

VD_OMNI AC.1999.0094 vom 30. Mai 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0094

FR: VD_OMNI AC.1999.0094 du 30 mai 2000

IT: VD_OMNI AC.1999.0094 del 30 maggio 2000

Regeste

VOLPE Claudio et PPE AU LAVIAU c/ Jongny | Voisin se déclarant prêt à retirer son recours contre 6 à 7 places de visiteurs une fois le projet terminé. Rejet au fond mais ne devrait-t-on pas considérer comme abusif le recours qui semble destiné à obtenir du constructeur des concessions sans rapport avec le projet mis à l'enquête? Qualité pour recourir admise néanmoins pour un mur de soutènement, contesté par l'opposition, que la commune a autorisé sans procéder à l'examen exigé par le règlement (ce mur dépasse d'ailleurs le maximum du code rural).

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 30.05.2000 AC.1999.0094

VOLPE Claudio et PPE AU LAVIAU c/ Jongny | Voisin se déclarant prêt à retirer son recours contre 6 à 7 places de visiteurs une fois le projet terminé. Rejet au fond mais ne devrait-t-on pas considérer comme abusif le recours qui semble destiné à obtenir du constructeur des concessions sans rapport avec le projet mis à l'enquête? Qualité pour recourir admise néanmoins pour un mur de soutènement, contesté par l'opposition, que la commune a autorisé sans procéder à l'examen exigé par le règlement (ce mur dépasse d'ailleurs le maximum du code rural).

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 13 septembre 2004 sur le recours interjeté par Claudio VOLPE et la COPROPRIETE PAR ETAGES AU LAVIAU , à Jongny, dont le conseil commun est l'avocat Jean-David Pelot à Lausanne contre la décision rendue le 26 mai 1999 par la Municipalité de Jongny , levant leur opposition et autorisant la construction de trois villas contiguës sur la parcelle 705, propriété de UBS SA , à Renens, promise-vendue à Monique et Carlos LOPES ETIENNE , à Jongny, représentés par l'architecte Jean-Louis Rossier à Yvonand. * * * * * Composition de la section: M. Pierre Journot, président; M. Antoine Thélin et M. Renato Morandi, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Le plan de quartier "Au Laviau", approuvé par le Conseil d'Etat le 20 juillet 1993, occupe une surface d'environ 2 hectares sur le territoire de la Commune de Jongny. Il détermine divers périmètres d'évolution destinés à recevoir des constructions d'habitation résidentielle (trois niveaux + combles) et leurs dépendances, ainsi que, dans le périmètre d'évolution no 2, des villas mitoyennes-duplex de faible hauteur (deux niveaux maximum; voir art. 2 et 6 RPQ). L'art. 10 al. 2 RPQ prévoit notamment que les panneaux capteurs solaires peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés architecturalement, tant dans les toitures que dans les aménagements extérieurs. L'art. 12 RPQ prévoit que deux places de parc seront construites par appartement, dont une au moins enterrée ou en sous-sol. Il prévoit aussi qu'une place de lavage équipée pour trois voitures sera aménagée pour l'ensemble du quartier. De la parcelle no 119 qui s'étendait initialement à tout le périmètre du plan de quartier ont été détachées

