

VD_OMNI AC.2004.0184 vom 1. September 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-09-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0184

FR: VD_OMNI AC.2004.0184 du 1 septembre 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0184 del 1 settembre 2005

Regeste

BUTIKOFER, LUTHY/Municipalité de Bassins, Service des routes, BADEL, KRAATZ, BONZON | L'art. 104 al. 3 LATC exige que les équipements empruntant la propriété d'autrui soient au bénéfice d'un titre juridique. Dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, la municipalité 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 (consid. 2). En l'occurrence il n'est pas exclu de voir dans l'aménagement d'une voie d'accès à un groupe de bâtiments destinés à accueillir sept familles une aggravation - prohibée par l'art. 739 CC - d'une servitude constituée en 1912 pour un usage agricole du fonds dominant. Refus du permis de construire confirmé.

Erwägungen

E. 1

Le projet mis à l'enquête publique du 14 mars au 3 avril 2003 prévoit un accès à la parcelle n° 296 par le sud, à partir du chemin de La Cézille, sur le tracé de la servitude de passage n° 94'653. Il ne comporte pas une demande d'accès privé à la RC 32 d, qui aurait exigé une autorisation cantonale spéciale (art. 120 let. d de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions [LATC] et art. 32 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes [LRou]). La communication de la Centrale des autorisations du Département des infrastructures (CAMAC) du 1^{er} mai 2003 constate d'ailleurs qu'aucun accès n'est prévu sur la RC 32d. Sans doute le Service des routes a-t-il fait savoir qu'il n'autoriserait pas un tel accès, au cas où la demande lui en serait faite. Il n'y a cependant pas lieu d'examiner dans le cadre du présent recours le bien-fondé de cette prise de position ; en effet, à supposer qu'elle constitue une décision au sens de l'art. 29 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), elle repose, comme on le verra plus loin, sur un examen sommaire de la situation, susceptible d'être revu dans l'hypothèse où les recourants mettraient à l'enquête publique une variante de leur projet, avec un accès direct à la RC 32d. En l'état du dossier, c'est-à-dire sans plan des aménagements extérieurs permettant de se faire une idée précise de la manière dont serait réalisée le raccordement routier (cf. art. 69 al. 1 ch. 8 et al. 2 du Règlement d'application de la LATC [RLATC]), les conclusions subsidiaires tendant à ce qu'un accès direct de la parcelle n° 296 à la RC 32d soit autorisé, le cas échéant sous condition, sont irrecevables.

E. 2

Selon les art. 22 al. 2 let. b LAT et 104 al. 3 LATC, la municipalité ne peut accorder le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de cette dernière. Pour qu'un terrain soit réputé équipé, l'art. 19 LAT exige qu'il soit 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 (v. de façon plus générale sur cette question, André Jomini, Commentaire de la LAT, Zurich 1999, n. 18 ad art. 19 LAT). S'agissant de l'accès, la notion d'équipement revêt un double aspect : elle implique non seulement que le bien-fonds soit raccordé à une voie publique par un accès adapté à l'utilisation prévue, mais encore elle sous-tend que la route de desserte vouée à l'usage commun soit également apte à absorber le trafic lié à la destination de l'immeuble (ibid. n. 12). L'art. 104 al. 3 LATC exige en outre que les équipements empruntant la propriété d'autrui soient au bénéfice d'un titre juridique. Cette dernière disposition vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir les conflits ultérieurs (arrêts AC.2003.0090 du 27 octobre 2003 ; AC.1999.0061 du 13 juillet 1999 et les références citées). 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 (arrêt AC.1995.0154 du 6 décembre 1995 et AC 1995.0256 du 13 mars 1998). 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 (v. 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 (arrêt AC.2004.0023 du 6 juillet 2004, consid. 4, p. 5-6). 3.

