

VD_OMNI AC.2003.0181 vom 4. Juni 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-06-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0181

FR: VD_OMNI AC.2003.0181 du 4 juin 2004

IT: VD_OMNI AC.2003.0181 del 4 giugno 2004

Regeste

GENIN Michel et Slavojka c/Echandens/Michel Rosat SA | A défaut de titre juridique l'autorisant à emprunter le chemin construit sur la parcelle du voisin, le constructeur doit s'adresser au juge civil. Une modification des plans mis à l'enquête portant uniquement sur le déplacement et l'aménagement de la voie d'accès à l'immeuble administratif à construire, qui comporte un parking souterrain de 145 places et un parking extérieur de 19 places, nécessite une mise à l'enquête complémentaire.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 04.06.2004 AC.2003.0181

GENIN Michel et Slavojka c/Echandens/Michel Rosat SA | A défaut de titre juridique l'autorisant à emprunter le chemin construit sur la parcelle du voisin, le constructeur doit s'adresser au juge civil. Une modification des plans mis à l'enquête portant uniquement sur le déplacement et l'aménagement de la voie d'accès à l'immeuble administratif à construire, qui comporte un parking souterrain de 145 places et un parking extérieur de 19 places, nécessite une mise à l'enquête complémentaire.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 4 juin 2004 sur le recours interjeté par Michel et Slavojka GENIN, à Echandens, représentés par Me Benoît Bovay, avocat, à Lausanne, contre la décision de la Municipalité d'Echandens du 12 août 2003, représentée par Me Olivier Freymond, avocat à Lausanne, levant leur opposition et délivrant à la société Michel Rosat S.A. le permis de construire un immeuble administratif et d'activité avec parkings intérieur (145 places) et extérieur (19 places) sur la parcelle no 209 à Echandens. * * * * * Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Renato Morandi et M. François Despland, assesseurs. Greffière: Mme Christiane Schaffer. Vu les faits suivants: A. Michel et Slavojka Genin ont acquis le 17 octobre 2000 de la Pensionskasse der Truck AG, à Kloten, la parcelle no 210 du cadastre de la commune d'Echandens, sise route d'Yverdon 21, d'une surface de 3'064 m², qui comprend une habitation (ECA no 314) et un hangar (ECA no 372). L'acte de vente mentionne deux servitudes à charge du propriétaire, l'une intitulée "Maintien de zone de verdure" (no 00/690), l'autre "Restriction au droit de bâtir" (no 00/691); il est précisé que "Michel et Slavojka ont reçu du notaire Martin Habs soussigné la copie du feuillet 210 d'Echandens et l'exercice détaillé des deux servitudes, dont ils déclarent avoir bonne connaissance". A l'ouest de la parcelle no 210, se trouve la parcelle no 209 d'une superficie de 9'181 m², propriété de la société Michel Rosat S.A. (ci-après "le constructeur") qui prévoit d'y ériger un immeuble administratif et d'activités, avec un parking intérieur de 145 places et un parking extérieur de 19 places. L'accès au bâtiment est prévu par le côté ouest, c'est-à-dire face aux parcelles nos 210, 1114 et 1225, par le chemin de la Toche qui relie le chemin des Uttins au sud, au chemin des Jordils au nord-ouest. Cette voie d'accès a été

