

VD_OMNI AC.2017.0002 vom 18. August 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-08-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0002

FR: VD_OMNI AC.2017.0002 du 18 août 2017

IT: VD_OMNI AC.2017.0002 del 18 agosto 2017

Regeste

A. _____ /Municipalité de Coppet, B. _____, C. _____, D. _____ et E. _____ | Recours de voisins contre un permis d'habiter. Le contrôle effectué par la municipalité, à l'occasion de la délivrance du permis d'habiter, est correct, en ce qui concerne la réalisation d'un mur avec drainage en limite de propriété.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée peut faire l'objet d'un recours de droit administratif conformément aux art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 79, 95 et 96 al. 1 let. c LPA-VD).

E. 2

Dans l'examen des conditions de recevabilité, il faut encore vérifier si les recourants ont qualité pour agir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD, à savoir s'ils sont atteints par la décision attaquée et s'ils disposent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. a) La décision attaquée est une décision d'octroi du permis d'habiter au sens de l'art. 128 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). Aux termes de l'art. 128 al. 1 LATC, aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis. D'après l'art. 79 al. 1 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) (par renvoi de l'art. 129 LATC), le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut être délivré que si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements (a), si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire (b), si les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs (c) et si l'équipement du terrain est réalisé (d). L'institution du permis d'habiter (ou d'utiliser) est uniquement destinée à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants (AC.2015.0081 du 24 octobre 2016; AC. 2015.0272. du 3 juin 2016). La délivrance du permis d'habiter n'est pas destinée à vérifier une nouvelle fois si les dispositions réglementaires sont respectées: en effet, cet examen a déjà eu lieu lors de la délivrance du permis de construire (AC.2015.0272 du 3 juin 2016 et les réf.cit.). L'art. 79 al. 1 let. a RLATC prévoit certes de vérifier " si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements " mais cette

disposition de niveau réglementaire doit être interprétée dans le cadre de la base légale que constitue l'art. 128 LATC: lorsque rien n'indique que, aux termes de cette disposition, les constructions réalisées ne respecteraient pas les conditions du permis de construire, le permis d'habiter doit être délivré. Par exemple, la municipalité ne saurait le refuser, même sur intervention du Service du développement territorial, pour le motif que des aménagements extérieurs auraient été réalisés sans autorisation hors de la zone à bâtir (AC.2008.0221 du 17 juillet 2009). Il est par ailleurs douteux que l'autorité municipale puisse imposer le respect d'une nouvelle norme sur un point qui n'aurait fait l'objet d'aucune condition ou charge dans le permis de construire, car cela reviendrait à remettre en cause l'autorisation entrée en force (AC.2010.0219 du 12 juin 2012). b) Ainsi, le permis d'habiter est lié à la procédure de permis de construire; il représente un constat final de la conformité des travaux. Il permet à l'autorité d'intervenir si le constructeur n'a pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire. Toutefois, la portée de ce permis, qui n'est précédé d'aucune enquête publique, est par définition restreinte et normalement il n'intéresse pas les tiers (AC.2015.0272 du 3 juin 2016 et les références). C'est pourquoi il faut se demander si les propriétaires voisins peuvent invoquer un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification d'un permis d'habiter quand ils ont contesté en vain, avant la construction, l'octroi du permis de construire. Dans la jurisprudence du Tribunal fédéral – en application d'une norme exigeant, comme l'art. 75 let. a LPA-VD, que le recourant puisse invoquer un intérêt digne de protection –, il a été retenu dans plusieurs arrêts que les voisins n'avaient pas qualité pour recourir car l'admission du recours ne permettrait que d'empêcher une occupation des locaux par le constructeur, mais nullement de contester le bien-fondé du permis de construire (arrêts TF 1C_546/2012 du 10 avril 2013 consid. 1.2; 1C_515/2011 du 13 avril 2012 consid. 1.3; cf. aussi 1C_167/2015 du 16 août 2015, consid. 6). c) En l'occurrence, les recourants avaient, en tant que propriétaires voisins, formé opposition au projet des constructeurs et, en raison du risque d'inondation qu'ils invoquaient, les plans ont été complétés durant l'enquête publique; dans le permis de construire, des conditions spécifiques ont été posées à propos de la réalisation d'un mur avec drainage entre leur parcelle et celles des constructeurs. Ces circonstances sont particulières et le permis d'habiter n'est pas contesté en tant qu'il se rapporte aux villas mitoyennes elles-mêmes, mais seulement à des ouvrages annexes en limite de propriété. On ne peut dès lors pas exclure que les recourants aient un intérêt digne de protection à contester, dans cette mesure, le permis litigieux. Cette question de recevabilité peut toutefois demeurer indécise, vu le sort du recours sur le fond.

