

VD_OMNI AF.1999.0010 vom 2. Juni 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-06-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.1999.0010

FR: VD_OMNI AF.1999.0010 du 2 juin 2000

IT: VD_OMNI AF.1999.0010 del 2 giugno 2000

Regeste

JOST (hoirs d'Auguste) c/ccl du SAF du Mont-sur-Lausanne | La jurisprudence selon laquelle l'assiette des servitudes publiques de passage (instaurées ou non par plan d'affectation) ne compte pas dans la surface constructible (sauf disposition communale contraire) paraît en contradiction avec la pratique généralisée dans le canton. Jurisprudence non réexaminée (elle anéantirait la planification communale et le nouvel état) car le règlement communal peut être interprété en ce sens que ces surfaces comptent dans la surface constructible. (RECOURS ADMIS PAR LE TRIBUNAL FÉDÉRAL SUR UN AUTRE POINT).

Erwägungen

E. 13

de la loi sur les routes) adopté selon la même procédure que les plans d'affectation (art. 57 ss et 73 s. LATC), lorsque ces routes ouvertes au public (selon la définition de l'art. 1 de la loi sur les routes) font partie du domaine public cantonal ou communal ou qu'elles font l'objet d'une servitude publique de passage (arrêt AC 95/0234 du 5 novembre 1996 précité). En l'espèce, la parcelle de 1'013 m² attribuée à la recourante est entièrement située en zone de villas et par l'effet de la décision contestée, elle serait grevée sur 70 m² d'une servitude personnelle de passage à pied en faveur de la commune (soit d'une servitude publique) suivant un tracé arrêté (à titre indicatif) dans la planification communale que constitue le plan de quartier "Au Ferrajoz". On se trouve donc dans la situation où une portion de surface constructible est affectée à une voie publique par un plan d'affectation, ce qui devrait selon la jurisprudence citée ci-dessus conduire à considérer qu'elle ne fait plus partie de la surface constructible. C'est d'ailleurs exactement ce qui craint la recourante lorsqu'elle fait valoir que cette servitude diminuerait le potentiel constructible par l'effet du CUS de 1/8. On peut même se demander, dans l'hypothèse où l'assiette de la servitude devrait être déduite de la surface constructible, si la parcelle ne serait pas inconstructible puisque l'art. 62 du règlement du règlement du PGA, applicable à la zone villa, interdit les constructions sur une surface inférieure à 1'000 m². c) Les autorités concernées ne partagent pas ce point de vue. La commune invoque l'art. 19 du règlement du PGA qui prévoit ce qui suit: Art. 19 Cession au domaine public En cas de cession ou d'expropriation d'une surface transférée au domaine public cantonal ou communal, l'Autorité exécutive compétente peut convenir avec le propriétaire que la surface ainsi cédée ou expropriée continuera à compter dans la surface de la parcelle pour les calculs COS ou CUS, pour autant que ce transfert intervienne gratuitement ou pour un prix qui en tient compte." La commune a exposé en outre sa pratique dans ses déterminations du 9 mars 2000. Il en résulte en bref qu'elle applique l'art. 19 RPGA ci-dessus en cas de projets routiers d'une certaine importance nécessitant une expropriation. Elle poursuit ainsi: "(...) Sans projet routier, lorsqu'une

construction sera réalisée en contiguïté du domaine public ou qu'un lotissement s'étudie, la Commune demande des possibilités de liaisons publiques par l'octroi de servitude personnelle en faveur de la Commune du Mont. Elle a pour ce faire assimilé la servitude de passage public à une servitude privée; par analogie et dans l'esprit de l'art. 19 cité ci-dessus, le terrain couvert par la servitude compte donc dans les calculs définissant les droits de bâtir. Ce système économe de procédures lourdes, longues et coûteuses (projet, expropriation, décadastration, etc.) présente aussi l'avantage incontestable de ne pas nécessiter l'établissement de conventions (art. 19 du Règl communal sur les construction et l'aménagement du territoire) qui ne peuvent être inscrites au Registre foncier et donc la trace se perd après quelques années et lors du changement du propriétaire. Dans la pratique, on constate que cette méthode pragmatique permet de réagir rapidement, de concilier intérêts publics et privés. Elle donne satisfaction aussi bien à la Commune qu'aux propriétaires concernés." La commune invoque enfin le nouvel art. 47 ch. 10 LATC et, en audience, l'art. 26 du règlement communal qui, dans le chapitre consacré à la définition des différents coefficients, prévoit que la surface de la parcelle prise en considération correspond à la surface de la partie affectée à la construction. Son conseil, dans son mémoire du 17 mars 2000, analyse la jurisprudence de manière détaillée et relève pour terminer que les parcelles ont été dessinées en tenant compte de la règle de l'art. 62 du règlement du PGA (celui-ci exige une surface minimale de 1'000 m² pour la construction d'une villa d'un logement ou de deux logements superposés ou de 1'400 m² pour une villa à deux logements juxtaposés) et que ce faisant, on a pris en compte de la partie de la parcelle grevée de servitude. Il souligne que la solution contraire aurait pour effet de mettre à néant non seulement la planification communale mais aussi les dernières enquêtes publiques du syndicat. Quant à la commission de classification, elle expose qu'elle n'a fait que suivre la pratique de la commune en étant persuadée que la servitude n'entraîne aucune diminution du potentiel constructible. Elle ajoute qu'il ne s'agit pas d'un cas isolé car à sa connaissance, cette pratique est largement appliquée dans la canton. d) La section saisie de la présente cause constate en effet, en se fondant sur l'expérience de ses assesseurs et celle d'autres assesseurs du tribunal, que la règle selon laquelle l'assiette des servitudes publiques de passage (instaurées ou non en application d'un plan d'affectation) ne compterait plus dans la surface constructible des parcelles grevées (sauf disposition communale contraire) paraît en contradiction avec la pratique généralisée suivie dans le canton. On peut donc se demander si ce principe jurisprudentiel, apparemment arrêté dans l'ignorance de cette situation et des conséquences qui en découlent, ne devrait pas être réexaminé. On rappellera d'ailleurs, comme le président de la commission de classification l'a relevé en audience, que l'arrêt AC 94/0217 (Pully, du 7 avril 1995) a renversé la solution contraire adoptée par un précédent arrêt (AC 93/048, Pully, du 28 juillet 1993, rendu dans une composition différente) au sujet du même chemin. Il est révélateur également qu'au Mont-sur-Lausanne, les propriétaires qui ont contesté d'autres servitudes n'aient pas songé à faire valoir que la servitude publique no V grevant leur parcelle diminuerait ou anéantirait la possibilité de construire sur la parcelle qui leur est attribuée (voir à ce sujet l'arrêt AF 99/019 concernant le recours Corbaz, consid. 2a). On peut cependant se dispenser d'examiner ici question de savoir s'il faut maintenir la jurisprudence relative aux servitudes publiques évoquée plus haut car le droit communal peut en l'espèce être interprété dans le sens qu'adoptent les autorités concernées. En effet, le conseil de la commune fait valoir à juste titre que si l'art. 19 du règlement du PGA permet la prise en compte dans le calcul du CUS d'une surface cédée au domaine public, il doit en aller de même - dans une interprétation cohérente et

