

VD_OMNI AC.2004.0286 vom 9. Februar 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0286

FR: VD_OMNI AC.2004.0286 du 9 février 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0286 del 9 febbraio 2005

Regeste

ROSSET/Municipalité de St-Sulpice, WILLI, WILLI | Rejet du recours selon la procédure simplifiée de l'art. 35a LJPA. Si plusieurs versions d'un plan ont été mises à l'enquête, la municipalité ne peut probablement opposer l'effet anticipé de l'art. 79 LATC à une demande de permis de construire que pour la dernière version dont la procédure d'adoption est en cours. Question laissée ouverte car les délais de l'art. 77 LATC sont de toute manière dépassés.

Erwägungen

E. 1

L'art. 35a LJPA prévoit ce qui suit: Si, après avoir obtenu le dossier de la cause, le Tribunal administratif estime que le ou les recourants n'ont manifestement pas la qualité pour agir ou que le recours est manifestement mal fondé, le Tribunal administratif le rejette dans les meilleurs délais par un arrêt sommairement motivé rendu sans autre mesure d'instruction. Comme annoncé aux parties, il y a lieu d'examiner si le recours est manifestement mal fondé au vu du dossier.

E. 2

L'art. 104 al. 3 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. L'art. 108 al. 1 LATC prévoit que demande de permis est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Les constructeurs font valoir que le recourant a refusé abusivement de signer les plans relatif à l'accès projeté alors que cet accès est au bénéfice de la servitude 237'179 qui grève la parcelle du recourant. Ce dernier ne conteste pas que l'accès projeté correspond à l'assiette de la servitude. En revanche, il invoque des arrêts anciens selon lesquels l'exigence de la signature du propriétaire du fonds serait une prescription sacramentelle dont la violation entraînerait le refus du permis de construire, seul le juge civil étant habilité à dire si l'obstruction systématique du propriétaire du fonds grevé constitue ou non un abus de droit. Si certains arrêts anciens admettent encore qu'en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire (AC.1999.0044 du 14 septembre 1999; AC.1995.0154 du 6 décembre 1995 et AC.1995.0256 du 13 mars 1998), la jurisprudence récente a évolué. Comme l'observe à juste titre le conseil des constructeurs, la jurisprudence admet que l'autorité administrative peut examiner à titre préjudiciel les questions de droit relevant d'une autre autorité si celle-ci n'a pas encore statué (ATF 105 II 311; AC.1996.0236 du 26 juin 1997, tous cités dans AC.1999.0061 du 13 juillet 1999). La jurisprudence a mis en doute (AC.1991.0255 du

29 décembre 1992) le principe selon lequel même la question d'un abus de droit du propriétaire grevé qui refuse de signer les plans d'enquête devait être soumis au juge civil, puis elle a abandonné ce principe (AC.1993/0162 du 6 août 1993, voir encore le rappel de la jurisprudence dans AC.1998.0097 du 30 septembre 1998, RDAF 1999 I 219). Il est désormais admis que lorsque le propriétaire grevé par une servitude de passage refuse de signer les plans et la demande d'un permis de construire pour un projet comportant des travaux sur l'assiette d'une servitude, l'autorité administrative peut examiner à titre préjudiciel si le refus du propriétaire grevé est abusif ou non (AC.2001.0236 du 6 août 2003; AC.2000.0202 du 30 mai 2001; AC.2000.0136 du 27 février 2001; AC.2000.095 du 4 octobre 2001; AC.1999/0061 du 13 juillet 1999; AC.1993.0162 du 6 août 1993). Cette jurisprudence est fondée sur le constat que compte tenu de la durée d'une procédure civile, l'obligation pour le constructeur d'ouvrir action devant le juge civil en prenant des conclusions tendant à ordonner à l'opposant de signer les plans équivaudrait (à supposer que de telles conclusions soient recevables) en réalité à un refus du permis de construire. Cette solution n'entre pas en considération en l'espèce car le recourant n'articule aucun moyen pour tenter de démontrer que le chemin d'accès au projet litigieux ne respecterait pas la teneur de la servitude qui grève sa parcelle. Son refus est donc clairement abusif.

E. 3

Ce sont en réalité des moyens relevant du droit public qu'invoque le recourant : il soutient que l'accès prévu pour la parcelle litigieuse ne présenterait pas des garanties de sécurité adéquates en raison d'un angle droit, sans possibilité de croisement. Bien que le recours ne mentionne pas cette disposition, on est en présence du moyen habituellement soulevé par un opposant qui soutient que le terrain n'est pas équipé au sens de l'art. 19 LAT. Sur la base du dossier, on constate que le chemin d'accès litigieux dessert uniquement la parcelle du recourant et que sa partie litigieuse (celle qui longe la limite nord-ouest de la parcelle du recourant) est constituée par un tronçon long de 40 m sur une largeur de 3 m. S'il est vrai qu'une desserte de 1 km de long dont la largeur serait réduite à 3,20 m par endroit, sans visibilité, n'offre pas une sécurité suffisante pour desservir 12 villas (AC.20002.0013 du 10 décembre 2002), la jurisprudence admet en revanche qu'un chemin public de 4 m de large est un accès suffisant pour deux chalets de 3 appartements chacun dans une station de montagne (AC.2000.0105 du 18 octobre 2000; v. également AC.2000.0012 du 8 novembre 2000). Elle admet aussi, en se référant aux normes VSS, qu'une desserte qui prévoit une assiette de l'ordre de 3,40 m apparaît comme conforme aux exigences d'une rue résidentielle, cette largeur pouvant même descendre à 3 m dans certains cas (AC.1999.0159 du 6 avril 2000). C'est dire qu'un chemin qui assure la desserte de détail d'une zone d'habitation individuelle ne peut pas être considéré comme insuffisant s'il se termine par un tronçon de 40 m. large de 3 m. qui dessert la seule villa litigieuse. Le moyen - implicite - tiré d'un équipement insuffisant au sens de l'art. 19 LAT est donc manifestement mal fondé.