E. 3

Les recourants demandent à la Cour de droit administratif et public de se prononcer sur la légalité du mur érigé entre les parcelles n os 243 et 247. Ils invoquent notamment les art. 689 et 690 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210). a) Il ressort de l'argumentation des recourants qu'ils estiment que le mur réalisé entre les parcelles n os 243 et 247 n'est pas conforme au permis de construire délivré, car il ne figure pas en rouge pâle sur le plan du 19 septembre 2014 (EN.06), à savoir comme un élément à construire (d'après la légende des couleurs sur ce plan). Selon eux, ce plan est le seul à prendre en considération, compte tenu du fait qu'il est postérieur aux plans du 10 juillet 2014 mis à l'enquête publique (plan EN.01 notamment) et qu'il a été élaboré pour prévenir les risques d'inondation sur leur terrain et en tenant compte de l'axe du thalweg. En l'occurrence, le mur séparant les parcelles n os 243 et 247 figure sur les plans du 10 juillet 2014 mis à l'enquête publique. Après avoir pris connaissance de ces plans, les recourants ont formé opposition

parce qu'ils craignaient que les constructions prévues sur les parcelles n os 243 et 247 aggravent les inondations dont ils étaient déjà victimes sur leur parcelle n o 204. Pour répondre à leurs préoccupations, la construction d'un mur avec un système de drainage a été prévue entre leur parcelle et la parcelle n o 247. Il a été dessiné sur le plan intitulé " Projet de drainage fond de jardin " du 19 septembre 2014 qui a été intégré au dossier sur la base duquel a été prise la décision d'accorder le permis de construire. Il est vrai que ce dernier plan comporte un code de couleurs selon lequel ce qui est teinté en rouge pâle est à construire, ce qui est teinté en gris est existant, et ce qui est en rouge foncé est le drainage. On remarque cependant d'emblée que ce plan EN.06 ne concerne pas tous les ouvrages annexes aux villas: par exemple, la piscine et le couvert à voitures, qui étaient aussi des éléments à construire, sont représentés en noir, tout comme le mur séparant les parcelles n os 243 et 247. Cela ne signifie pas que les constructeurs avaient renoncé à la réalisation de ces éléments qui figuraient déjà sur les plans du 10 juillet 2014 mis à l'enquête. On peut du reste relever que pour ces nouvelles constructions, l'art. 69 al. 1 ch. 9 RLATC n'exige pas d'indiquer les ouvrages projetés en rouge (cela ne concerne que les transformations, agrandissements et surélévations d'immeubles). En fait, pour le mur séparant les parcelles n os 243 et 247, le plan EN.06 se limitait à reproduire un élément du plan EN.01, lequel était le plan pertinent pour le permis de construire. Cela étant, il n'est pas prétendu que ce mur n'aurait pas été construit à l'emplacement prévu. b) Les dispositions du Code civil sur la propriété foncière, en particulier sur les rapports de voisinage, n'ont pas à être appliquées par les autorités administratives dans le cadre de la délivrance d'un permis d'habiter. De manière générale, les moyens tirés du non-respect du droit privé sont irrecevables dans le cadre du contentieux relatif au permis de construire car ils relèvent le cas échéant du juge civil (AC.2016.0102 du 3 juin 2016; AC.2013.0267 du 7 octobre 2013). Il n'y a donc pas lieu de se prononcer sur l'application des art. 689 CC (écoulement des eaux) et 690 CC (drainage). c) Les recourants demandent à ce que le tribunal ordonne le rétablissement du cours normal d'écoulement des eaux pluviales selon la pente du thalweg, en faisant valoir que cet écoulement est actuellement entravé par le mur construit entre les parcelles n os 243 et 247. Comme cela vient d'être exposé, de telles mesures ne peuvent pas être ordonnées dans le cadre d'un permis d'habiter, la conformité du mur au permis de construire n'étant pas douteuse. En d'autres termes, cette conclusion sort du cadre fixé par la décision attaquée, de sorte qu'elle est irrecevable (art. 79 al. 2 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD).

