

N° affaire: AC.2014.0020
Autorité:, Date décision: CDAP, 16.02.2015
Juge: IBI
Greffier: NCU
Publication (revue juridique):
Ref. TF:

PLAN D'ALIGNEMENT
 SAILLIE
 ÉQUIPEMENT{CONSTRUCTION}
 ACCÈS À LA ROUTE
 DISTANCE À LA FORÊT

Nom des parties contenant: FRIEDRICH, PEIGNEN/Municipalité de Bassins,
 FREI BANDIERI, MELLIER, MAHUL, BANDIERI,
 Direction générale de l'environnement

LATC-104-3
 LAT-19-1
 LAT-22-2-b
 LFo-17
 LRou-36
 LVLFo-27

Résumé contenant:

Rejet du recours formé contre la levée de l'opposition et l'octroi du permis de construire une villa familiale. Un empiètement sur la limite des constructions résultant de la législation routière n'est en principe pas admissible, même pour les balcons dont la largeur n'excède pas 1.5 mètres, à défaut de règles communales spéciales. Le grief de violation de l'art. 36 LRou a perdu son objet, dès lors que les constructeurs ont établi de nouveaux plans qui ont été avalisés par la Municipalité et selon lesquels la construction projetée n'empiète plus sur la limite des constructions. Une autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé, ce qui implique notamment qu'il soit desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Par ailleurs, les constructions et les installations sont interdites à moins de 10 mètres de la limite de la forêt. L'accès à la parcelle des constructeurs empiète sur la limite de 10 mètres à lisière de la forêt. Le chemin existe néanmoins depuis plus de trente ans et il n'a jamais été remis en question par le service en charge de l'application de la législation forestière, lequel admet qu'il continue de servir d'accès à l'avenir. Il n'y a pas de raison en l'espèce de s'écarter de cette appréciation.



TRIBUNAL CANTONAL

COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC

Arrêt du 16 février 2015

Composition

*Mme Imogen Billotte, présidente; Mme Dominique von der Mühl
 et M. Philippe Grandgirard, assesseurs ; Mme Nathalie Cuenin,
 greffière.*

Recourants

1. **Stefan FRIEDRICH**, à Bassins
2. **Françoise PEIGNEN**, à Bassins

tous deux représentés par Me Eric RAMEL, avocat, à Lausanne

Autorité intimée

Municipalité de Bassins, représentée par Me Philippe-Edouard JOURNOT, avocat, à Lausanne

Autorité concernée

Direction générale de l'environnement

Constructeurs

1. **Thomas MELLIER**, à Morges
2. **Anne-Laure MAHUL**, à Morges

Propriétaires 1. **Rachel FREI BANDIERI**, à Nyon
2. **Marc BANDIERI**, à Nyon
tous deux représentés par Me Bertrand PARIAT, avocat, à Nyon

Objet

Permis de construire

Recours Stefan FRIEDRICH et Françoise PEIGNEN c/ décision de la
Municipalité de Bassins du 26 novembre 2013 (construction d'une villa
familiale sur la parcelle n° 1004 à Bassins)

Vu les faits suivants

A. Rachel Frei Bandieri et Marc Bandieri étaient copropriétaires de la parcelle n° 599 de la Commune de Bassins, d'une surface initiale de 2'918 m². Cette parcelle, située au lieu dit La Trappe, est bordée par le chemin de La Trappe au Nord et le chemin des Gorges au Sud. Elle supporte un bâtiment d'habitation, n° ECA 288. Elle est colloquée en zone de villas au sens du Plan d'extension communal et du Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (ci-après: RCAT), dans sa dernière version de 1995.

Projetant de diviser leur bien-fonds précité en deux parcelles distinctes, n° 599 et n° 1004, Rachel Frei Bandieri et Marc Bandieri ont requis le fractionnement de leur parcelle, qui a été inscrit au registre foncier en mars 2013. Ils ont vendu à Stefan Friedrich et Françoise Peignen, par acte de vente à terme conditionnelle passé le 7 décembre 2012, la nouvelle parcelle fractionnée n° 599, d'une surface de 1'918 m², comprenant le chalet n° 288.

