du litige, un émolument de 2'500 fr. est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 49 al. 1 et 51 al. 2 LPA-VD).

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