

VD_OMNI AC.2004.0087 vom 16. Dezember 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0087

FR: VD_OMNI AC.2004.0087 du 16 décembre 2004

IT: VD_OMNI AC.2004.0087 del 16 dicembre 2004

Regeste

GROUX, GROUX/BONNY, DUBUIS, Municipalité de Romainmôtier-Envy, BONNY | Pour qu'une dispense d'enquête publique soit possible, il faut qu'aucune personne pouvant posséder la qualité pour recourir au Tribunal administratif (notamment un voisin) ne soit touché par la décision attaquée (rappel).

Erwägungen

E. 1

Les recourants font valoir au sujet du garage prévu sur la parcelle 504 que jusqu'ici, la municipalité a toujours exigé que seul le garage soit couvert par un toit plat, la place attenante ne devant pas être couverte. Ils soulignent aussi le fait que les avants-toits et la descente des chenaux empiètent sur les parcelles adjacentes, notamment sur leur parcelle 505. Ils rappellent qu'ils n'ont pas donné leur accord. Ils font aussi valoir que le texte de la décision municipale qui leur a été communiqué n'est pas clair au sujet du garage. Ce texte est le suivant : "Elle a par contre autorisé l'autorisation de construire le garage et le couvert tels que projetés, autorisant une future construction d'un garage à la condition que celui-ci soit d'architecture identique à ceux des biens-fonds attenants et qu'il y juxtapose". C'est à juste titre que les recourants critiquent cette formulation qui est d'autant plus ambiguë qu'elle ne correspond pas tout à fait au texte qui figure à ce sujet sur le permis de construire. Le Tribunal administratif a d'ailleurs déjà eu l'occasion de juger que l'art. 116 LATC n'est pas respecté (il prévoit que les auteurs d'opposition sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis) si la municipalité adresse deux communications différentes aux constructeurs et à l'opposants (AC.2003.0220 du 11 octobre 2004; AC.2002.0242 du 22 mai 2003). Il en va en effet de la sécurité du droit car il est dangereux pour cette dernière qu'une décision concernant un projet de construction identique entre en vigueur dans une teneur différente pour les différents intéressés. De toute manière, on se trouve en présence d'une décision qui autorise (ou qui déclare "acquise" selon le permis de construire, ce qui est encore moins clair) une construction pour laquelle aucun plan n'était encore disponible au moment de la décision attaquée. Si elle peut considérer comme opportun d'annoncer ses intentions, la municipalité ne peut en revanche pas, dans une situation conflictuelle comme celle qui prévaut en l'espèce, délivrer une autorisation de manière aussi imprécise. Sa décision ne peut pas être maintenue.

E. 2

On ne voit pas très bien d'où les recourants parviennent à tirer l'obligation, pour le constructeur, de se plier à une règle selon laquelle chaque parcelle constituant le parking devrait recevoir un garage et une place de stationnement non couverte. En effet, dans le secteur A, l'art. 6.5 du règlement "Au Fochau" prévoit que pour les habitations, le nombre de places de stationnement ou garages ne sera pas inférieur à deux par logements, y compris

les places visiteurs. Quant au règlement du plan général d'affectation communal, son art. 70 al. 1 exige pour chaque maison individuelle deux places de stationnement dont un garage, ce qui ne semble pas pouvoir interdire la construction de deux garages. Il est vrai qu'en pratique, la configuration serrée des parcelles destinées à l'aménagement de places de parc à pour effet d'imposer une alternance de deux garages succédant à deux places de parc à aménager côte à côte, faut de quoi une place de parc unique aménagée entre deux garages serait probablement inutilisable en raison de son étroitesse. Peu importe cependant car les recourants invoquent à juste titre le fait qu'ils n'ont pas consenti à ce que le projet de construction litigieux sur la parcelle 506 empiète, par ses avants-toits et ses chenaux, sur leur parcelle 505. C'est donc en fin de compte à juste titre que la municipalité a décidé de ne pas autoriser le projet mis à l'enquête, qui viole en soi l'exigence de l'art. 108 al. 1 LATC selon lequel les travaux à exécuter sur le fonds d'autrui (ou empiétant sur celui-ci) doivent être au bénéfice d'une signature du propriétaire concerné dont l'utilité est de manifester l'accord de ce propriétaire.

E. 3

La municipalité, dans la communication adressée aux recourants, a indiqué qu'elle autorisait "une future construction d'un garage à la condition que celui-ci soit d'architecture identique à ceux des biens-fonds attenants et qu'il s'y juxtapose". On ne comprend effectivement pas bien, comme le font valoir les recourants, la portée de cette déclaration. Il faut surtout relever que dans l'annexe au permis de construire, qui n'a pas été communiquée aux recourants, la municipalité déclare en outre qu'elle accepte d'emblée une dispense de mise à l'enquête pour un garage sans couvert. Dans sa réponse au recours, le conseil de la municipalité fait valoir que l'exigence d'une place de stationnement non couverte repose sur l'art. 117 LATC qui n'impose à l'évidence pas une enquête publique complémentaire. Ce raisonnement ne peut pas être suivi car l'art. 117 vise l'hypothèse où la municipalité délivre le permis de construire en imposant des modifications de minimales importance. Or en l'espèce, la municipalité a refusé de délivrer le permis de construire. L'art. 117 LATC ne lui permet pas, lorsque le permis de construire n'est pas délivré, d'annoncer d'emblée au constructeur qu'il pourra obtenir sans enquête publique l'autorisation de construire un projet modifié. L'assurance donnée par la municipalité, ne peut donc pas être maintenue.

