

VD_OMNI AC.2003.0083 vom 15. Oktober 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-10-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0083

FR: VD_OMNI AC.2003.0083 du 15 octobre 2003

IT: VD_OMNI AC.2003.0083 del 15 ottobre 2003

Regeste

ROCHAT Jean-Daniel c/Ormont-Dessous | L'art. 104 al. 3 LATC ne s'applique pas à l'hypothèse dans laquelle un équipement, sans emprunter la propriété d'autrui, porterait atteinte à un autre droit privé, en l'espèce à une servitude foncière. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implanterait sur l'assiette d'une servitude de passage, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du titulaire de cette servitude.

Erwägungen

E. 2

lit. f du règlement communal), ainsi qu'un plan des canalisations indiquant le détail des chambres de visite à chaque coude, les pentes et diamètres, etc. (art. 97 al. 2 lit. g du règlement communal). b) En l'espèce, l'instruction et l'inspection locale, de même que le relevé établi le 14 mai 2003 par le mandataire des constructeurs, ont permis de constater que le plan de situation mis à l'enquête en mars 2003 avec un plan présentant les profils en long et en travers ne rend pas compte avec exactitude des travaux réellement réalisés sur le terrain. Certes, on peut encore faire rentrer dans les tolérances d'exécution la légère divergence qu'on peut constater dans l'emplacement du bord du chemin à l'endroit où celui-ci se trouve le plus proche de la parcelle du recourant, soit à l'angle nord-est de celle-ci : cette divergence est de l'ordre de 20 cm, ce qui est admissible dans un terrain accidenté comme en l'espèce, ce d'autant plus que cette divergence se manifeste en somme dans le bon sens, c'est-à-dire que le chemin se trouve plus loin de la parcelle du recourant que ce qui était prévu par le plan mis à l'enquête. En revanche, d'autres divergences entre les plans de l'enquête de mars 2003 et ce qui a été réellement réalisé ne sont pas admissibles. Il en va en particulier ainsi des places de parc qui ont été aménagées de part et d'autre du chemin : elles n'apparaissaient pas du tout sur les plans d'enquête. De même, le système d'évacuation des eaux claires, même s'il ne prête probablement pas le flanc à la critique du point de vue technique, n'est pas conforme à ce qui était annoncé dans la demande de permis de construire, où il était question de déversement dans les eaux publiques souterraines par infiltration "simple" (rubrique 118 de la formule de demande) alors que dans les faits, le chemin est apparemment doté d'un collecteur situé sous la chemise drainante empierrée qui le borde du côté amont. Ce collecteur se déverse dans le lit du ruisseau que franchit le tronçon inférieur du chemin, ce qui correspond apparemment à un déversement dans les eaux publiques superficielles (lac, cours d'eau, etc.) selon la rubrique 117 de la formule de demande de permis de construire. L'autorisation cantonale accordée par le Service des eaux a donc été délivrée pour autre chose que ce qui a été réalisé. c) A l'encontre des critiques du recourant quant au contenu du dossier d'enquête, la municipalité intimée fait valoir qu'il faut distinguer deux questions différentes, l'une topique étant de