aménagée en 1989 conformément au plan d'aménagement routier du 22 février 1988 qui portait sur l'élargissement du chemin des Uttins, du chemin des Jordils et sur la création d'une route industrielle reliant ces deux chemins et desservant la zone traversée. Le chemin de la Toche a été construit à cheval sur la limite de propriété entre les parcelles nos 210, 1114, 1225, 1113, 1209 et les parcelles nos 208 et 209. Le projet de construction litigieux a été mis à l'enquête publique du 22 avril au 12 mai 2003 et il a suscité de nombreuses oppositions, dont celle de Michel et Slavojka Genin qui ont précisé "opposition tant que le cas de la route n'est pas réglé". Dans sa séance du 11 août 2003, la municipalité d'Echandens (ci-après "la municipalité") a décidé de lever les oppositions et de délivrer le permis de construire (dossier Camac no 54751). Par lettre du 12 août 2003, elle a informé Michel Genin que son opposition étant fondée sur un motif de droit privé, elle ne relevait pas de la compétence de la municipalité. B. Par acte du 4 septembre 2003, Michel et Slavojka Genin (ci-après "les recourants") ont interjeté un recours au Tribunal administratif contre la décision de la municipalité du 12 août 2003. Ils contestent que l'accès à la construction projetée puisse se faire par le nord de la parcelle 209, en empiétant sur leur parcelle. Le permis de construire ne pourrait pas être accordé car le terrain ne satisferait pas aux conditions posées par l'art. 104 LATC qui prévoit notamment que le permis de construire ne peut être délivré que si les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Or, la parcelle no 210 ne serait grevée d'aucune servitude en faveur de la parcelle no 209 propriété du constructeur. Bien que la voie d'accès existe, le passage ne serait pas donné pour la future construction et le parking souterrain. A défaut de titre juridique clair, la municipalité ne pourrait pas, selon les recourants, délivrer le permis de construire. Elle devrait attendre que la question soit réglée entre les parties ou devant le juge civil. Selon la jurisprudence, notamment le résumé de l'arrêt TA AC 1995/0256 du 13 mars 1998, elle ne pourrait pas non plus accorder le permis de construire, même en subordonnant son entrée en vigueur à la signature d'une servitude. Les recourants ont conclu à l'annulation du permis de construire et ont demandé l'octroi de l'effet suspensif. A titre de mesure d'instruction, ils ont demandé qu'une inspection locale soit organisée avec une audience de débats publics. Le 5 septembre 2003, le juge instructeur a provisoirement accordé l'effet suspensif au recours. C. Le constructeur s'est déterminé le 14 octobre 2003. Il a expliqué que l'empiètement était clairement mentionné dans l'acte de vente du 21 mars 1984, par lequel Truck S.A. avait acheté la parcelle no 210, et qui prévoit notamment sous chiffre 9 : "L'acheteuse déclare reprendre, à l'entière libération de la venderesse, tous les droits et obligations découlant de la convention "Promesse de constitution de servitude" signée le trois janvier mil neuf cent huitante-quatre par la venderesse, Siemens-Albis Société Anonyme, à Zurich, et M. Werner Burri, à Echandens. L'acheteuse déclare avoir parfaite connaissance de cette convention et ne formuler aucune réserve à ce sujet. Elle s'engage à son tour à faire reprendre, par tout acquéreur éventuel de sa parcelle, tous les droits et obligations découlant de cette convention." Le plan de servitude du 6 octobre 1983, qui prévoyait le tracé de la route, en particulier l'empiètement sur la parcelle no 210, était annexé à l'acte de vente. Les recourants n'auraient pas fait opposition à d'autres constructions dont l'accès se ferait aussi par cette voie. Le constructeur n'a pas exclu la possibilité que le vendeur ait omis de signaler l'empiètement aux acheteurs, qui ne pouvaient toutefois pas ignorer la route qui était déjà construite au moment où ils acquis le bien-fonds. D. En date du 3 décembre 2003, le constructeur a adressé au tribunal un certain nombre de pièces relatives à la construction de la route, datées de 1988 et 1989. Il a également présenté un nouveau projet d'aménagement de l'accès à la