diverses parcelles : - La parcelle 705 où prendrait place le projet litigieux, propriété d'UBS SA, occupe l'angle sud-est du périmètre du plan de quartier - La parcelle 588, contiguë à la parcelle 705, se trouve à l'ouest de celle-ci. Elle est construite d'un bâtiment constitué en propriété par étages dans laquelle le recourant Claudio Volpe est propriétaire d'un logement. - La parcelle 704, également propriétaire d'UBS SA, se trouve au nord des deux précédentes. Diverses servitudes sont constituées sur ces parcelles. - La servitude no 327'390 est un passage pour piétons et véhicules constituant la desserte interne du quartier. Débouchant sur le chemin public qui borde le périmètre du plan de quartier au nord-est, son assiette suit un tracé à cheval sur la limite des parcelles 704 et 705 puis dessert plus à l'ouest la parcelle 588. - L'espace nécessaire à deux places de jeux reliées au chemin précédent par un passage pour piétons est réservé par les servitudes 327'391 et 327'392, cette dernière occupant un espace circulaire dans la partie sud-ouest de la parcelle 705. - La servitude 327'393 détermine au sud du chemin (servitude 327'390) l'assiette d'une place de lavage et au nord de ce chemin un emplacement pour conteneurs. Les recourants invoquent encore l'existence d'une servitude de place de parcs extérieures no 327'400. Il s'agit d'une servitude qui grève leur parcelle 588 et à laquelle la parcelle 705 des constructeurs n'est pas intéressée, ni comme fonds servant ni comme fonds dominant. B. En décembre 1998, les constructeurs ont soumis à la Commune de Jongny un projet de construction sur la parcelle 705. Une volumineuse correspondance a été échangée, notamment avec les recourants ainsi qu'avec de Rham & Cie SA, qui a précisé par lettre du 24 juillet 1998 adressée aux recourants qu'elle était mandatée par UBS SA pour vendre le solde de la parcelle 119. Cette correspondance portait sur la question des surfaces brutes de plancher, sur la construction d'un couvert à conteneurs et sur la modification de certaines servitudes. C. Du 6 au 26 avril 1999 a été mise à l'enquête la construction de trois villas contiguës sur la propriété de l'UBS SA et promise-vendue aux époux Lopes. En bref, les trois villas contiguës prendraient place dans la partie nord de la parcelle 705, alignées dans l'axe est-ouest avec de légers décrochements entre elles. La partie principale de la toiture de chacune des villas serait à deux pans dont le faite est orienté dans l'axe est-ouest, avec des panneaux solaires sur le pan sud. Sur le plan des aménagements extérieurs, les altitudes indiquées montrent que le terrain est en pente prononcée dans l'axe nord-sud : alors que le chemin accédant au côté nord du bâtiment de la parcelle 588 (environ 8 mètres au nord du bâtiment) se trouve à l'altitude 617.57 mètre, le terrain situé à mi-longueur de la façade est de ce bâtiment, soit 15 mètres plus au sud, se trouve à l'altitude 613.87 mètre. L'essentiel de cette différence de niveau, comme cela résulte de la vue en perspective figurant en première page du dossier d'enquête, provient de la présence sur la parcelle 588 des recourants d'un abrupt talus perpendiculaire à la façade est du bâtiment des recourants, qui crée une différence de niveau de l'ordre de 3 mètres entre le terrain situé au nord du bâtiment et la planie située au sud. A la limite entre la parcelle 705 et la parcelle 588 des recourants, un mur de soutènement soutient le terrain de la parcelle 705 sur une longueur d'environ 28 mètres. D'après la coupe F-F du dossier d'enquête, ce mur est composé de plusieurs tronçons de hauteur croissante qui forme des décrochements au fil de la pente du terrain. Le dernier tronçon à l'amont atteint sur une brève longueur une hauteur de 2.50 mètres, à l'endroit où se trouve l'abrupt talus décrit ci-dessus. D. Les oppositions formulées durant l'enquête ont toutes été rejetées par des décisions rendues le 26 mai 1999 par la municipalité. Celle-ci indique que la municipalité a décidé de délivrer le permis de construire les 3 villas contiguës, la piscine et les panneaux solaires. Le 11 juin 1999, le recourant Claudio Volpe a écrit à de Rham & Cie SA, qui est mandatée par UBS SA pour

vendre le solde de la parcelle 119, en exposant notamment qu'il avait chargé l'avocat Pelot de recourir si aucun accord n'était trouvé. Il ajoutait qu'il était prêt à retirer son opposition pour autant que la PPE à laquelle il appartient puisse disposer de six à sept places de visiteurs une fois le projet de construction terminé. Le 16 juin 1999 la Copropriété par étages Au Laviau et Claudio Volpe ont recouru contre la décision municipale du 26 mai 1999 en concluant à son annulation. La commune, par mémoire de l'avocat Anex du 14 juillet 1999, ainsi que les époux Lopes représentés par l'architecte Rossier, par des observations du 15 juillet 1999, ont conclu en substance au rejet du recours. E.

