

VD_OMNI AC.2006.0079 vom 31. Oktober 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0079

FR: VD_OMNI AC.2006.0079 du 31 octobre 2006

IT: VD_OMNI AC.2006.0079 del 31 ottobre 2006

Regeste

BERNEY, CBD Sàrl/Municipalité de Treycovagnes, KÖNIG, KÖNIG GERNY |
L'équipement en accès de 6 villas est insuffisant lorsqu'il implique d'aménager le tracé d'une servitude de passage dont l'assiette n'est pas clairement déterminée.

Erwägungen

E. 1

Selon les art. 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de cette dernière. L'art. 19 LAT exige à cet égard qu'un terrain soit desservi par des voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. Pour une desserte routière, il faut que la sécurité des usagers soit garantie, que la visibilité et les possibilités de croisements soient suffisantes, que l'accès des services de secours soit assuré et que l'utilisation ne provoque pas des atteintes excessives pour le voisinage. Pour apprécier si un accès est suffisant, le Tribunal administratif se réfère aux normes de l'Union des professionnels suisses de la route (normes VSS), qui sont prises en considération comme un avis d'expert (Tribunal administratif, arrêts AC 2003/0256 du 7 septembre 2004, AC 2005/ 0169 du 15 décembre 2005). 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 disposition vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir les conflits ultérieurs (Tribunal administratif, arrêts AC 2004/0184 du 1^{er} septembre 2005, AC 2003/0090 du 27 octobre 2003, AC 1999/0061 du 13 juillet 1999 et les références citées). La jurisprudence en déduit 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. Ainsi, 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 (ZBI 1981 p. 464). En d'autres termes, la municipalité qui accorde un permis de construire ne peut connaître de questions préjudicielles de droit civil que 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 (Tribunal administratif, arrêt AC 2004/0023 du 6 juillet 2004, consid. 4).

E. 2

a) En l'espèce, la servitude qu'emprunte le chemin d'accès à la parcelle des constructeurs a été concédée en 1922 pour un passage « à pied, char et bétail » desservant à l'époque la seule ferme que supporte encore la parcelle 150 ; selon l'extrait du registre foncier, le

passage devait se pratiquer sur un chemin tracé au plan cadastral, sur une largeur de 3,6 mètres. Le 11 septembre 1985, cette servitude a été réinscrite au registre foncier, cette fois avec la mention « passage à pieds et tous véhicules », à exercer conformément au tracé figurant sur un plan annexé ; ce plan diffère quelque peu de celui versé au cadastre lors de la constitution de la servitude, comme on l'examinera ci-dessous. Cela étant, les constructeurs soutiennent que le chemin d'accès tel qu'ils projettent de l'aménager coïncide avec l'assiette de la servitude figurant sur le plan versé au registre foncier en 1985. Ils en déduisent que ce chemin peut être élargi aux dimensions de cette assiette mesurées sur le plan, soit jusqu'à 4,2 mètres sur la moitié inférieure du chemin. Retenant le cas d'application de la norme VSS 640-045, ils soutiennent ensuite que le trafic journalier que génèrera le projet litigieux sera de l'ordre de 48 mouvements, soit un trafic horaire déterminant nettement inférieur aux 50 véhicules par heure fixé par la norme VSS précitée, et que le chemin d'accès, qui doit en pareil cas permettre le croisement à vitesse réduite d'une voiture et d'un cycle sur une largeur minimale de 3.4 mètres, constitue dès lors un accès suffisant. Les opposantes font quant à elles valoir qu'à défaut d'avoir consenti à une modification de l'assiette et de l'usage de la servitude telle que concédée en 1922, la largeur du passage ne peut excéder les 3,6 mètres inscrits alors au registre foncier et que l'usage de la servitude ne saurait être accru à la desserte routière de six villas supplémentaires compte tenu des nuisances qui en résulteraient, notamment du fait que leur maison d'habitation jouxte le chemin en question.

b) Limitée à 3,6 mètres de large lors de la constitution du droit de passage, l'assiette de la servitude n'apparaît plus clairement déterminable depuis sa réinscription en 1985 en tant qu'elle ne se rapporte plus qu'à un tracé approximatif figurant sur la photocopie d'un plan versé au registre foncier. Rien n'expliquant un abandon de la largeur maximale initiale du passage concédé, on ne saurait donc affirmer que l'accès projeté, en tant qu'il excède cette largeur, correspond à l'assiette de la servitude que les recourants entendent exploiter. Or, selon la jurisprudence rappelée ci-dessus, il n'appartient pas au juge administratif, mais au juge civil, de dissiper pareille incertitude. A ceci s'ajoute le fait que, destinée à l'origine à la desserte d'une ferme ainsi qu'à l'usage agricole du fonds dominant, la servitude n'a pas été constituée pour desservir une zone comprenant sept habitations. Ainsi, il n'apparaît pas exclu de voir dans l'aménagement de l'accès à la parcelle litigieuse une aggravation de la servitude que prohibe l'art. 739 du Code civil, à teneur duquel les besoins nouveaux du fonds dominant ne sauraient entraîner d'aggravation (ATF 117 II 536, traitant du refus d'étendre le droit de passage concédé en faveur d'une exploitation agricole aux besoins nouveaux résultant de l'utilisation de garages). En particulier, on peut difficilement soutenir qu'une cinquantaine de mouvements quotidiens de véhicules automobiles, ceci pratiquement au ras de la façade de la maison des opposantes, ne créerait pour elles aucune gêne (Tribunal administratif, arrêt AC.2004.0184 du 1^{er} septembre 2005). Un doute existe donc également quant à l'ampleur des droits conférés par la servitude, respectivement quant à l'usage accru qui pourrait être toléré. Enfin, tel que projeté, le chemin d'accès nécessite des aménagements du terrain qui déborderaient de l'assiette de la servitude, ainsi les remblais de terre, la construction d'un muret et l'abattage d'arbres. Ces aménagements nécessiteraient l'accord des propriétaires du fonds servant, qui fait défaut et auquel seul un jugement civil pourrait le cas échéant suppléer. En définitive, le doute qui subsiste quant au contenu et à l'ampleur des droits conférés par la servitude fondait la municipalité à retenir que les recourants ne disposaient pas, au sens de l'art. 104 al. 3 LATC, d'un titre juridique suffisant pour aménager la voie d'accès projetée, ce qui justifiait de refuser le permis de construire sollicité. c) De toute manière, même si les recourants disposaient d'un titre