Rachel Frei Bandieri et Marc Bandieri ont par ailleurs vendu à Anne-Laure Mahul et Thomas Mellier, par acte de vente à terme conditionnelle passé le 7 janvier 2013, une surface de 1'000 m² correspondant à la nouvelle parcelle n° 1004. La vente était subordonnée à l'obtention par les acheteurs d'un permis définitif et exécutoire de construire une habitation.

B. Le 23 août 2013, les propriétaires Rachel Frei Bandieri et Marc Bandieri et les promettant acquéreurs Thomas Mellier et Anne-Laure Mahul ont déposé une demande de permis de construire une villa familiale sur la parcelle n° 1004. Il ressort en particulier du plan de situation, reproduit ci-dessous, que le projet prévoit la suppression de l'accès de la parcelle n° 599 au chemin de La Trappe par la parcelle n° 1004, qui était utilisé jusqu'alors.



La demande précitée a été mise à l'enquête publique du 3 septembre au 3 octobre 2013 et a suscité l'opposition de Stefan Friedrich et Françoise Peignen. Ceux-ci se sont plaints du fait que le projet supprimerait l'accès de leur parcelle au chemin de la Trappe. Selon eux, un autre accès à ce chemin au Nord, à travers une bande de forêt sur la parcelle n°691, ne semble pas possible. Un accès au chemin des Grottes (recte: chemin des Gorges) au Sud serait peu réaliste compte tenu de la pente du terrain et de la longueur de l'accès à réaliser et difficilement praticable en hiver. Ils ont demandé le maintien de l'accès à leur chalet, existant depuis plus de trente ans.

Selon la synthèse de la Centrale des autorisations CAMAC du 1^{er} octobre 2013 (ci-après: synthèse CAMAC), les autorités cantonales ont préavisé favorablement au projet, moyennant le respect de certaines conditions. La Direction générale de l'environnement (ci-après: DGE) a en particulier relevé ce qui suit:

"Le plan de situation représente correctement la lisière forestière sur et à proximité de la parcelle en cause. La villa prévue est située à plus de 10 mètres de la lisière forestière; son accès est situé à moins de 10 mètres de la lisière, mais il existe depuis plus de 30 ans et il n'est pas prévu de le modifier. Ce projet ne nécessite donc pas la délivrance d'une dérogation à l'article 5, alinéa 2 de la loi forestière vaudoise du 19 juin 1996."

Les 26 novembre 2013 et 19 décembre 2013, la Municipalité de Bassins (ci-après: la Municipalité) a levé l'opposition de Stefan Friedrich et Françoise Peignen et a délivré le permis de construire. Elle a indiqué ce qui suit:

"Nous vous informons que la municipalité a examiné en détail votre opposition concernant principalement l'accès à votre propriété. Nous ne pouvons malheureusement que vous confirmer notre lettre du 12 juin 2013, à savoir que la municipalité et les services forestiers n'acceptent pas votre proposition de créer un nouvel accès par le chemin de la Trappe. Pour l'instant, ni l'accès actuel ni l'accès projeté ne bénéficient de droits de passage sur [les] parcelle[s] 691 et ou 597, aucune servitude n'étant signée et enregistrée au Registre Foncier."

C. Sous la plume de leur conseil commun, Stefan Friedrich et Françoise Peignen ont recouru contre cette décision devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, le 21 janvier 2014. Ils concluent, avec suite de dépens, à l'annulation de la décision contestée.

La DGE s'est déterminée sur le recours le 24 février 2014. Elle a maintenu son préavis.

Le 14 mars 2014, les constructeurs, Thomas Mellier et Anne-Laure Mahul, se sont déterminés sur le recours, sans toutefois prendre de conclusions formelles.

La Municipalité s'est déterminée, par l'intermédiaire de son conseil, le 26 mars 2014. Elle conclut, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

Marc Bandieri et Rachel Frei Bandieri, propriétaires, se sont déterminés sur le recours, par l'intermédiaire de leur conseil commun, le 29 mars 2014. Ils concluent également à son rejet, sous suite de frais de dépens.