construction prévue sur la parcelle 209; la voie d'accès serait déplacée jusqu'à la limite de propriété de la parcelle no 210 et il n'empiéterait plus sur celle-ci. Par courrier du 4 décembre 2003, le juge instructeur a informé les parties que la modification du tracé de la route d'accès, telle qu'elle résultait du plan produit, semblait régler le problème du titre juridique nécessaire, seul motif du recours invoqué. E. Le 17 décembre 2003, le constructeur a transmis au tribunal copie de la lettre du 16 décembre 2003 de la Pensionskasse der Scania Truck AG qui donne les explications suivantes : " · La caisse de Pension de SCANIA Truck SA a acheté la parcelle 210 de la maison Truck en 1997. A cette date, la route en question était déjà construite depuis longtemps. · La caisse de Pension de SCANIA Truck SA a vendu cet immeuble en octobre 2000. Dans l'acte officiel on trouve sous II. Mentions – Annotations, les remarques suivantes: "Michel et Slavojka ont reçu du notaire Martin Habs soussigné la copie du feuillet 210 d'Echandens et l'exercice détaillé des deux servitudes, dont ils déclarent avoir pris bonne connaissance." Par courrier du 19 février 2002 SCANIA Truck SA (M. Mangold) a remis une copie la la "constitution de servitude" de 1984 à Monsieur Michel Genin." Dans son mémoire du 19 décembre 2003, le conseil de la municipalité admet que les équipements mis à l'enquête empruntant la parcelle d'autrui doivent être au bénéfice d'un titre juridique au moment de l'octroi du permis de construire déjà, seule leur réalisation pouvant intervenir ultérieurement, avant l'achèvement de la construction. Il rappelle toutefois que le Tribunal fédéral a précisé que le permis de construire doit être refusé si l'accès au nouveau bâtiment n'est pas garanti. Tel est le cas si l'accès n'est pas praticable et suffisant, qu'il ne permettrait pas à tous les véhicules usuels de gagner la parcelle litigieuse en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions sur la circulation routière, sans empiéter sur le bien-fonds d'autrui dont l'accès est refusé (RDAF 1999 I 250). La municipalité relève le fait, qu'en l'espèce, l'accès à la parcelle du constructeur serait garanti, sans empiéter sur la parcelle des recourants; en effet, les véhicules pourraient atteindre la construction projetée par le sud, en empruntant le chemin des Uttins, puis le chemin de la Toche, jusqu'à la limite sud de la parcelle no 210. L'accès à la parcelle no 209 par le nord, en venant du chemin des Jordils, serait également possible. Les conditions prévues à l'art. 104 al. 3 LATC seraient dès lors manifestement remplies. S'agissant d'un passage existant, déjà construit, son utilisation relèverait du droit privé et non de la compétence municipale en matière d'autorisation de bâtir. Enfin, compte tenu du nouveau projet présenté par le constructeur dans son courrier du 3 décembre 2003, le recours serait devenu sans objet, puisque le nouveau tracé envisagé éviterait la parcelle no 210. La modification pourrait être considérée de minime importance au sens de l'art. 111 LATC; le projet resterait conforme au règlement communal s'agissant de la surface à aménager en verdure. F. Les recourants se sont déterminés le 19 décembre 2003. Ils estiment que la modification envisagée nécessiterait une nouvelle mise à l'enquête publique. Les dispositions du droit public des constructions ne seraient pas respectées, en particulier celle de la distance jusqu'en limite de propriété. Il ne s'agit en effet pas d'un accès nécessaire à une seule propriété, qui pourrait se faire dans les espaces réglementaires, mais d'une voie de circulation, desservant un quartier, qui constitue une installation en tant que telle soumise aux différentes règles de la zone. G. Par courrier du 22 décembre 2003, le juge instructeur a informé les parties qu'il n'y aurait pas de deuxième échange d'écritures, ni de vision locale. Il a invité les recourants à produire une copie de l'acte notarié au terme duquel ils ont acquis, en octobre 2000, leur immeuble de Scania Truck AG, ainsi qu'une copie du courrier du 19 février 2002 de cette société leur remettant une copie de la constitution de servitude de 1984. Dans le délai fixé au 20 janvier 2004 par le tribunal,

les recourants ont produit les documents requis et ils ont fourni les explications suivantes : lors de l'achat, la question d'une servitude de passage ou d'une promesse de constitution de servitude, voire de la reprise d'une promesse datant de 1984 n'aurait jamais été évoquée; ils n'auraient appris l'existence de cette promesse qu'à la lecture du courrier de SCANIA du 19 février 2002 et estiment par conséquent ne pas être liés, puisqu'ils n'ont jamais donné leur accord à la constitution d'une servitude. Dès lors, la condition fixée à l'art. 104 LATC, qui exige un titre juridique ou une servitude de passage, ne serait pas remplie en l'espèce. Il serait en outre impossible d'utiliser l'autre partie du chemin, au sud, pour accéder au bâtiment, puisque les plans montrent que l'accès au garage souterrain, situé face à la parcelle no 210, emprunte précisément la partie du chemin qui empiète sur leur parcelle. Quant au déplacement du chemin, il supposerait un remaniement complet du projet, non encore réalisé. H.

