

# VD\_OMNI AC.2018.0256 vom 22. Februar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-02-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0256](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0256)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0256 du 22 février 2019

IT: VD\_OMNI AC.2018.0256 del 22 febbraio 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/MUNICIPALITE D'YVERDON-LES-BAINS, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ | Recours d'un voisin contre un permis de construire un immeuble de 12 appartements. Il n'appartient pas à la CDAP d'ordonner à la municipalité de faire définir de manière incontestable les limites de propriétés entre la parcelle des constructeurs et celle des recourants, cette question relevant du droit privé (consid. 1). On ne se trouve pas en présence d'un terrain "ne présentant pas une solidité suffisante" ou "exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain" au sens de l'art. 89 LATC. Il n'y a par conséquent pas lieu de compléter le permis de construire pour ce motif (consid. 3.).

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants relèvent que les limites cadastrales des parcelles n os 962 et 945 ont varié plusieurs fois entre mars 1987 et avril 2018, sans justification légale ou foncière selon eux. Ils demandent que la CDAP ordonne à la municipalité de faire définir de manière incontestable les limites de propriétés entre les parcelles précitées. a) En statuant sur la demande de permis de construire, l'autorité doit s'assurer que les règles du droit public des constructions sont respectées, en particulier que le bien-fonds est équipé pour la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui (notamment les accès) sont au bénéfice d'un titre juridique (art. 104 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]). Selon la jurisprudence, le permis de construire est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies (arrêts AC.2016.0102 du 3 juin 2016; AC.2005.0108 du 8 juin 2006; AC.2006.0011 du 18 août 2006). Il n'incombe pas à la municipalité de vérifier si, au surplus, le projet qui lui est soumis respecte d'éventuelles obligations civiles du constructeur à l'égard de tiers (arrêts AC.2016.0102 précité consid. 2b; AC.2007.0244 du 15 janvier 2009 consid. 4; AC.1994.0038 du 16 juin 1995;). Les moyens tirés du non-respect du droit privé sont ainsi irrecevables devant le tribunal de céans (cf. arrêt AC.2016.0102 précité consid. 2b et les arrêts cités). b) Selon l'art. 69 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) qui régit les pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire, la demande de permis de construire pour une construction nouvelle doit notamment comprendre un plan de situation extrait du plan cadastral. En l'occurrence, un tel plan figure dans le dossier de demande de permis de construire – établi par le bureau de géomètres brevetés G. \_\_\_\_\_ –, et il n'y a pas de raison de penser que ce plan ne répond pas aux exigences légales et réglementaires. Pour le surplus, la question de savoir si, et cas échéant pour quelles raisons, les limites cadastrales des parcelles n os 962 et 945 ont

pu varier au cours du temps relève du droit civil n'a pas d'incidence sur la validité du permis de construire qui a été délivré. La question de savoir si le bâtiment sis sur la parcelle n° 945 empiète sur la parcelle n° 952 est par conséquent sans pertinence dans le cadre de la présente procédure. Cette question pourrait tout au plus avoir des conséquences de droit public et une incidence sur l'octroi du permis de construire si les recourants soutenaient, à l'inverse, que le projet litigieux empiète sur la parcelle n° 945 (le projet impliquerait alors l'accord des recourants [art. 108 al. 1 LATC]). Or, les recourants ne le prétendent pas et il n'existe aucun élément laissant à penser que cela pourrait être le cas. c) Vu ce qui précède, il n'appartient pas à la CDAP d'ordonner à la municipalité de faire définir de manière incontestable les limites de propriétés entre les parcelles précitées, cette question relevant du droit privé.

## **E. 2**

Au moment de la mise à l'enquête publique du projet litigieux, la parcelle n° 952 appartenait à H. \_\_\_\_\_, décédée depuis lors. Celle-ci avait donné procuration à I. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_ afin qu'ils la représentent lors la signature des documents d'enquête. A titre subsidiaire, les recourants font valoir que cette procuration est caduque. Le décès étant postérieur à la mise à l'enquête, les documents d'enquête ont été signés valablement et il y a lieu de constater que les bénéficiaires du permis de construire sont les nouveaux propriétaires de la parcelle n° 962. Il n'existe par conséquent aucune informalité susceptible de mettre en cause la validité de la procédure et l'octroi du permis de construire.