E. 4

Le recourant soutient encore que l'accès prévu serait contraire au plan partiel d'affectation "Le Coteau" mais on comprend qu'il vise la version de ce plan qui avait été mise à l'enquête en 2003 : il admet que lors de l'enquête complémentaire de 2004, les accès prévus ont été modifiés dans le sens du projet. Quand bien même la commune a pris soin de verser au dossier le projet de plan d'affectation et divers documents y relatifs, on peut s'abstenir d'examiner si le projet de plan partiel d'affectation invoqué par le recourant condamne réellement l'accès projeté. En effet, s'il est exact que l'art. 79 LATC confère un effet anticipé

négalif aux plans et règlements d'affectation qui ont été mis à l'enquête sans être encore en vigueur, il est douteux en revanche que cet effet anticipé négatif puisse s'attacher à chacune des versions qui peuvent avoir été successivement soumises à l'enquête publique. Il semble au contraire que la municipalité ne pourrait opposer à une éventuelle demande de permis de construire que la dernière version pour laquelle une procédure d'adoption est en cours. On peut cependant également laisser cette question ouverte car de toute manière, l'art. 79 LATC renvoie à l'art. 77 en ce qui concerne les délais dans lesquels la municipalité pourrait refuser un permis de construire en invoquant des plans et règlements en voie d'élaboration. Or les délais fixés par cette dernière disposition sont manifestement dépassés s'agissant d'un plan mis à l'enquête durant l'année 2003, si bien que ce plan ne peut pas être opposé à une demande de permis de construire: la municipalité devrait délivrer le permis de construire, comme le prévoit l'art. 77, dernier alinéa, LATC. C'est donc manifestement à tort que le recourant invoque l'art. 79 LATC.

E. 5

Pour le surplus, le recourant invoque les règles sur la distance à respecter entre plusieurs bâtiments sur la même parcelle. Pour lui, le bâtiment abritant le garage ne peut pas être considéré comme une dépendance en raison de sa surface. Il n'y a pas lieu de faire appel ici aux règles sur les dépendances car la distance à la limite (4 m ou 2/3 de la hauteur au faîte, art. 26 du règlement communal, ou encore 6 m dans le projet de plan partiel d'affectation déjà évoqué) est respectée: 6 mètres au moins séparent la limite de parcelle de toutes les faces de la construction projetée, y compris pour ce qui concerne le corps de bâtiment qui comprend le garage.

E. 6

Quant à l'argument consistant à faire considérer le corps du bâtiment qui contient le garage comme un bâtiment séparé (par rapport au reste du bâtiment) qui devrait respecter la distance entre les bâtiments situés sur la même parcelle, il est téméraire. L'élévation des façades est et ouest (voir l'élévation de la première reproduite dans l'état de fait) montre clairement que l'on se trouve en présence d'un bâtiment comportant un corps accolé abritant des garages. Que ces derniers soient légèrement séparés du corps principal par un élément (le cellier) dont la façade au revêtement différent se trouve légèrement en retrait n'y change rien: l'impression d'un ensemble demeurant prépondérante en raison de la présence d'une toiture unique.

E. 7

Le recourant conteste le respect de la pente prescrite pour la toiture (22 degrés selon l'art. 31 du règlement communal sauf autorisation municipale contraire). On ne voit pas en quoi cette règle ne serait pas respectée car la pente de 22 degrés indiquée sur la coupe AA des plans d'enquête respecte le règlement et n'est pas différente sur les autres faces de la toiture. Ce que le recourant prend peut-être pour une partie de toiture plate est en réalité le trait horizontal qui figure l'arête (vue de profil) de la partie du corps principal qui forme un ressaut du côté sud.

E. 8

Enfin, pour ce qui concerne la hauteur au faîte de 5 m que prescrirait le projet de plan partiel d'affectation "Le Coteau" mis à l'enquête en 2003, alors que l'enquête complémentaire de 2004 la porte à 5,5 m, on peut renvoyer à ce qui a été dit pour haut : la version 2003 ne peut de toute manière pas être invoquée.

E. 9

Vu ce qui précède, il apparaît que le recours n'a aucune chance de succès. Il y a donc lieu, en application de l'art. 35a LJPA, de le rejeter sans plus ample mesures d'instruction et aux frais du recourant, qui doit des dépens aux constructeurs et à la commune qui ont consulté un mandataire rémunéré.

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