a) En l'occurrence les recourants sont au bénéfice d'une servitude de passage à pied et à tous véhicules qui permettrait d'accéder aux constructions projetées depuis la rue de La Cézille. Les propriétaires des parcelles n° 306 et 302 font toutefois valoir, en bref, que ce droit de passage est inadapté à l'usage prévu et qu'en raison de son tracé à proximité immédiate de leurs maisons, l'accroissement du trafic provoquerait pour eux des nuisances et des risques excessifs ; ils affirment que le droit de passage n'a guère été utilisé, sinon par des véhicules agricoles de petites tailles du temps de l'exploitation agricole de la parcelle n° 296 ; cet usage ne serait plus pratiqué depuis de nombreuses années, le chemin existant n'étant utilisé que par les habitants des bâtiments qui le bordent, pour accéder à leurs logements et leurs jardins. Les opposants soulèvent également le problème du passage des canalisations d'eaux claires et d'eaux usées sur les parcelles n° 817, 304, 302 et 306, qui ne serait au bénéfice d'aucune servitude. Ils mettent enfin en cause le projet sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration au site (v. chapitre 7 du RCAT). b) Le refus du permis de construire est exclusivement motivé par le fait que « le problème des accès n'a pas été résolu entre les propriétaires concernés ». Cette motivation n'est guère pertinente en tant qu'elle paraît subordonner l'octroi du permis de construire à l'accord des propriétaires voisins ; on peut toutefois en déduire que la municipalité a considéré que la servitude n° 94'653 ne constituait pas un titre juridique suffisant pour la voie d'accès projetée. Comme le relèvent les opposants, cette servitude était à l'origine manifestement destinée à un usage agricole du fonds dominant. Sans doute a-t-elle été réinscrite en 1958, sur réquisition de la commission de classification du Syndicat d'amélioration foncière de Bassins, mais rien n'indique que cette réinscription visait à desservir la parcelle n° 296 en tant que terrain à bâtir. Il n'est au demeurant pas contesté qu'au-delà de la parcelle n° 302, cette servitude n'est pas aménagée et qu'elle n'est plus

utilisée depuis de nombreuses années. Son tracé sur la parcelle n° 817 est d'ailleurs totalement invisible sur les orthophotos disponibles par le biais du guichet cartographique cantonal (www.geoplanet.vd.ch/cadastre/index.html). Dans ces conditions il n'apparaît de loin pas exclu de voir dans l'aménagement d'une voie d'accès à un groupe de bâtiments destinés à accueillir sept familles (et vraisemblablement le double de véhicules automobiles, vu l'absence de transports publics) une aggravation de la servitude, prohibée par l'art. 739 CC. La situation n'est ici pas du tout comparable à celle de l'arrêt du Tribunal administratif du 14 août 2001 (AC.1997.0112) invoqué par les recourants (où l'on était en présence d'une servitude constituée en 1972 en faveur d'une parcelle encore exploitée comme domaine agricole, mais destinée depuis de nombreuses années à la construction), ni à l'ATF 122 III 358 du 11 octobre 1996 (où il n'est question que d'un accroissement limité du nombre d'utilisateurs de la servitude, sans changement d'affectation du fonds dominant, déjà voué à l'habitation). Selon la jurisprudence citée dans ce dernier arrêt, pour juger de l'importance de la charge supplémentaire qu'entraîne les besoins nouveaux du fonds dominant, il faut comparer l'intérêt de ce dernier et la charge du fonds servant lors de la constitution de la servitude avec les intérêts actuels respectifs. Or, on peut difficilement soutenir en l'espèce qu'une cinquantaine de mouvements quotidiens de véhicules automobiles, dans la partie de leurs parcelles servant de jardin et au ras de la façade de leurs maisons, ne constituerait pour les propriétaires des parcelles n° 306 et 302 qu'une gêne peu importante dont on pourrait attendre qu'ils la tolèrent. En ce qui concerne les recourants, on ne peut pas nier non plus qu'ils ont un intérêt important à pouvoir faire de la partie occidentale de la parcelle n° 296 un usage conforme à l'affectation de la zone. La satisfaction de cet intérêt n'exige cependant pas nécessairement l'utilisation accrue de la servitude n° 94'653. L'aménagement de la voie de desserte prévue dans le cadre du projet de plan partiel d'affectation "La Cézille", actuellement en cours d'élaboration (le Service de l'aménagement du territoire a procédé à un premier examen préalable le 16 juin 2005) est de nature à résoudre le problème d'équipement de la parcelle no 296. A défaut d'accord entre les propriétaires concernés par la réalisation de cet aménagement, il appartiendra à la municipalité d'engager les démarches d'améliorations foncières nécessaires, voire de recourir à l'expropriation, conformément à son obligation d'équiper les zones à bâtir (art. 19 LAT; art. 49 ss LATC). La municipalité n'a par conséquent pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant – du moins implicitement – que les recourants n'avaient pas établi qu'ils disposaient d'un titre juridique suffisant pour aménager la voie d'accès projetée sur l'assiette de la servitude n° 64'653. c) On observe de surcroît que le projet mis à l'enquête prévoit un raccordement au réseau communal d'évacuation des eaux par des canalisations traversant les parcelles n° 817, 304, 302, 306 et 701. Or la parcelle n° 296 n'est au bénéfice d'aucune servitude pour le passage de canalisations sur ces biens-fonds. Sur ce point aussi, l'une des conditions de l'art. 104 al. 3 LATC n'est pas remplie, et c'est à juste titre que la municipalité a refusé le permis de construire. 4. Conformément aux art. 38 et 55 LJPA, un émolument sera mis à la charge des recourants déboutés. La Municipalité de Bassins et les parties opposées au recours ayant procédé elles-mêmes, sans recourir au service d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens.

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