

BGer 1C_245/2014 vom 10. November 2014

Bundesgericht, 2014-11-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_245_2014

FR: TF 1C_245/2014 du 10 novembre 2014

IT: TF 1C_245/2014 del 10 novembre 2014

Erwägungen

E. 1

Le recours est formé contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale, dans une cause de droit public. Il est recevable au regard des art. 82 let. a, 86 al. 1 let. d et 90 LTF.

La recourante a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. Elle est voisine directe de la parcelle litigieuse. Elle est donc particulièrement touchée par l'arrêt attaqué, qui confirme l'octroi des autorisations d'y construire sept villas. Elle a ainsi un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification. La recourante est au demeurant fondée à se prévaloir de la problématique de l'accès aux constructions litigieuses, dès lors que celui-ci est prévu sur la parcelle qui supporte son logement, directement devant le bâtiment d'habitation. A cet égard, qu'elle agisse en son nom propre et non pour le compte de la PPE en laquelle est constituée son immeuble est sans importance.

Les autres conditions de recevabilité sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue au motif que la cour cantonale n'aurait pas donné suite à sa requête d'inspection locale.

E. 2.1

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282; 132 V 368 consid. 3.1 p. 370 et les références). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236; 131 I 153 consid. 3 p. 157).

E. 2.2

La recourante requerrait cette inspection des lieux pour démontrer que le chemin actuel est un chemin sans issue qui ne sert que d'accès pour le paysan qui fait paître ses moutons sur la parcelle n° 64. Elle entend en déduire que l'accès à construire n'est pas un simple raccordement et que la parcelle litigieuse n'est pas équipée au sens de la loi. Or, en l'espèce, l'accès a été jugé suffisant sur la base de la servitude existante et du projet de construction d'un chemin. L'état actuel des lieux n'est dès lors pas décisif. Il est par ailleurs peu surprenant et sans pertinence que le chemin soit actuellement en herbe et "sans issue", dès

lors qu'il dessert une parcelle vraisemblablement non construite et en nature de pré-champs. En définitive, une vision locale n'était pas de nature à contribuer à la résolution du litige, si bien que c'est sans violation du droit d'être entendue de la recourante que la cour cantonale n'y a pas donné suite. Pour les mêmes raisons, il n'y a pas de constatation incomplète des faits sur ce point.

E. 3

La recourante dénonce une constatation incomplète des faits dans l'arrêt attaqué, dès lors que, renvoyant simplement aux préavis des services cantonaux, il ne préciserait pas de quelle manière le terrain est réellement équipé, notamment en matière d'électricité.

E. 3.1

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 LTF , il ne peut s'en écarter que si les constatations de ladite autorité ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de façon manifestement inexacte (art. 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 III 226 consid. 4.2 p. 234; 136 II 304 consid. 2.4 p. 314) et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause. Si le recourant entend se prévaloir de constatations de faits différentes de celles de l'autorité précédente (cf. art. 97 al. 1 LTF), il doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées. A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui retenu dans l'acte attaqué. En particulier, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 II 101 consid. 3 p. 104 et les arrêts cités).

E. 3.2

Ainsi que l'a relevé la cour cantonale, les plans font état d'une route d'accès, avec plusieurs plans et coupes en profil, des canalisations d'eaux claires et d'eaux usées, ainsi que des installations de panneaux solaires et de pompes à chaleur. Ils ne mentionnent en revanche pas les éléments de raccordement au réseau électrique. Compte tenu notamment du préavis de l'inspection cantonale du feu précisant que "toutes les installations techniques et électriques sont à réaliser selon les prescriptions ASE, SUVA et SEn", de l'examen du dossier par le Service cantonal des constructions et de l'aménagement et celui de l'énergie, ainsi que de la situation de la parcelle en bordure de terrains construits (et équipés), on comprend que l'équipement électrique est présumé exister. Dans ces circonstances, il appartient à la recourante de démontrer que tel n'est pas le cas. Or, elle se contente d'affirmer de manière appellatoire que le terrain litigieux ne dispose pas d'un équipement en conduites d'électricité. Elle ne fait en particulier pas valoir que les conduites desservant sa parcelle ne seraient pas accessibles - information qui lui est pourtant connue. Elle échoue ainsi à démontrer que l'état de fait de l'arrêt attaqué doit être complété en vertu de l' art. 105 al. 2 LTF .

E. 4

La recourante fait valoir une violation des règles sur l'équipement (art. 19 al. 1 et 22 LAT). Selon elle, le terrain ne serait pas équipé du point de vue des canalisations ni des voies d'accès.

E. 4.1

Aux termes de l' art. 22 al. 2 let. b LAT , une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l' art. 19 al. 1 LAT , 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. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a p. 68). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (arrêt 1C_221/ 2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2; arrêt 1P.115/1992 du 6 mai 1993 consid. 4 in ZBl 95/1994 p. 89).