téléologique - pour une surface qui est seulement grevée d'une servitude publique. Quant à l'exigence d'une convention qui résulte de l'art. 19 précité (qui ne vise que la cession au domaine public), la commune expose qu'elle y renonce en cas de simple constitution d'une servitude. Le fait que cette disposition ne vise que les surfaces expropriées peut d'ailleurs être considéré comme l'indice du fait que les servitudes publiques ne diminuent pas la surface constructible de la parcelle et qu'il n'est pas besoin d'une convention pour le préciser. Même si l'on devait considérer l'exigence d'une convention comme applicable, on devrait admettre pour apprécier la situation que l'acceptation par le propriétaire d'un nouvel état grevé d'une servitude en faveur de la commune constitue l'équivalent d'une convention (au sens de l'art. 19 du règlement du PGA) créant cette servitude publique. On relèvera pour terminer qu'il n'y a pas lieu de douter que la commune s'en tiendra à l'interprétation qu'elle préconise dans la présente procédure. En effet, le plan de quartier "Au Ferrajoz" adopté par la commune présente à titre indicatif un parcellement qui correspond d'assez près au nouvel état élaboré par la commission de classification du syndicat. On peut y mesurer des parcelles dont la surface n'excède que fort peu le minimum exigé par le règlement communal, alors même que la plupart des chemins internes du quartier, constitués en servitude publique, empiètent sur la plupart d'entre elles. Cela montre assez que le législateur communal n'entendait pas qu'on déduise de la surface déterminante des parcelles la portion occupée par les voies de circulation du quartier. Il n'y a donc pas lieu d'imposer l'application du principe jurisprudentiel rappelé plus haut car comme le relève à juste titre le conseil de la commune, cela mettrait à néant la planification communale. Il résulte de ce qui précède que contrairement à ce que craint la recourante, le fait que sa parcelle soit grevée d'une servitude publique n'entraîne en l'espèce aucune diminution du potentiel constructible de cette parcelle. 10.

Quant au tracé de la servitude XL arrêté par le décision attaquée, critiqué par la recourante, le tribunal constate qu'il grève effectivement, à concurrence de la moitié de la largeur de son assiette, les deux côtés sud-ouest et sud-est de la parcelle 3012 attribuée à la recourante, ce qui conduit celle-ci à demander qu'il passe le long des limites sud-est des parcelles 3008, 3009 et 3011. Le tribunal constate toutefois que le tracé proposé par la recourante aurait pour effet de rallonger sensiblement le cheminement piétonnier correspondant. Il en irait de même si ce cheminement empruntait le tracé de la servitude privée XLIV, qui est d'ailleurs parcourue par des véhicules, avant de longer le chemin de la Viane pour rallier la zone d'habitation située plus à l'ouest. En outre, l'inspection locale a permis de constater effectivement, comme la commune le faisait valoir dans sa réclamation déposée durant l'enquête, que le tracé prévu initialement en bordure de la parcelle Wegmann comporte une assez forte déclivité, défaut que le tracé finalement arrêté par la commission de classification ne présente pas. Dans ces conditions, l'appréciation à laquelle la commission de classification a procédé en arrêtant le tracé contesté ne saurait être modifiée par le tribunal dans le cadre du contrôle de légalité (art. 36 LJPA) qui lui incombe. 11.

Pour terminer, le tribunal constate que la recourante réclame une nouvelle enquête sur les modifications que les décisions contestées ont apportées au nouvel état mis à l'enquête. Il n'y a pas lieu d'ordonner cette formalité car la commission de classification a notifié les modifications en question aux divers autres propriétaires concernés, qui ne les ont pas contestées. La recourante perd de vue qu'en matière d'améliorations foncières, l'annulation de l'enquête ne s'impose que si les décisions rendues après celle-ci apportent des modifications importantes au projet (art. 66 LAF), par quoi il faut entendre des modifications trop vastes pour pouvoir être communiquées individuellement aux intéressés. Tel n'est pas le cas en l'espèce. 12.

Vu ce qui

précède, le recours sera rejeté aux frais de l'hoirie recourante. Il n'y pas lieu d'allouer des dépens à la recourante ni aux autres propriétaires représentés par un mandataire rémunéré.

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