E. 4

Les recourants demandent à la Cour de céans d'ordonner la mise en conformité du mur de drainage tel que prévu sur le plan entre les parcelles n os 204 et 247 y compris pour ce qui concerne la fonctionnalité du système de drainage. Ils reprochent au mur construit de ne pas respecter les hauteurs prévues par le plan du 19 septembre 2014 et au système de drainage de ne pas avoir une épaisseur de cailloux suffisante. En l'espèce, l'autorité intimée a entendu les recourants lorsqu'ils ont fait valoir qu'ils craignaient que le projet de constructions prévu sur la parcelle voisine n'entraîne une augmentation des risques d'inondation. Elle a, d'après ses décisions, intégré au permis de construire le rapport du bureau Impact-Concept du 25 juillet 2014 intitulé " Commune de Coppet- Parcelle n° 247– Analyse de la gestion des eaux pluviales ", et le rapport du bureau Schenk du 19 août 2014, ainsi que le plan intitulé " Projet de drainage fond de jardin " du 19 septembre 2014 qui prévoyait un mur avec système de drainage en limite de leur parcelle. Elle a également mandaté le bureau Schenk pour qu'il contrôle la bonne exécution des travaux, une fois ce mur construit. Or, le bureau Schenk a constaté que ce mur avait été réalisé conformément au plan du 19 septembre 2014

et que la chemise drainante avait été réalisée conformément aux règles de l'art. L'autorité intimée n'avait aucune raison de s'écarter des conclusions de ce rapport. Dans la décision attaquée, elle relève que le mur avec drainage séparant les parcelles n os 247 et 204 est conforme et qu'entre le haut du mur et la base du terrain de la parcelle n o 247, il existe une hauteur moyenne se situant entre 30 à 35 centimètres en tenant compte d'une épaisseur de 10 centimètres de cailloux permettant une bonne filtration de l'eau. Il est vrai que, d'après ces indications, le mur n'atteint pas la hauteur indiquée sur le plan EN.06 du 19 septembre 2014, par rapport au terrain aménagé. Le but de cet ouvrage est cependant d'assurer le drainage des eaux s'écoulant sur la parcelle n° 247 et la municipalité a fait vérifier par un bureau spécialisé que le muret, le socle et le dispositif de drainage avaient bien été réalisés conformément à ce qui avait été prévu. La coupe-type du plan EN.06 ne pouvait pas être interprétée comme une coupe représentant le niveau du sol, de part et d'autre du muret, sur toute la longueur de cet ouvrage. Après la construction et l'aménagement du terrain sur la parcelle n° 247, on conçoit bien que la partie du muret dépassant le niveau de sol ne soit pas uniformément à 45 cm. En d'autres termes, les variations de hauteur de ce muret, qui dépendent notamment du niveau du terrain aménagé après les travaux, ne sont pas décisives. Après avoir effectué les contrôles requis et examiné le dispositif de drainage installé, la municipalité n'a pas fait une mauvaise appréciation de la situation et elle pouvait retenir que les travaux autorisés dans le permis de construire avaient été correctement exécutés. On ne voit pas, d'après le dossier et les arguments des recourants, pourquoi la réalisation de cet ouvrage aurait dû faire obstacle à la délivrance du permis d'habiter. Les griefs des recourants à ce propos sont mal fondés.

E. 5

Les recourants concluent aussi à ce que le tribunal ordonne la mise en place d'une clôture mobile sur le mur séparant leur parcelle de celle des constructeurs, en attendant le rétablissement de la clôture initiale. Selon eux, la situation actuelle serait dangereuse. Or, comme il ne ressort pas des plans du projet qu'une clôture devait être ajoutée sur le muret, on ne saurait reprocher à la municipalité d'avoir, en l'état, délivré le permis d'habiter. On voit du reste mal en quoi la situation actuelle présenterait un danger pour les usagers (cf. art. 24 al. 1 RLATC).

E. 6

Il ressort des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, et la décision attaquée confirmée. Succombant, les recourants supporteront l'émolument de justice (art. 49 LPA-VD) ainsi que les dépens en faveur de l'autorité intimée et des constructeurs qui ont procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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