Les accès doivent être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire (arrêts 1C_155/ 2010 du 3 juin 2010 consid. 2.2, in RtiD 2011 I p. 181; 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3, in Rdat 2003 I 59 211; 1C_668/2013 du 21 mars 2014 consid. 2.2). S'il est vraisemblable que le terrain destiné à être construit dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux propriétaires du terrain grevé de démontrer le contraire (arrêt 1P.407/1989 du 6 octobre 1989 consid. 3). Le projet doit disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation (ATF 127 I 103 consid. 7d p. 111; arrêts 1C_271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5; 1C_554/2008 du 7 juillet 2009 consid. 4.3; cf. RUCH, Commentaire LAT, ad art. 22 n. 83). Il est à cet égard suffisant que, pour entrer en force, l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier est garanti (arrêt 1C_271/ 2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5).

Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral doit respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine p. 68; 96 I 369 consid. 4 p. 373; arrêt 1C_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 8.1).

E. 4.2

En l'espèce, le projet prévoit la construction de sept villas individuelles sur une parcelle qui ne dispose pas d'accès direct au domaine public. Cette parcelle est au bénéfice d'un droit de passage à pied et pour tous véhicules qui grève les parcelles voisines nos 853 et 854. Alors que la demande d'autorisation de construire et les plans fournis à cette occasion portent également et dans le détail sur l'accès projeté sur les parcelles nos 853 et 854, le préfet a estimé qu'en l'état, seuls devaient faire l'objet d'autorisations les travaux prévus sur la parcelle n° 64. La cour cantonale a ensuite constaté que la recourante ne contestait pas le droit de passage sur sa parcelle de sorte que l'accès s'appuyait sur un titre juridique existant et était dès lors assuré.

Conformément à la jurisprudence susmentionnée, il peut être admis que la possibilité de créer l'équipement est garantie sur le plan juridique, la recourante n'ayant pas démontré que l'accès n'était pas suffisant en vertu du droit privé. Celle-ci allègue en effet de manière appellatoire que l'assiette de la servitude ne permettrait pas l'accès à sept habitations et que, même si tel était le cas, cela constituerait un usage excessif au sens de l' art. 739 CC . Or, rien, dans la désignation de la servitude, ne permet de considérer que celle-ci serait limitée au passage de véhicules agricoles et qu'elle serait insuffisante pour l'accès aux constructions

projetées.

Cela étant, la solution adoptée par le préfet et avalisée par la cour cantonale revient à laisser entreprendre la construction des villas avant que l'accès soit réalisé, et même autorisé. Elle n'est dès lors pas conforme aux exigences posées ci-dessus en vertu desquelles l'accès devrait à tout le moins être réalisé au moment de l'achèvement de la construction des habitations. Le permis d'habiter pourrait en effet être délivré dès l'obtention de

l'autorisation de construire la route d'accès, soit potentiellement bien avant que dite route soit effectivement réalisée. Cette solution s'éloigne donc de la lettre de l' art. 22 al. 2 let. b LAT à de nombreux titres: le terrain n'est pas équipé au moment de la délivrance du permis de construire; il n'est pas garanti que tel soit le cas au moment de la réalisation des travaux, ni même au moment de la délivrance du permis d'habiter. Il n'est certes pas dans l'intérêt de la constructrice de se soustraire à cette exigence, de sorte que le risque concret que les habitations projetées soient durablement sous-équipées est peu important. Le procédé, non conforme à la législation fédérale, ne saurait toutefois être admis, ce d'autant que la réalisation de l'accès est sans doute un préalable nécessaire à la mise en place du chantier.

En définitive, la cour cantonale ne pouvait confirmer la validité des autorisations de construire délivrées pour les villas à l'exclusion de la route d'accès. Il s'ensuit que l'arrêt cantonal doit être annulé, conformément aux conclusions subsidiaires de la recourante.

E. 4.3

S'agissant des canalisations et autres conduites, il ressort clairement du dossier que l'équipement pour les eaux claires et les eaux usées est suffisant (consid. 3.2 ci-dessus). Pour ce qui est du raccordement au réseau électrique, il n'apparaît pas que des circonstances particulières rendent douteuse son accessibilité par un simple raccordement "sans frais disproportionnés" au sens de l' art. 19 al. 1 LAT . Mais le dossier ne contient effectivement aucune indication à ce sujet, en dépit du grief expressément soulevé par la recourante. Cette question peut toutefois demeurer indécise devant le Tribunal fédéral: vu le renvoi de la cause pour le motif qui précède, il appartiendra aux autorités compétentes de s'assurer que l'équipement est également suffisant, au sens de la loi, du point de vue de l'équipement en conduites d'électricité.

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et le dossier retourné à la cour cantonale pour nouvelle décision, cas échéant pour renvoi à l'autorité de première instance si une enquête complémentaire et de nouveaux préavis sont nécessaires. L'intimée, qui succombe, supportera les frais de justice (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens à la recourante qui obtient gain de cause avec l'aide d'un mandataire professionnel (art. 68 al. 1 LTF).

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