Le 11 février 2004, le constructeur a souhaité être informé rapidement par le tribunal sur le sort de la cause. Il a expliqué qu'il était au bénéfice d'une promesse d'achat avec permis de construire jusqu'au 20 février 2004 et qu'il était harcelé par la Banque cantonale vaudoise qui souhaitait être informée du déroulement du projet et du remboursement du prêt consenti. Le 12 février 2004, le juge instructeur a répondu que le Tribunal administratif tenterait de juger la cause dans le courant du mois d'avril; le 4 mai 2004, il a précisé que tel n'avait pas pu être le cas, mais qu'il s'efforcerait de notifier son arrêt avant l'été. Considérant en droit: 1.

Déposé dans le délai, selon les formes légales, contre la décision de la municipalité levant leur opposition, le recours des propriétaires de la parcelle sur laquelle le constructeur a prévu d'aménager une partie du tronçon de la voie d'accès au bâtiment et aux parkings à construire, est recevable.

2.1 L'art. 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) prévoit que : "La municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique." Comme l'indique le texte clair de cette disposition, les équipements qui empruntent la propriété d'autrui doivent être au bénéfice d'un titre juridique au moment de la délivrance du permis de construire déjà, seule leur réalisation pouvant intervenir ultérieurement, avant l'achèvement de la construction. Il s'agit de créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir des conflits ultérieurs. On doit en déduire, en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, que l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire (arrêts TA AC 2001/0115 du 27 août 2001, AC 1997/0112 du 14 août 2001, AC 1995/0256 du 13 mars 1998 et AC 1995/0154 du 6 décembre 1995). Lorsque le contenu d'une servitude de passage n'est pas facilement déterminable ou lorsque le contrat constitutif de la servitude ne peut pas être interprété de manière sûre, le permis de construire doit être refusé jusqu'à ce que le constructeur puisse suffisamment justifier de son droit de passage, au besoin avec l'aide du juge civil compétent (cf. ZBl 1981 p. 464). En d'autres termes, la municipalité qui accorde un permis de construire peut connaître de questions préjudicielles de droit civil lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche, dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier (arrêts TA AC 2001/0115 et AC 1997/0112 cités). 2.2

En l'espèce, le constructeur prévoit d'aménager et d'utiliser le chemin existant comme voie d'accès à la nouvelle construction. Selon le projet mis à l'enquête, ce chemin empiète, sur

une bande d'une largeur de 3 mètres 50 environ et sur une longueur de 25 mètres environ sur la parcelle propriété des recourants. Pour le constructeur, ce chemin aurait été construit en 1989, suite à l'accord passé entre les propriétaires concernés, qui avaient signé le 3 janvier 1984 une promesse de constitution de servitude. Or, il apparaît à la lecture du document produit dans le cadre de l'instruction du recours, que cette promesse a été signée par les propriétaires des parcelles nos 208, 209 et 210 en tant que fonds dominant et le propriétaire de la parcelle no 545 en tant que fonds servant. Elle ne prévoyait pas de servitude à charge de la parcelle no 210. En outre, cette promesse n'a apparemment jamais été exécutée et elle a par conséquent pris fin le 30 novembre 1991, comme le prévoyait le chiffre 5 de l'acte. On constate en effet que le tracé de la route, tel qu'il était envisagé à l'époque et dont le plan figurait en annexe à la promesse, empiétait sur la parcelle no 545, fonds servant. Ce tracé a été modifié par la suite, puisque le chemin actuel, construit en 1989, ne passe pas sur la parcelle no 545, mais emprunte le nord de la parcelle no 209. L'argument du constructeur, qui allègue que les recourants auraient été informés de l'existence des servitudes au moment de l'achat de l'immeuble, doit dès lors être écarté. En effet, l'existence même de telles servitudes paraît douteuse, cela d'autant plus qu'elles ne figurent pas dans les extraits du registre foncier. S'il est vrai, comme l'a fait remarquer le constructeur, que l'acte de vente signé par les recourants le 17 octobre 2000 précise que les acheteurs ont reçu "la copie du feuillet 210 d'Echandens et l'exercice détaillé des deux servitudes", le tribunal constate que ces servitudes ne concernent pas le chemin, objet du présent litige, mais qu'il s'agit de celles mentionnées dans l'acte de vente, soit : "ETAT DES DROITS ET CHARGES I. SERVITUDES No 00/690 – charge Maintien de zone de verdure No 00/691- charge Restriction au droit de bâtir." Il convient dès lors d'admettre que le constructeur n'a pas apporté la preuve qu'il dispose d'un titre juridique l'autorisant à utiliser la partie du chemin sur la parcelle no 210. S'il entend maintenir l'accès prévu dans les plans mis à l'enquête, auquel les recourants s'opposent, il devra, le cas échéant, s'adresser au juge civil qui se prononcera de manière définitive. 3. Dans le cadre de l'instruction du recours, le constructeur a présenté un nouveau plan de la voie d'accès, modifiant le tracé de la route, qui n'empiéterait ainsi plus sur la parcelle voisine. La municipalité estime quant à elle que l'accès à la parcelle est de toute manière assuré, sans qu'il soit nécessaire de modifier le tracé et sans empiéter sur la parcelle des recourants.