Les parties ayant été informées que le tribunal statuerait à huis clos sur la base du dossier, le conseil des recourants a demandé la suspension de la procédure, puis les intimées en ont demandé la reprise par lettre du 15 octobre 1999. Par lettre du 31 mars 2000, l'avocat Derron, consulté par les constructeurs, a indiqué qu'il était à la recherche d'une solution transactionnelle puis, par lettre du 11 mai 2000, il a informé le tribunal qu'il n'avait pas été possible de régler par transaction tous les points litigieux de droit civil et de droit administratif. Le tribunal a informé les parties qu'il statuerait par voie de circulation et que des extraits récents du registre foncier concernant les servitudes inscrites sur les parcelles 588 et 705 avaient été versés au dossier. Considérant en droit: 1. Si l'on s'en

tient au critère schématique selon lequel tout voisin a un intérêt digne de protection (au sens des art. 37 LJP et 103 OJF) à ce que la parcelle voisine reste libre de construction, la qualité pour recourir devrait être reconnue au recourant Volpe. On ignore cependant si le logement dont celui-ci est propriétaire donne effectivement sur la parcelle 705 où est prévu le projet litigieux (ce qui serait nécessaire pour qu'il puisse se prévaloir d'une atteinte causée par la décision autorisant ce projet) et l'on peut se demander si l'on ne devrait pas considérer comme abusif le recours qui semble destiné à obtenir du constructeur des concessions (la mise à disposition de places de parc selon sa lettre du 11 juin 1999) sans rapport avec le projet mis à l'enquête. La question de la qualité pour recourir peut cependant rester ouverte pour les motifs Exposés aux considérants 2 et 3. On l'admettra toutefois pour ce qui concerne le moyen du recours dirigé contre le mur de soutènement en limite de propriété (considérant 4), car il s'agit d'un aménagement pouvant porter atteinte au jardin de la parcelle 588 des recourants. 2. Les recourants invoquent les différentes

servitudes décrites plus haut qui définissent l'assiette du chemin d'accès interne du quartier ainsi que des places de jeux, de lavage et pour conteneurs. Ils n'en tirent en revanche aucune conclusion dans leurs moyens de droit, où ils invoquent seulement, probablement en relation avec la servitude 327'400 concernant des places de parc extérieures, le fait que la suppression de seize places de parc créées sur la servitude entraînera pour la PPE Au Laviau le non-respect du règlement communal quant au nombre de places nécessaires à son bâtiment. Comme l'observe à juste titre le conseil des époux Lopes, et ainsi que les extraits récents du registre foncier versés au dossier le montrent, la parcelle 705 n'est pas concernée par la servitude pour place de parc 327'400, qui n'entraîne pour elle ni droit ni charge et dont on ignore d'ailleurs l'emplacement exact. Cette servitude 327'400 apparaît seulement sur l'extrait du registre foncier concernant la parcelle 588 des recourants, mais il s'agit d'une charge et non d'un droit. On ne voit donc pas ce que les recourants pourraient en tirer à l'encontre de la parcelle 705 des intimés. De plus, le Tribunal administratif a déjà jugé que l'art. 108 al. 1 LATC, qui exige que la demande de permis de construire concernant des travaux à exécuter sur le fonds d'autrui soit signée par le propriétaire du fonds, ne protège pas les intérêts de celui qui ne dispose que d'une servitude (AC 98/0004, O. c/Prilly, du 5 mai 1998). Ainsi donc, même s'ils étaient titulaires sur la parcelle 705 d'une servitude

susceptible d'entrer en conflit avec le projet de construction, les recourants ne pourraient pas s'opposer, du point de vue du droit public, à la délivrance du permis de construire. On note pour terminer, comme le relève le conseil de la commune, que l'art. 104 al. 3 LATC (selon lequel les équipements empruntant la propriété d'autrui doivent être au bénéfice d'un titre juridique) est respecté puisque la parcelle 705 où prendrait place le projet litigieux dispose d'une servitude de passage pour piétons et véhicules grevant précisément les parcelles 588 et 704. 3.