savoir si le chemin d'accès mis à l'enquête respecte le règlement communal, l'autre, non topique, étant de savoir si les travaux qui ont été exécutés sont conformes aux plans mis à l'enquête, ce qui est l'objet non pas de la procédure de permis de construire, mais celui de la procédure de permis d'utiliser selon l'art. 128 LATC. On ne saurait suivre la municipalité intimée sur ce point. Il faut tout d'abord rappeler qu'on se trouve en présence de travaux exécutés sans autorisation et qui étaient déjà terminés, sous réserve de la pose du revêtement définitif, avant l'enquête publique et même déjà au moment de la lettre que le bureau d'ingénieurs mandaté par les constructeurs a adressée au recourant le 1^{er} novembre 2002. Certes, il n'échappe pas au tribunal qu'au moment où la commune, après avoir délivré un permis de construire le 15 novembre 2002 à l'insu du recourant, a finalement exigé des constructeurs, par lettre du 16 janvier 2003, qu'ils mettent à l'enquête le chemin réalisé, il est probable que l'enneigement hivernal empêchait une constatation précise des travaux exécutés et leur relevé par un géomètre. C'est probablement ce qui explique que les plans qui ont été mis à l'enquête en mars 2003 correspondent apparemment plus à l'intention initiale des constructeurs en 2001 qu'à ce qui avait été finalement réalisé sur le terrain dans l'intervalle. Il n'en reste pas moins que lorsque la municipalité exige la mise à l'enquête de travaux réalisés sans autorisation, elle doit veiller à ce que les documents de cette enquête dite de régularisation décrivent exactement les travaux qui ont été réalisés. Elle ne saurait se contenter d'autoriser un projet différent en prétextant que les éventuelles divergences seront traitées dans le cadre de la procédure du permis d'utiliser de l'art. 128 LATC, ceci d'autant plus qu'en l'espèce, le règlement communal contient des dispositions propres à la commune qui exigent de la municipalité qu'elle se montre particulièrement pointilleuse quant à la constitution du dossier d'enquête. d) Il résulte de ce qui précède que le contenu du dossier d'enquête ne permettait pas à la municipalité de statuer sur la délivrance ou le refus du permis de construire afférent aux travaux déjà exécutés. Se pose dès lors la question de savoir quel doit être le sort de la décision municipale, compte tenu des caractéristiques de celle-ci. En effet, cette décision du 10 avril 2003 se borne à "lever l'opposition", ce qui n'est pas conforme au texte légal puisque selon l'art. 114 al. 1 LATC, "la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis" (voir en outre, sur la nécessaire identité des communications adressées aux constructeurs et aux opposants, AC 2002/0242 du 22 mai 2003). Or en l'espèce, bien que la municipalité ait conservé par devers elle certaines pièces du dossier (la décision attaquée ne figure pas dans celui qu'elle a transmis au tribunal et on ignore totalement sous quelle forme elle a communiqué sa décision aux constructeurs), il résulte des explications fournies en audience qu'aucun permis de construire n'a encore été délivré. C'est dire qu'en l'état, les constructeurs ne peuvent tirer aucun droit de la décision municipale, si bien qu'il y a lieu de l'annuler purement et simplement. Il appartiendra à la municipalité d'exiger une nouvelle enquête, conforme celle-ci aux travaux qui ont déjà été exécutés et à l'achèvement qui en est prévu. L'autorité cantonale devra également, comme on l'a vu plus haut, statuer en application de l'art. 12a de la loi sur la police des eaux dépendant du domaine public sur le mode d'évacuation des eaux qui a été finalement adopté lors de l'exécution des travaux. La commune pourra ensuite statuer à nouveau, non pas sur le sort des éventuelles oppositions, mais bien, comme l'exige l'art. 114 LATC, sur la délivrance ou le refus du permis de construire. Il y a lieu toutefois, par souci d'économie de procédure, d'examiner dans les considérants qui suivent certains des griefs du recourant sur lesquels il peut être statué sur la base de l'instruction effectuée.

3.

Le recourant invoque une violation de l'art. 104 al. 3 LAT qui prévoit notamment que la municipalité n'accorde le permis de construire que si les équipements

empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Selon lui, la jurisprudence permettrait à la municipalité de connaître des questions préjudicielles de droit civil lorsqu'elle peut y répondre de manière sûre tandis qu'elle devrait renvoyer les parties devant le juge civil en cas de doute. D'après son texte clair, l'art. 104 al. 3 LATC vise l'hypothèse dans laquelle un équipement (par exemple un chemin) est construit sur la propriété d'un tiers. Cette hypothèse n'est pas réalisée en l'espèce car les constructeurs n'interviennent pas sur le terrain d'un tiers, en particulier pas sur la parcelle du recourant, puisqu'ils construisent au contraire exclusivement sur leur propre terrain. Par son argumentation, le recourant prétend étendre l'application de l'art. 104 al. 3 LATC à l'hypothèse dans laquelle un équipement, sans emprunter la propriété d'autrui, porterait atteinte à un autre droit privé, en l'espèce à une servitude foncière. Or la jurisprudence du Tribunal administratif a précisément exclu l'interprétation que soutient le recourant. Certes, le droit public des constructions tient compte du droit privé en ce qui concerne la question de la propriété de la parcelle où doivent s'exécuter des travaux soumis à autorisation: l'art. 108 al. 1 LATC prévoit que la demande de permis doit être signée par celui qui fait exécuter les travaux ou par le propriétaire du fond s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fond d'autrui. Toutefois, cette exigence se justifie par le fait qu'en vertu du principe de l'accession, le droit du propriétaire s'étend à tout ce qui est incorporé au sol, notamment les constructions (art. 667 al. 2 du code civil). Ayant rappelé cette règle, le Tribunal administratif a jugé que la portée de l'art. 108 al. 1 LATC est limitée et que, en bref, elle ne s'étend pas à des hypothèses dans lesquelles le principe de l'accession ne serait pas applicable. Ainsi, lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implanterait sur l'assiette d'une servitude de passage, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du titulaire de cette servitude (arrêt AC 1998/0004 du 5 mai 1998, à Prilly, ainsi que les autres arrêts cités). Le Tribunal fédéral a aussi jugé que si l'on peut comprendre une servitude en ce sens qu'elle permet non seulement de gagner avec un véhicule les places de parc situées sur une parcelle mais aussi de se rendre depuis sur cette parcelle sur la parcelle à bâtir adjacente, le tribunal peut considérer - malgré le procès civil en cours à ce sujet - que l'existence du titre juridique nécessaire est établie (1P.576/2002 du 16 avril 2003; voir en dernier lieu l'arrêt AC 2002/0242 du 22 mai 2003 qui a jugé que l'existence d'une servitude de non bâtir n'empêche pas non plus la délivrance du permis de construire). C'est donc en vain que le recourant invoque une violation de l'art. 104 al. 3 LATC. On observera au passage qu'on ne saurait affirmer d'emblée que le chemin litigieux porte en soi atteinte à la servitude 192'980 puisqu'en réalité, à la suite d'une anomalie dans l'inscription au registre foncier, l'assiette de cette servitude ne permet pas d'accéder jusqu'à la parcelle du recourant. L'atteinte aux droits conférés au recourant par la servitude pourrait tout au plus résulter du fait que le nouveau chemin passe entre la servitude 192'980 et la parcelle du recourant mais de toute manière, la municipalité a considéré à juste titre dans la décision attaquée, le problème que peut constituer la configuration curieuse des servitudes inscrites sur les parcelles litigieuses échappe à la compétence du Tribunal administratif, qui n'est compétent que pour statuer sur recours contre la délivrance ou le refus, en vertu des règles de droit public, du permis de construire. 4.