3.1 L'art. 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT) prévoit qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Le Tribunal administratif a rappelé que la définition de l'accès adapté à l'utilisation prévue fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte, en substance, que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers, ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorde, à des dangers excessifs. Ainsi, une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (arrêts TA AC

1997/0112 du 14 août 2001 et AC 2000/0105 du 18 octobre 2000). 3.2 En l'espèce, il est possible, comme l'a relevé la municipalité, d'accéder à la parcelle par le sud ou par le nord. Toutefois, dans les deux cas, la largeur du chemin, si le tracé n'est pas modifié, serait réduite de moitié à la hauteur de la parcelle no 210, empêchant le croisement des véhicules. S'il est vrai que le Tribunal administratif a admis pour un chemin desservant quatre à cinq maisons familiales une largeur ne permettant pas le croisement (AC 1997/0112 cité), il convient d'admettre que l'accès à un immeuble administratif et d'activités, qui comporte un parking souterrain de 145 places et un parking extérieur de 19 places, compte tenu de son utilisation commerciale, obéit à d'autres critères. En raison de la surface à disposition sur la parcelle, des solutions sont possibles, par exemple en déplaçant le tracé comme le propose le constructeur ou encore en prévoyant une seule voie de circulation des véhicules à sens unique (entrée par le sud et sortie par le nord ou l'inverse). Quelle que soit la solution choisie par le constructeur, elle nécessite une modification des plans présentés dans le cadre de la mise à l'enquête, respectivement une modification du permis de construire délivré. 4. Les recourants soutiennent que la modification du tracé proposée par le constructeur nécessite une nouvelle mise à l'enquête car il ne s'agirait pas d'une modification de minime importance. 4.1 Selon l'art. 109 LAT, la demande de permis de construire est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant 20 jours. L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment, qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. D'autre part, elle doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés, d'associations à but idéal ou des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions. Selon l'art. 111 LATC, la municipalité peut dispenser de l'enquête publique les travaux de minime importance, notamment ceux mentionnés dans le règlement cantonal. L'art. 72d du Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RATC), entré en vigueur le 14 mai 2001, énumère de manière exemplaire, en tant que disposition d'application de l'art. 111 LATC, les travaux de minime importance qui peuvent être dispensés de l'enquête publique. Examinant l'interprétation qui doit être donnée à cette nouvelle disposition, le Tribunal administratif a jugé qu'il fallait conclure que le texte de l'art. 72d RATC s'oppose à ce qu'un projet soit dispensé d'enquête lorsqu'un voisin spécialement concerné est d'emblée sollicité de consentir au projet a précisément refusé son consentement (arrêt TA AC 2003/0063 du 18 septembre 2003). L'art. 72b RATC prévoit la possibilité d'une enquête complémentaire, qui doit intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser, mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale (al. 1). Elle ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2). La procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits (al. 3). Lors de la publication de l'enquête complémentaire, celle-ci devra toujours mentionner le numéro de référence de l'enquête précédente sur laquelle porte le complément (al. 4). Malgré les termes restrictifs de cette disposition légale, la voie de l'enquête complémentaire peut également être suivie lorsqu'une autorisation de construire est contestée par un recours et que le constructeur

