

VD_OMNI AC.2023.0142 vom 22. Januar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-01-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0142

FR: VD_OMNI AC.2023.0142 du 22 janvier 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0142 del 22 gennaio 2024

Regeste

A. _____/Municipalité d'Ollon, B. _____ | Travaux d'excavation réalisés en relation avec la construction d'un chalet à la limite de la propriété voisine sans remblayage ultérieur. Construction du chalet interrompue depuis plusieurs années. Décision municipale octroyant un délai au constructeur pour procéder au remblayage et à la stabilisation de son terrain et pour procéder à une éventuelle remise en état de la propriété voisine contestée devant la CDAP. Décision suffisamment motivée (consid. 2). A priori, la décision ne peut pas se fonder sur l'art. 92 LATC (consid. 3). Elle peut en revanche se fonder sur l'art. 87 LATC (disposition permettant d'exiger différents types de travaux pour remédier à des situations qui provoquent des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou encore pour des motifs d'esthétique) (consid. 4). Une municipalité ne peut pas ordonner à un propriétaire des travaux de remise en état sur une parcelle voisine en application de l'art. 105 LATC. Cette question relève du droit civil (consid. 5).

Erwägungen

E. 1

Rendue par la municipalité en application de la LATC, la décision attaquée n'est pas susceptible de recours devant une autre autorité. La CDAP est dès lors compétente pour connaître du présent recours (art. 92 al. 1 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Remis à un bureau de poste suisse dans le délai légal de 30 jours dès la notification de la décision attaquée (art. 95 LPA-VD), le recours a été déposé en temps utile et répond pour le surplus aux autres exigences formelles posées par la loi (art. 79 LPA-VD par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2

La recourante invoque une violation de son droit d'être entendue. Elle mentionne une motivation insuffisante de la décision attaquée, en reprochant à l'autorité intimée de ne pas y avoir mentionné les règles juridiques sur lesquelles elle se fonde ainsi que les moyens de preuve dont elle dispose. 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), le droit d'être entendu comprend en particulier le devoir pour l'autorité de motiver sa décision (cf. art. 42 let. c LPA-VD), afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas (ATF 112 Ia 107 consid. 2b p. 109). En règle générale, selon la jurisprudence, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à

ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2 p. 70). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 137 II 266 consid. 3.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. En outre, la motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 p. 564; TF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 2.1). Pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, si l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). b) En l'occurrence, dès le mois de mai 2021, la municipalité a informé la recourante du fait que les travaux réalisés sur la parcelle n° 14941 empiétaient sur la parcelle voisine en lui demandant de prendre toutes les mesures nécessaires pour remédier à cette situation. Au mois d'octobre 2022, elle lui a en outre adressé deux courriers recommandés dans lesquels elle l'informait que son terrain risquait de s'effondrer, en lui impartissant un délai pour procéder à une mise en conformité. Même si la décision attaquée du 6 avril 2023 est très succincte, la recourante pouvait ainsi comprendre les raisons pour lesquelles un délai lui était imparti pour procéder au remblayage et à la stabilisation de son terrain et à une éventuelle remise en état de la propriété voisine. Elle pouvait ainsi contester cette décision utilement, ce qu'elle a au demeurant fait. Pour le surplus, il est vrai que la décision ne mentionne pas les règles juridiques sur lesquelles elle se fonde ainsi que les moyens de preuve dont la municipalité dispose. On ne saurait toutefois en déduire que les exigences minimales en matière de motivation des décisions ne sont pas respectées. A supposer que ces manquements soient constitutifs d'une violation du droit d'être entendu, celle-ci devrait quoi qu'il en soit être tenue pour guérie. L'autorité intimée a en effet étoffé son argumentation dans le cadre de ses réponses et duplique et la recourante a subséquemment eu l'occasion de répliquer, y compris lors de l'audience, devant le tribunal de céans qui statue ici avec un pouvoir d'examen en fait et en droit. c) Vu ce qui précède, le grief relatif à une violation du droit d'être entendu doit être écarté.

E. 3

Elle ordonne la démolition des constructions et des ouvrages abandonnés qui nuisent à l'aspect des lieux, alors même qu'ils ne mettraient pas en danger la sécurité publique

E. 4

En cas d'inexécution dans le délai imparti, les travaux sont exécutés par la commune aux frais du propriétaire.