juridique leur permettant d'emprunter la propriété des opposantes par le passage qu'ils s'estiment en droit d'aménager, celui-ci ne suffirait pas à leur conférer un accès suffisant. En effet, s'ils se rapportent à juste titre au cas d'application de la norme VSS 640 045 évoquée ci-dessus, les recourants ne tiennent pas compte de ce que cette norme doit être pondérée par la norme VSS 640 201 servant à calculer le profil géométrique des usagers de la route, notamment eu égard à la déclivité de la voie d'accès. Cette norme prévoit ainsi qu'en cas de déclivité supérieure à 8% - comme c'est en l'occurrence le cas pour le chemin litigieux, dont la déclivité est de 17% - le profil additionné du cycle et du véhicule automobile qui doivent pouvoir se croiser est de 4,2 mètres de largeur. Or, cette largeur, qui doit être disponible sur toute la longueur de la voie d'accès, ne le serait en l'occurrence que sur la moitié inférieure du chemin litigieux. Il se justifiait donc de refuser le permis de construire sollicité pour ce motif également. 3.

Il y a lieu toutefois de relever que les recourants, propriétaires d'un terrain en zone à bâtir, disposent d'un droit à l'équipement en accès de leur fonds par la collectivité publique (art. 19 LAT), accès qui doit leur être assuré en première ligne par les instruments du droit public (ATF 5C.172/2002 du 20 novembre 2002 ; Jomini, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich 1999, n. 23 ad art. 19 LAT). Ainsi, à défaut d'accord entre les propriétaires concernés, les constructeurs pourraient faire formellement valoir ce droit auprès de la municipalité (art. 49 ss LATC), laquelle envisagerait alors d'engager certaines démarches en matière d'améliorations foncières ou de recourir à l'expropriation, conformément à son obligation d'équiper les zones à bâtir (cf. sur ces procédures Tribunal administratif, arrêts AC.2004.0184 du 1^{er} septembre 2005 et AF.2003.0004 du 10 août 2006). 4.

Les considérants qui précèdent suffisent à rejeter le recours. Toutefois, par économie de procédure, afin d'éviter qu'un litige soit à nouveau déféré au tribunal sur le même objet, il y a lieu d'examiner le second motif qu'invoque la municipalité pour justifier son refus, soit celui du nombre maximum d'étages autorisé. Applicable à la zone du village dont il est question, l'art. 25 al. 2 RPAC limite le nombre de ces étages à deux, rez-de-chaussée compris, les combles habitables comptant pour un étage. Ne disconvenant pas de ce que deux des villas projetées comportent trois niveaux, les recourants font valoir d'une part que la jurisprudence permet de faire abstraction d'un niveau en sous-sol lorsqu'il est enterré sur trois côtés, d'autre part que les particularités topographiques du terrain justifieraient de leur octroyer une dérogation, en application de l'art. 76 RPAC. Ces deux arguments ne sauraient être reçus. Tout d'abord, la jurisprudence du tribunal à laquelle les recourants se rapportent pour exclure un sous-sol du nombre des étages à prendre en considération - soit l'arrêt AC.2003.0256 du 7 septembre 2004 - n'est applicable que si le niveau, entièrement situé au-dessous du terrain naturel, ne comporte aucune surface habitable. Or, tel n'est pas le cas ici, les plans mis à l'enquête révélant le projet d'aménager en sous-sol un séjour, une chambre et une cuisine dans une des villas, un bureau dans l'autre. Ensuite, l'art. 76 RPAC invoqué par les recourants n'envisage de dérogation, pour tenir compte d'une topographie particulière du lieu, que s'agissant des règles relatives à la distance aux limites, à la surface minimale des parcelles ou aux coefficients d'occupation et d'utilisation du sol. Ces règles ne se confondant pas avec celle limitant le nombre d'étages d'un bâtiment, il est exclu que les intéressés puissent bénéficier du régime d'exception qu'ils appellent de leurs vœux, une dérogation ne pouvant être accordée à des particuliers que lorsqu'une base légale ou réglementaire le prévoit expressément (art. 6 al. 2 LATC). C'est donc à bon droit que le permis de construire a été refusé pour ce motif également. 5.

Succombant, les recourants supporteront un émoulement de justice. Ils verseront en outre, à la municipalité

intimée d'une part, aux opposantes d'autre part, les dépens auxquels elles peuvent prétendre, chacune à hauteur de fr. 2'000.-, pour avoir obtenu gain de cause avec le concours d'un mandataire professionnel (art. 55 LJPA).

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