entend apporter des modifications à son projet sur des éléments de peu d'importance dans une perspective transactionnelle. De même lorsque le recours contre un projet n'a été admis que sur des points secondaires, ces défauts peuvent être corrigés dans le cadre d'une enquête complémentaire (Droit fédéral et vaudois de la construction, 3^{ème} édition Lausanne 2002, rem. 1.5 ad art 109 LATC et commentaire ad art. 72b RATC; RDAF 1995, 287). Le Tribunal administratif a rappelé que les conditions d'une dispense d'enquête ne sont pas réalisées dans le cas d'un constructeur qui envisage, en cours de travaux, soit après l'obtention du permis de construire, des modifications de son projet dans le sens d'une aggravation de l'occupation du sol, car celles-ci justifient l'ouverture d'une procédure d'enquête. Il a ajouté que si elles sont de minime importance, ces modifications ne requièrent toutefois qu'une enquête complémentaire (arrêt TA AC 1997/0231 du 28 avril 1998). Conformément aux principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de procédure, il est en effet logique de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC), de prévoir une enquête complémentaire pour celles qui portent "sur des éléments de peu d'importance" (art. 72b RATC, ancien art. 72a al. 2 RATC) et de réserver la voie de l'enquête ordinaire pour les changements plus importants (arrêt TA AC 1993/0172 et 1993/0302 du 1^{er} février 1994).

4.2 Le constructeur a admis dans le cadre de l'instruction du recours d'apporter des modifications au projet mis à l'enquête. Le plan qu'il a présenté, signé par un architecte, prévoit le déplacement de la voie d'accès d'environ 3 mètres 50 pour éviter la parcelle des recourants. Cette modification placée dans son contexte, accès à un parking souterrain de 145 places et à un parking extérieur de 19 places, voie desservant non seulement le bâtiment à construire, mais également d'autres parcelles, dans une zone destinée à se développer, ne saurait être dispensée de toute enquête. En outre, le plan présenté ne précise pas comment sera aménagé le terrain le long de la parcelle no 210. Or, la pente existant à cet endroit nécessitera apparemment la création d'un remblai, et il convient que cet élément soit déterminé avec précision, puisqu'il est susceptible d'affecter la parcelle no 210. La question de la distance aux limites, par rapport aux nouveaux aménagements, devra également être réexaminée. Toutefois, compte tenu du fait que seule cette partie des aménagements extérieurs est contestée, on peut se limiter à une enquête complémentaire, telle qu'elle est prévue à l'art. 72b RATC. Il convient dès lors de réformer la décision attaquée par laquelle la municipalité a délivré le permis de construire, en ce sens que la validité du permis est subordonnée au dépôt de nouveaux plans portant sur la voie d'accès au bâtiment, en particulier au garage souterrain, à la mise en œuvre d'une enquête complémentaire, et au terme de celle-ci, cas échéant, à la délivrance d'un permis complémentaire.

5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est admis. Les recourants qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un conseil ont droit à des dépens. Un émolument judiciaire est mis à la charge du constructeur la société Michel Rosat S.A. et de la commune d'Echandens. Ils verseront en outre des dépens aux recourants. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours de Michel et Slavojka Genin est admis. II. La décision de la Municipalité d'Echandens du 12 août 2003 est réformée en ce sens que le permis de construire délivré est assorti d'une condition relative à l'aménagement modifié de la voie d'accès qui devra être approuvé par la municipalité après enquête complémentaire.

III. Un émolument judiciaire de 750 (sept cent cinquante) francs est mis à la charge du constructeur, Michel Rosat S.A.. IV. Un émolument de 750 (sept cent cinquante) francs est mis à la charge de la Commune d'Echandens. V. La société Michel Rosat S.A. versera un montant de 500 (cinq cents) francs, à titre de dépens à

Michel et Slavojka Genin. VI. La Commune d'Echandens versera un montant de
500 (cinq cents) francs, à titre de dépens à Michel et Slavojka Genin. Lausanne, le 4 juin
2004 Le président: La greffière:
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.