## **E. 3**

Les recourants relèvent que le projet litigieux est susceptible de porter atteinte au bâtiment sis sur leur parcelle. Ils invoquent à cet égard un risque d'effondrement du mur contre lequel la nouvelle construction va s'appuyer. Ils mentionnent une instabilité du terrain liée à la présence d'écoulements souterrains, voire de poches d'eau. Ils se réfèrent à cet égard au rapport F. \_\_\_\_\_. a) L'art. 89 LATC interdit toute construction sur un terrain ne présentant 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 (cf. arrêts AC.2016.0425, AC.2016.0427, AC.2016.0428 du 26 septembre 2017 consid. 12a; AC.2015.0243 du 30 mai 2016; AC.2013.0065 du 18 juin 2015; AC.2013.0389 du 3 novembre 2014; AC.2009.0043 du 30 décembre 2010; AC.2009.0082 du 26 février 2010, AC.2008.0290 du 9 octobre 2009). Par ailleurs, conformément aux art. 120 al. 1 let. b et 121 let. c 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 cantonale. L'autorité cantonale statue, sans préjudice des dispositions relatives aux plans et aux règlements communaux d'affectation, sur les conditions de situation, de construction, d'installations et, éventuellement sur les mesures de surveillance.

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 al. 1 et 2 LATC). De jurisprudence constante, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales (cf. arrêt AC.2016.0425, AC.2016.0427, AC.2016.0428 précité; AC.2012.0064 du 15 novembre 2012; RDAF 1967 p. 95). En principe, 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; 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 ainsi 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 (arrêt AC.2016.0425, AC.2016.0427, AC.2016.0428 précité; AC.2015.0243 précité; AC.2013.0065 précité; AC.2013.0430 du 5 février 2015; AC.2013.0420 du 31 juillet 2014; AC.2009.0043 précité). Le cas échéant, il appartient à la municipalité, dans le cadre de son devoir de surveillance pendant la phase d'exécution des travaux prévue aux art. 124 à 129 LATC, de s'assurer que toutes les conditions fixées par l'autorisation spéciale de l'ECA ont été respectées, notamment au moment de l'avis de début des travaux (art. 125 LATC) et lorsqu'elle statue sur la demande de permis d'habiter (art. 129 LATC). L'art. 3 du règlement d'application du 28 septembre 1990 de la loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (RLPIEN; BLV 963.11.1) prévoit d'ailleurs que la municipalité, avant de délivrer le permis d'habiter, devra s'assurer que la construction et ses aménagements ne présentent pas ou ne sont pas exposés à des risques importants ou particuliers d'incendie ou de dommages résultant de l'action des éléments naturels (cf. arrêt AC.2011.0320 du 31 juillet 2012). Pour le reste, la prévention contre des dommages liés à des travaux, notamment de terrassement, relève de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a aucune incidence sur la délivrance du permis de construire (cf. arrêts AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 5b/aa; AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 consid. 10 et l'arrêt cité). Un éventuel litige portant sur cette question ressort du droit privé (AC.2010.0228 du 12 janvier 2011 consid. 5). b) En l'occurrence, la parcelle concernée fait partie d'un quartier densément construit de la ville d'Yverdon-les-Bains, où le terrain est plat et où on a réalisé des constructions importantes (des bâtiments d'habitation de plusieurs étages; à 200 m, le Centre professionnel du Nord vaudois; etc.). On ne se trouve dès lors pas en présence d'un terrain "ne présentant pas une solidité suffisante" ou "exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain "au sens de l'art. 89 LATC. Il est suffisamment solide pour que, moyennant certaines précautions qu'un ingénieur civil doit de toute manière définir avec l'architecte, il puisse être bâti. Vu ce qui précède, il y a lieu de constater que le permis de construire n'est pas lacunaire et qu'il n'y a rien d'autre à imposer sur le plan du droit public, notamment en application de l'art. 89 LATC. Tout au plus peut-on prendre acte de l'intention de la constructrice de faire établir un rapport géologique et géotechnique et d'assurer un suivi des travaux en fonction des recommandations du géologue, sans toutefois en faire une clause accessoire impérative du permis de construire, faute de base légale.

#### **E. 4**

Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté. Compte tenu de l'issue de la cause, les frais doivent être mis à la charge des recourants (art. 49 al. 1, 91 et 99 de la loi du 29 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Les recourants verseront en outre des dépens à la Commune d'Yverdon-les-Bains et à la constructrice, qui ont obtenu gain de cause avec l'assistance d'un mandataire (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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