Les recourants ont répliqué le 12 juin 2014.

La Municipalité et les propriétaires se sont encore déterminés, respectivement le 3 et le 17 juillet 2014.

Les recourants se sont ensuite spontanément déterminés, sans y avoir été invités, le 1^{er} septembre 2014.

D. Le Tribunal a tenu audience le 29 septembre 2014. A cette occasion, il a procédé à une vision locale en présence des parties, qui ont été entendues dans leurs explications. Les passages suivants sont extraits du procès-verbal d'audience:

"[...]

La présidente aborde en premier lieu la question de l'esthétique du projet, spécifiquement le bardage des façades et la couverture de la toiture. [...] Après discussion, Me Ramel déclare finalement retirer le grief relatif à l'esthétique.

L'argument relatif au non-respect de la limite des constructions selon l'art. 36 de la loi sur les routes est ensuite discuté. L'empiètement concerne le balcon, spécifiquement l'angle Sud-est de ce balcon. Interrogé par la présidente, M. Moesle indique qu'il est techniquement possible de modifier le projet sur ce point. Il relève néanmoins que cela n'est pas exigé dans d'autres communes. La présidente attire l'attention des constructeurs sur l'arrêt de la Cour de droit administratif et public rendu le 12 juin 2014 (ndr: AC.2013.0041-AC.2013.0323). Compte tenu de ces éléments, les constructeurs se déclarent prêts à revoir leur projet sur ce point et ils prennent l'engagement de modifier les plans afin de supprimer l'angle du balcon qui empiète sur la limite des constructions. Me Ramel prend acte du fait que le projet sera modifié à cet égard. Me Journot confirme que cette légère modification ne nécessitera pas de mise à l'enquête publique complémentaire, ce qu'admet d'ailleurs Me Ramel.

Le problème de l'accès est ensuite abordé. M. Moesle indique que le projet litigieux prévoit la suppression de l'accès actuel à la parcelle n° 599, propriété des recourants. Se référant au plan de situation, il explique que le projet prévoit le maintien du chemin pour permettre l'entrée sous le couvert à voiture et le long de la maison, à l'arrière de celle-ci, puis sa suppression à environ 3 m de la limite entre les parcelles n° 1004 et n° 599; le terrain sera engazonné sur cette portion du bien-fonds. Me Ramel insiste sur le fait que le maintien de l'accès à la parcelle n° 599 est l'argument principal de ses clients.

Les recourants expliquent qu'ils ont acquis leur parcelle avec cet accès et que le projet revient à leur nier tout accès à leur propriété. Sur le plan civil, ils entendent demander un passage nécessaire, mais le projet empiète sur la limite à la forêt et à la route. Selon eux, il n'aurait jamais été prévu d'accéder à leur parcelle par le bas de celle-ci. Un accès direct à leur parcelle par le chemin de la Trappe n'est par ailleurs pas possible.

M. Lohri explique que le chemin de la Trappe dessert une dizaine de maisons environ, soit les constructions les plus anciennes aux alentours, auxquelles le droit d'utiliser ce chemin a été accordé. Les habitants des constructions nouvelles situées plus haut n'ont en revanche pas le droit d'emprunter ce chemin du fait de sa situation en forêt; ils doivent passer par la route des Montagnes. Il se réfère à cet égard à d'anciennes procédures, en particulier une affaire "Renevier". M. Lohri précise par ailleurs que le chemin de la Trappe est un chemin privé avec servitude de passage public. En raison de sa

situation en forêt, un déclassement de ce chemin n'est pas possible. Seul le déneigement communal est assuré.