E. 4

Est également mal fondée la dispense d'enquête publique que la municipalité a cru pouvoir accorder d'avance aux constructeurs (sans d'ailleurs en informer les opposants) en vue de la construction dudit garage sans couvert. En effet, une dispense d'enquête publique au sens de l'art. 111 LATC ne peut être accordée, compte tenu de la manière dont le Conseil d'Etat a fait usage de la compétence conférée par cette disposition, qu'à la condition que le projet ne soit pas "susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins" (art. 72d RATC). Cela signifie que pour qu'une dispense d'enquête publique soit possible, il faut qu'aucune personne pouvant posséder la qualité pour recourir au Tribunal administratif (notamment un voisin) ne soit touché par la décision attaquée (v. par exemple AC.2001.0255 du 21 mars 2002; AC.2003.0163 du 18 septembre 2003). Cette condition ne peut pas être remplie lorsque le projet litigieux est un garage ou une place de stationnement qui s'étend nécessairement, compte tenu de la configuration des lieux, jusqu'à l'extrême limite de la parcelle. En tant qu'il délivre à tort une dispense d'enquête publique pour un projet futur, le passage correspondant à la décision attaquée doit être annulé.

E. 5

Pour ce qui concerne la villa projetée, les recourants s'en prennent à la distance entre le projet et la limite de leur parcelle. Constatant que le règlement du plan de quartier "Au Fochau" ne contient aucune disposition expresse sur la distance minimale entre les constructions et la limite de la parcelle, ils font valoir que selon la jurisprudence (RDAF 1986 p. 192) l'autorité municipale devrait s'inspirer du code rural et foncier en cas de silence de la réglementation communale. Les restrictions au droit de bâtir résultant de la loi, des règlements et des plans, constituent des limitations du droit de propriété relevant du droit public (art. 6 al. 1 LATC). Elles sont soumises à l'exigence d'une base légale. On ne doit pas admettre trop facilement la création de restrictions qui ne sont pas formulées dans les textes mais qui résulteraient simplement d'une interprétation ou de la conception que l'autorité se fait de ce qu'aurait dû être la réglementation souhaitable. En l'espèce, le règlement communal ne contient pas de règle sur la distance entre les constructions et la limite de la propriété. Il se contente de fixer une règle sur la distance entre les bâtiments. En l'espèce, la hauteur au faite du projet litigieux atteint 7,50 m (les parties en sont tombées d'accord en audience) si bien qu'en application de l'art. 2.3 du règlement du plan de quartier, il suffit qu'une distance de 7.50 m sépare le projet litigieux de la maison des recourants. Certes, ce dispositif réglementaire paraît avoir été taillé pour régir la réalisation d'un lotissement fondé sur un projet d'ensemble intéressant tout le périmètre d'implantation, plutôt que pour l'hypothèse dans laquelle on se trouve ici, où le périmètre d'implantation a été découpé en petites parcelles où s'implantent peu à peu des projets non coordonnés entre eux. La réglementation communale est en cela loin d'être parfaite car elle accorde un avantage certain à celui qui s'implante en premier. Il est va d'ailleurs de même de la limitation de la surface brute utile de plancher à 1'000 m² sur l'ensemble du périmètre d'implantation puisque les droits à bâtir à disposition des constructeurs diminuent au fur et à mesure que les projets déjà réalisés créent des surfaces habitables qui s'imputent sur le maximum global. Il n'y a cependant pas lieu que l'autorité judiciaire instaure des restrictions de la propriété que le législateur communal n'a pas envisagées. Au reste, le résumé de jurisprudence qu'invoque les recourants, qui concernait apparemment un tunnel en plastique, ne fait en réalité aucune allusion expresse aux règles du code rural (il pourrait s'agir, selon le conseil de la municipalité, de l'ancienne règle équivalent à l'actuel art. 135 LATC, v. art. 56 quinquies al. 3 de la LCAT de 1941). Que les opposants en soient réduits à invoquer devant le juge civil les droits que leur confère le code rural et foncier n'est assurément pas une solution particulièrement opportune mais cela n'impose pas que le Tribunal administratif reconnaisse l'existence d'une véritable lacune qu'il serait autorisé à combler en se substituant au législateur communal. On observera pour le surplus que l'on ne se trouve pas dans l'hypothèse visée par l'art. 135 LATC, qui instaure des règles de police des constructions subsidiaires (notamment une distance à la limite de 5 m, v. art. 135 al. 2 litt. b LATC) car cette disposition vise seulement les territoires ou fraction de territoire d'une commune qui ne sont pas encore régis par un plan d'affectation ou un règlement. Tel n'est pas le cas du plan de quartier "Au Fochau" dont l'adoption est même relativement récente. On ne se trouve en tout cas pas dans la situation où un plan d'affectation antérieur à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire n'aurait pas été adapté au droit fédéral dans le délai au 31 décembre 1987 imparti par l'art. 35 al. 1 litt. b LAT (v. à ce sujet notamment AC.2001.0215 du 31 janvier 2003; AC.2001.0026 du 31 décembre 2002). Considérant en conséquence qu'on peut mesurer sur les plans (comme cela a été fait en audience) une distance d'environ 13 m entre la maison des recourants et le projet litigieux, le Tribunal

administratif juge que la municipalité a délivré à juste titre le permis de construire la villa projetée.

E. 6

Vu ce qui précède, le recours est très partiellement admis, ce qui justifie le prélèvement d'un émolument auprès des recourants et l'octroi de dépens à la municipalité, qui a consulté un mandataire rémunéré pour procéder.

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