

VD_OMNI AC.1993.0048 vom 28. Juli 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-07-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1993.0048

FR: VD_OMNI AC.1993.0048 du 28 juillet 1993

IT: VD_OMNI AC.1993.0048 del 28 luglio 1993

Regeste

Résidence Les Osches c/Pully | Qualité pour agir du voisin en matière d'équipement; Prise en compte d'une voie d'accès dans le COS.

Erwägungen

E. 3

LATC. Il convient donc de déterminer dans quelle mesure et à quelles conditions une partie de la zone à bâtir affectée au domaine public peut être prise en considération dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol d'une autre partie de la zone à bâtir attenante, réservée à l'habitation. Le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de refuser les reports de coefficient d'une zone à l'autre (ATF 92 I 105 consid. 3b); il a précisé ensuite que l'extension des règles de la zone la plus favorable sur la totalité d'une parcelle chevauchant deux zones différentes reviendrait à modifier en fait les limites fixées par le plan des zones (ATF 98 I 582 consid. 4a; 104 Ia 328 ss); il convient en effet d'éviter de modifier, par une simple décision administrative, la décision sur la planification prise par l'autorité délibérante locale (ATF 108 Ia 121/122, consid. 3b). Ainsi, le report d'indice d'utilisation entre deux zones différentes a toujours été exclu par la jurisprudence fédérale qui a réservé seulement le cas où une exception était prévue par une base légale expresse (ATF 109 Ia 31, consid. 6a) En appliquant ces principes, le Tribunal administratif a jugé qu'une disposition réglementaire qui autorisait expressément la prise en compte d'une fraction de voie publique adjacente dans le calcul de la surface constructible d'une parcelle était admissible dans la mesure où elle ne conduisait pas à une extension disproportionnée des possibilités de construire par rapport aux règles de la densité de la zone (arrêt TA AC 91/263 du 25 janvier 1993); d'autre part le tribunal a relevé, qu'à défaut d'une disposition réglementaire expresse, la fraction d'une parcelle grevée par une servitude de passage publique ne pouvait être prise en compte dans le calcul de la surface constructible en raison de son affectation au domaine public (arrêt TA AC 92/022 du 5 février 1993). Cette jurisprudence, applicable aux surfaces cédées ou grevées de servitudes en faveur du public, n'est pas transposable sans autre à la prise en considération de voies d'accès privées. D'une manière générale, les voies d'accès privées non couvertes sont prises en compte dans le calcul de la surface constructible de la parcelle (CCRC 5368, du 3 septembre 1987, cons. Ba; TA AC 92/189, du 3 février 1993, cons. 3). La Commission de recours en matière de constructions a toujours admis en effet que les fractions d'une parcelle frappées d'une interdiction de bâtir de droit privé (servitude) ne devaient pas être déduites de la surface déterminante pour calculer la surface constructible du bien-fonds (RDAF 1979, p. 366 et les références citées). b) En l'espèce, le constructeur n'a pas cédé du terrain à la commune pour la réalisation de la place de rebroussement. Il a seulement signé une promesse de constitution de servitude destinée à permettre aux propriétaires des fonds desservis par le

tronçon du sentier du Lycée en cause, d'accéder à leur parcelle et d'utiliser la place de rebroussement aménagée à cet effet sur les parcelles 852 et 853. La servitude est aussi destinée à permettre à la Commune de Pully, soit à son personnel et ses véhicules, d'emprunter le sentier du Lycée ainsi élargi pour l'accomplissement des tâches des services publics (ordures, déblaiement de la neige, etc.) et de faire poser en sous-sol toutes canalisations quelconques. Il est vrai que cette servitude de passage ne concerne que la partie du sentier du Lycée qui sera agrandie; le tronçon existant, qui était accessible aux seuls piétons, demeure au domaine public communal. Mais la servitude conserve son caractère privé qui permet de réserver l'accès des véhicules automobiles aux seuls ayant-droit sur le tronçon en cause. La surface des biens-fonds grevés par une telle servitude peut donc entrer en ligne de compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol. Par surabondance de droit, le tribunal relève que la solution n'aurait pas été différente si la fraction des parcelles touchées par l'élargissement du sentier du Lycée et l'aménagement de la place de rebroussement était grevée d'une servitude de passage publique ou encore avait été cédée à la commune. En effet, le règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : le règlement communal) permet expressément à son art. 17 de prendre en considération dans le calcul de la surface constructible d'une parcelle le terrain nécessaire à l'élargissement d'une voie publique, cédé gratuitement à la commune, pour autant que la cession n'excède pas le 10 % de la surface originale de la parcelle. Or, la fraction de la parcelle 853 nécessaire à l'aménagement de la place de rebroussement s'élève à 70 mètres carrés environ sur une surface totale de 1'253 mètres carrés, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 5 à 6 % (voir arrêt TA AC 91/263 du 25 janvier 1993). c) Mal fondé, le grief des recourantes doit donc être écarté. 3.