Les recourants invoquent des motifs esthétiques pour critiquer l'installation de panneaux solaires sur le pan sud des villas contiguës projetées. Les panneaux solaires sont expressément autorisés par l'art. 10 al. 2 du plan de quartier "Au Laviau". Les recourants n'essaient pas de démontrer que l'exigence d'intégration architecturale qui ressort de cette disposition ne serait pas remplie. On peut même douter que les recourants aient qualité pour invoquer ce moyen car compte tenu de l'orientation du pan sud des toits litigieux, ils ne seront visibles que de profil depuis le bâtiment des recourants situés à l'ouest, si bien que les recourants ne semblent même pas atteints réellement dans leur situation par la décision attaquée. 4.

Les recourants invoquent enfin la construction d'un mur de soutènement à l'ouest de la parcelle 705, en limite de leur propriété. Selon eux, le projet ne mentionne aucun aménagement ou solution satisfaisante du point de vue esthétique. La présence d'un mur de soutènement en bordure de parcelle ne saurait être exclue par principe par simple référence à la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC. Le tribunal constate cependant que l'art. 16 du règlement d'affectation de Jongny approuvé par le Conseil d'Etat le 12 janvier 1994 prévoit que les murs, clôtures, haies, talus et autres mouvements de terre seront soumis à autorisation de la municipalité. Cette disposition ajoute que "l'implantation et la dimension de ces éléments se réfèrent aux valeurs du plan directeur". On ignore en quoi consistent ces valeurs, le plan directeur n'ayant pas été versé au dossier malgré l'invitation adressée à la commune de produire les règlements applicables. On observe au passage que la hauteur du mur semble atteindre 2,50 mètres au point le plus haut, ce qui paraît excéder la limite fixée par le code rural et foncier (art. 36 et 32 CRF et art. 39 al. 5 RCAT). La décision municipale ne contient en outre aucune motivation sur le grief que l'opposition du recourant Volpe formulait à cet égard. Elle ne peut donc pas être maintenue pour ce qui concerne le mur en question car l'art. 16 du règlement communal appelle de la part de l'autorité communale une appréciation que le tribunal ne peut pas (art. 36 LJPA) formuler à la place de la municipalité. Le dossier sera donc renvoyé à la municipalité pour qu'elle rende au sujet du grief concernant le mur de soutènement une nouvelle décision après examen complet de la question. Le permis de construire peut en revanche être confirmé pour le solde car la construction projetée est suffisamment éloignée du mur en question pour que sa réalisation ne soit pas remise en cause par le sort qui sera réservé à cet aménagement extérieur. 4.

Vu ce qui précède, le recours est très partiellement admis. Les dépens seront compensés et l'émolument partagé entre les trois parties, à savoir les recourants, les constructeurs et la commune. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est partiellement admis. II.

La décision de la Municipalité de Jongny du 26 mai 1999 est annulée en tant qu'elle concerne la construction du mur de soutènement prévu en limite de la parcelle 588; le dossier est renvoyé à la Municipalité pour nouvelle décision sur ce point. La décision de la Municipalité de Jongny du 26 mai 1999 est maintenue pour le surplus. III.

Un émolument de 800 (huit cents) francs est mis à la charge des recourants Claudio Volpe et PPE Au Laviau, solidairement entre eux. IV. Un émolument de 800 (huit cents) francs est mis à la charge de Monique et Carlos LOPES

ETIENNE, solidairement entre eux. V. Un émolument de 800 (huit cents) francs est mis à la charge de la Commune de Jongny. VI. La somme de 1'000 (mille) francs est allouée aux époux Lopes à titre de dépens à la charge des recourants, solidairement entre eux. ft/Lausanne, le 30 mai 2000 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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