Me Ramel fait part de l'intention de ses clients de continuer à utiliser l'accès existant sur la parcelle n° 1004, ce qui est admis par le service des forêts. Selon Me Pariat, les recourants savaient que l'accès à leur parcelle devrait se faire par en bas et non pas par la parcelle n° 1004, dès lors qu'ils ont refusé l'inscription d'une servitude de passage lors de l'acquisition du bien-fonds. Les recourants le contestent et estiment avoir été trompés lors de l'achat. Selon M. Friedrich, un accès par le bas de sa parcelle serait onéreux et difficilement praticable en hiver. M. Mellier et Mme Mahul expliquent avoir tenté de trouver un compromis avec les recourants. Ils leur ont proposé la création d'une servitude de passage et leur architecte a fait plusieurs fois des plans en intégrant le chemin d'accès. Les recourants ont cependant décliné toutes propositions. M. Friedrich admet s'être vu proposer l'accès à sa parcelle en échange de 200 m² de terrain, de 100 m² selon les constructeurs. Selon M. Friedrich, cette proposition n'était pas correcte.

[...]

Me Ramel indique encore que ses clients ne peuvent pas laisser se réaliser un projet qui supprime l'accès à leur parcelle et qu'il ne leur incombe pas de payer le prix de la constitution d'une servitude, alors qu'il revient aux vendeurs de les indemniser, ce que Me Pariat conteste. Interpellé par la présidente quant aux conclusions contradictoires des recourants qui contestent la légalité de l'accès qu'ils voudraient continuer à emprunter, Me Ramel persiste dans ses conclusions.

[...]"

La Municipalité et les propriétaires se sont déterminés sur le procès-verbal d'audience respectivement les 16 et 29 octobre 2014.

E. Le 11 novembre 2014, la Municipalité a produit les nouveaux plans du projet, modifiés s'agissant du balcon, ainsi qu'une copie de sa lettre adressée le 6 novembre 2014 à l'architecte des constructeurs, confirmant qu'elle avait validé ces plans dans sa séance du 3 novembre 2014.

Les recourants ont bénéficié de la faculté de se déterminer sur les plans modifiés, mais n'ont pas donné suite dans le délai imparti.

F. Le Tribunal a ensuite statué.

Les arguments respectifs des parties seront repris ci-dessous dans la mesure utile.

Considérant en droit

1. Les recourants, qui avaient critiqué l'esthétique de la construction projetée, ont par la suite déclaré retirer ce grief lors de l'audience. Ce moyen n'a donc pas à être examiné.

2. a) Les recourants font valoir que le balcon projeté ne serait pas conforme à la limite des constructions résultant de la législation routière.

b) L'art. 5.7 RCAT est libellé ainsi:

"Les parties de bâtiments non fermées (marquises, balcons, loggias, terrasses, etc.) peuvent empiéter sur les espaces non constructibles de la parcelle. Les dispositions de la loi cantonale sur les routes sont réservées."

Selon l'art. 36 de la loi cantonale du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01), à défaut de plan fixant la limite des constructions, les distances minima à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, est de 10 m hors des localités et de 7 m à l'intérieur des localités pour les routes communales de 2e classe (al. 1 let. c). La distance est calculée par rapport à l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales (al. 2).

La Cour de céans a récemment jugé qu'un empiètement sur la limite des constructions n'est en principe pas admissible, même pour des balcons dont la largeur n'excède pas 1.5 m, à défaut de règles communales spéciales (cf. arrêt AC.2013.0041, AC.2013.0323 du 12 juin 2014 consid. 6).

c) En l'espèce, conformément à ce qui avait été convenu en audience, de nouveaux plans ont été établis par les constructeurs, puis avertisés par la Municipalité dans sa séance du 3 novembre 2014. Si l'on se réfère au plan de situation du 28 octobre 2014, la construction projetée, telle qu'elle a été modifiée, en particulier l'angle Sud-Est du balcon, n'empiète plus sur la limite des constructions résultant de l'art. 36 LRou. Le projet est donc conforme à la législation et à la jurisprudence précitées; les recourants ne le contestent d'ailleurs pas. Le grief relatif à la violation de l'art. 36 LRou a ainsi perdu son objet.

3. a) Les recourants font grief au projet de ne pas disposer d'un équipement suffisant, motif pris que l'accès à la parcelle n° 1004 empiète sur la limite de 10 mètres à la lisière prévue par la législation forestière. En audience en revanche, ils ont indiqué que la maintien de cet accès serait essentiel pour eux.

b) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) a la même teneur. Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé 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 et pour l'évacuation des eaux usées.