Les recourantes soutiennent encore que le sentier du Lycée, même élargi, ne constituerait pas une voie d'accès suffisante en raison de sa longueur et de sa largeur ainsi que du nombre de parcelles desservies; le croisement de deux véhicules serait impossible notamment lorsqu'il s'agirait de véhicules lourds; le déblaiement de la neige serait difficile à cause du nouveau mur prévu au nord du sentier et des haies existantes au sud. La largeur de 3,50 mètres rendrait aussi l'aménagement de trottoirs pratiquement impossible; la sécurité des piétons, notamment celle des enfants et des écoliers, ne pourrait plus être garantie. Enfin, l'Etat de Vaud projetterait de bâtir une salle omnisports dont la réalisation entraînerait encore un accroissement de la fréquentation du sentier du Lycée. a) Toute autorisation de construire est subordonnée à la condition que le bien-fonds soit équipé (art. 22, al. 2, lit. b LAT et 104, al. 3 LATC). La notion d'équipement est définie à l'art. 19 LAT dont la teneur est la suivante : "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, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées." S'agissant des voies d'accès, cette prescription vise avant tout des buts de police. Les voies d'accès doivent permettre d'assurer la sécurité du trafic et garantir le libre accès des services publics de secours (sanitaires ou de protection contre l'incendie) aux biens-fonds privés. Pour atteindre ces buts, il faut que sur toute leur longueur, les voies d'accès soient adaptées à ces exigences. La notion de desserte adaptée à l'utilisation prévue n'est cependant pas définie par le droit fédéral. Elle a essentiellement été développée par la jurisprudence cantonale. Il résulte en substance de celle-ci que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic qui serait lié à l'utilisation de l'ouvrage et qu'elle n'expose pas ses usagers, ni ceux des voies publiques auxquelles elle

se raccorde, à des dangers excessifs. Ainsi, une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévu du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (arrêt TA AC 7519 du 6 janvier 1993). b) En l'espèce, l'accès projeté, en voie de réalisation, permet à tous les véhicules usuels d'atteindre la parcelle du constructeur. Si la largeur de 3,50 mètres ne permet pas aux véhicules encombrants de se croiser, il faut relever qu'une distance de 80 mètres sépare la place de rebroussement de l'élargissement du chemin à 4,50 mètres, qui permet les manoeuvres nécessaires. En outre, la présence d'un mur longeant le côté du nord du sentier du Lycée et celle d'une haie sur son côté sud appellent les conducteurs à respecter les règles de prudence élémentaires en les incitant à rouler à une vitesse adaptée à la présence des piétons sur cette voie. Le sentier du Lycée, tel qu'il sera aménagé après son élargissement, répond donc aux conditions posées par la jurisprudence concernant les équipements en accès. Enfin, la réalisation d'une éventuelle salle omnisports par l'Etat de Vaud entraînerait nécessairement une modification la voie publique qui devrait être étudiée dans le cadre de l'élaboration d'un plan de quartier exigé par les art. 7 RPPA et 81 du règlement communal. c) Mal fondé, le grief relatif à l'insuffisance des voies d'accès doit être rejeté. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision municipale maintenue. Conformément à l'art. 55 al. 1 LJPA, un émolument de Fr. 1'500.-- est mis à la charge des recourantes qui sont en outre débitrices du constructeur d'une somme de Fr. 1'000.-- à titre de dépens.

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