Le recourant invoque une violation de l'art. 35 du règlement du plan partiel d'affectation "Les Mosses" qui prévoit qu'aucun mouvement de terre en remblais, déblais, ni mur de soutènement ne pourra être supérieur à plus ou moins 1.50 m du terrain naturel. On peut d'emblée relever que l'application stricte d'une telle règle dans un terrain situé en montagne paraît particulièrement difficile. En tous les cas, il est probablement justifié que la municipalité fasse une application large de la clause

dérogatoire que constitue l'art. 35 al. 3 du règlement communal, qui prévoit que pour des raisons objectivement fondées, la municipalité peut autoriser des mouvements de terre plus importants. En l'espèce, l'inspection locale a montré qu'au droit de la parcelle du recourant, le nouveau chemin a été construit à un niveau qui dépasse certes le niveau du terrain antérieur, mais dans une mesure qui n'excède pas 1,50 m. Cela résulte d'ailleurs du relevé du géomètre du 14 mai 2003 où l'on voit même qu'il n'y a guère plus que quelques décimètres de différence entre le niveau du terrain du recourant (il faut rappeler que celui-ci a aussi été modifié) et celui du nouveau chemin. Il s'agit donc à cet endroit d'un mouvement de terre qui échappe à la critique. Pour le surplus, il appartiendra à la municipalité d'examiner la situation résultant du mouvement de terre effectué à la proximité de la partie inférieure de la limite entre les parcelles 3375 et 3259. Sans doute ces mouvements de terre ne se situent-ils pas sur la parcelle du recourant, mais l'inspection locale (de même que certaines photos figurant au dossier) a permis de constater que le remblais mis en place, pour aménager une place de parc sur la parcelle 3259, a entraîné sinon la destruction, du moins le recouvrement de l'escalier qui permettait l'exercice de la servitude dont le recourant bénéficie et qui court à cet endroit à cheval sur la limite des parcelles.

5. Le recourant invoque encore une violation de l'art. 35 al. 5 du règlement communal, selon lequel le niveau le plus bas du remblais ou du mur devra se situer à un mètre au minimum de la limite aval de la propriété. D'après le relevé du 14 mai 2003, confirmé par l'inspection locale, cette exigence n'est pas remplie, mais il résulte également des photographies figurant au dossier que dans sa configuration ancienne, le chemin existant, qui empiétait même sur la parcelle du recourant, présentait le même défaut. Le recourant ne saurait donc se plaindre d'une modification qui a eu pour effet final d'éloigner le chemin de sa parcelle. 6.

Au vu de ce qui précède et en particulier du considérant 2 ci-dessus, la décision municipale doit être annulée et le dossier renvoyé à la municipalité pour qu'elle exige une nouvelle enquête portant sur l'ensemble des travaux déjà réalisés, y compris les aménagements privés et le mode d'évacuation des eaux, puis rende une nouvelle décision. Au vu des considérants 3 à 5 ci-dessus, l'essentiel des moyens du recourant est cependant rejeté. Il y a donc lieu de n'allouer des dépens à aucune des parties. Quant aux frais réduits, ils seront mis à la charge de la commune eu égard à la violation des règles communales sur la constitution du dossier d'enquête.