Par ailleurs, d'après l'art. 17 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (LFo; RS 921.0), les constructions et installations à proximité de la forêt peuvent être autorisées uniquement si elles n'en compromettent ni la conservation, ni le traitement, ni l'exploitation. Les cantons fixent la distance minimale appropriée qui doit séparer les constructions et les installations de la lisière de la forêt. Cette distance est déterminée compte tenu de la situation et de la hauteur prévisible du peuplement. L'art. 17 LFo est mis en oeuvre par l'art. 27 al. 1 de la loi forestière vaudoise du 8 mai 2012 (LVLFO; RSV 921.01), selon lequel, dans tous les cas, les constructions et installations sont interdites à moins de dix mètres de la limite de la forêt.

c) En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'accès à la parcelle n° 1004 empiète sur la limite de dix mètres à la lisière de la forêt. Selon le préavis de la DGE, confirmé dans ses déterminations sur le recours, cette autorité a expressément rappelé que ce chemin existait depuis plus de trente ans sans avoir jamais été remis en question par le service en charge de l'application de la législation forestière et qu'il n'était pas prévu de le modifier. Cette autorité a, partant, admis que le chemin existant continue de servir d'accès à l'avenir. Le Tribunal ne voit pas de raison de s'écarter de cette appréciation de l'autorité cantonale spécialisée, qui correspond d'ailleurs à la jurisprudence en matière de péremption du droit d'exiger le rétablissement d'un état conforme au droit, en tout cas dans la zone à bâtir (ATF 132 II 21 consid. 6.3; 107 Ia 121 consid. 1c; ATF 1C_308/2014 du 28 octobre 2014 consid. 3.1; 1A.78/2005 du 19 janvier 2006 consid. 5.1). Il en résulte que l'accès litigieux pouvant être maintenu, ce grief doit être rejeté.

d) Quant à l'affirmation des recourants en audience que le maintien de cet accès qui dessert en l'état leur parcelle leur serait essentiel, force est de constater qu'un tel grief, au demeurant non motivé dans leur recours (art. 79 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD; RSV 173.36), est en contradiction

manifeste avec leur grief relatif à l'absence d'accès suffisant de la parcelle n° 1004. Dans la mesure en outre où cette question relève essentiellement du droit privé, dès lors qu'elle a trait à la constitution éventuelle d'une servitude de passage en leur faveur, elle échappe à la compétence du Tribunal de céans. Les recourants sont d'ailleurs rendus attentifs au fait qu'il n'est pas admissible d'utiliser une procédure de droit public à des fins de pression sur un conflit de droit privé. Un tel procédé est susceptible de constituer un procédé abusif au sens de l'art. 39 LPA-VD.

Ce grief est en conséquence rejeté dans la mesure où il est recevable.

4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, les recourants supporteront l'émolument judiciaire, qui sera légèrement réduit au vu du considérant 2 ci-dessus, ainsi qu'une indemnité à titre de dépens en faveur de l'autorité intimée et des propriétaires, qui ont procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

Par ces motifs
la Cour de droit administratif et public
du Tribunal cantonal

arrête:

- I. Le recours est rejeté.
- II. La décision de la Municipalité de Bassins du 26 novembre 2013 est confirmée.
- III. L'émolument de justice, arrêté à 2'000 (deux mille) francs, est mis à la charge des recourants, débiteurs solidaires.
- IV. Les recourants, débiteurs solidaires, verseront à la Commune de Bassins une indemnité de 2'500 (deux mille cinq cents) francs à titre de dépens.
- V. Les recourants, débiteurs solidaires, verseront à Rachel Frei Bandieri et Marc Bandieri, créanciers solidaires, une indemnité de 2'500 (deux mille cinq cents) francs à titre de dépens.

Lausanne, le 16 février 2015

La présidente:

La greffière:

Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint, ainsi qu'à l'OFEV.

Il peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire à celles des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