E. 5

Les mesures prévues aux alinéas précédents peuvent être prises par le département, à défaut de la commune. " Cette disposition permet à la municipalité d'exiger différents types de travaux pour remédier à des situations qui provoquent des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou encore pour des motifs d'esthétique (cf. CDAP AC.2016.0170 précité consid. 2; AC.2016.0058, 2028.0448 du 15 mai 2019 consid. 6). Les mesures prises par la municipalité en application de l'art. 87 LATC doivent être conformes au principe de proportionnalité; l'autorité doit examiner d'office quels sont les moyens les plus appropriés

d'atteindre le but recherché, sans porter excessivement atteinte aux intérêts du constructeur. L'autorité peut ainsi offrir à celui-ci la possibilité de faire des propositions sur la manière de remédier aux inconvénients et dangers résultant de la situation existante. Si ces propositions sont inadéquates, l'autorité n'en reste pas moins tenue de rechercher, parmi les mesures d'exécution envisageables, celles qui apparaissent le mieux proportionnées; elle examinera par exemple, au moment d'exécuter sa décision, si le but recherché ne peut être atteint par des mesures moins rigoureuses (ATF 123 II 248 consid. 4a; 108 Ia 216 consid. 4d; 107 Ia 27 consid. 3b; CDAP AC.2016.0058, 2028.0448 précité consid. 7c; AC.2018.0209 du 24 septembre 2018 consid. 2).

b) La vision locale a permis de constater qu'on est en présence d'un chantier en cours non sécurisé (absence de clôture), ceci depuis plusieurs années, ce qui peut poser des problèmes de sécurité, notamment si des enfants l'utilisent comme terrain de jeu. Elle a également permis de constater que le chantier est particulièrement inesthétique et impacte négativement le paysage. La présence de plastiques particulièrement disgracieux a notamment pu être relevée le long des talus bordant la fouille. Cette situation induit une gêne pour le propriétaire de la parcelle voisine, qui a depuis plusieurs années une vue directe sur un chantier inachevé avec une fouille qui aurait dû être remblayée depuis longtemps. On peut dès lors admettre qu'on se trouve en présence d'un "bâtiment" qui nuit à l'aspect du paysage ou du voisinage au sens de l'art. 87 al. 1 LATC.

d) Vu ce qui précède, c'est à juste titre que la municipalité a ordonné à la recourante de procéder au remblayage et à la stabilisation de son terrain du côté Nord-Ouest. Pour remédier à l'impact négatif de la situation sur le paysage et le voisinage, il suffit en effet que la constructrice remblaye le terrain conformément à ce qui est prévu dans les plans sur la base desquels le permis de construire et le permis de construire complémentaire ont été délivrés en 2016 et 2019. Il s'agit d'une mesure adéquate et nécessaire pour résoudre à la fois les problèmes d'instabilité, de sécurité et d'esthétique que pose la situation actuelle. Cette mesure est par conséquent conforme au principe de la proportionnalité. On relève encore que, selon les assesseurs spécialisés du tribunal, la solution préconisée par la recourante consistant à la mise en place d'échafaudage ou d'autres mesures de stabilisation moins importantes ne saurait être retenue. Cette solution implique en effet des travaux supplémentaires par rapport à la solution consistant simplement à remblayer le terrain conformément à ce qui était prévu dans les plans d'enquête. On ne saurait dès lors considérer qu'elle s'impose au regard du principe de la proportionnalité.

5. La décision attaquée demande également une "éventuelle remise en état de la propriété voisine". La municipalité soutient qu'elle est en droit d'ordonner cette remise en état en application de l'art. 105 LATC puisque les travaux qui empiéteraient sur la parcelle n° 2182 n'ont pas été autorisés.

a) L'art. 105 al. 1 LATC dispose que 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.

b) Un éventuel impact dommageable des travaux autorisés par un permis de construire sur une propriété voisine relève du droit civil et n'est pas déterminant s'agissant de la procédure de délivrance du permis de construire en application du droit public (cf. CDAP AC.2018.0390 du 3 juin 2019 consid. 4).

4). Un propriétaire qui estime subir un dommage en raison de travaux effectués sur une parcelle voisine doit par conséquent saisir le juge civil, ce que le propriétaire de la parcelle n° 2182 a au demeurant fait en déposant une demande le 13 avril 2023 devant le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.

c) Vu ce qui précède, la décision attaquée ne peut pas être confirmée en tant qu'elle exige une éventuelle remise en état de la propriété voisine et le recours doit être partiellement admis sur ce point.

6. Les considérants qui

précèdent conduisent à une admission partielle du recours. La décision attaquée est annulée en tant qu'elle demande une "éventuelle remise en état de la propriété voisine". Elle est confirmée pour le surplus. Un nouveau délai au 30 mai 2024 est imparti à la recourante pour procéder aux travaux requis. Le recours étant rejeté pour l'essentiel, la plus grande partie des frais de la cause est mise à la charge de la recourante. Le solde est mis à la charge de la Commune d'Ollon. La recourante versera en outre des dépens réduits à la Commune d'Ollon et à B._____, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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