

VD_OMNI AC.1996.0215 vom 17. Oktober 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1996.0215

FR: VD_OMNI AC.1996.0215 du 17 octobre 1997

IT: VD_OMNI AC.1996.0215 del 17 ottobre 1997

Regeste

NICOLAS Stanley et crts c/Gryon | Un accès, avec une pente de l'ordre de 34 % est suffisant. La disposition d'une place de parc au bas de la pente est cependant nécessaire en région de montagne à cause de l'enneigement qui peut rendre le chemin impraticable.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 17.10.1997 AC.1996.0215

NICOLAS Stanley et crts c/Gryon | Un accès, avec une pente de l'ordre de 34 % est suffisant. La disposition d'une place de parc au bas de la pente est cependant nécessaire en région de montagne à cause de l'enneigement qui peut rendre le chemin impraticable.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 17 octobre 1997 sur les recours interjetés par Stanley NICOLAS , représenté par Me Pierre-Olivier Wellauer, avocat à Lausanne, et par Madeleine et Danielle CUENDET , représentées par Me Philippe Jatton, avocat à Lausanne contre la décision de la Municipalité de Gryon du 20 septembre 1996 levant leurs oppositions au permis de construire un chalet sur la parcelle no 2'515 du cadastre de la Commune de Gryon, propriété de Lamarabas SA . * * * * *
* Composition de la section: M. E. Brandt, président; M. Ph. Gasser et M. A. Matthey, assesseurs. Greffière: Mlle F. Coppe. Vu les faits suivants: A. La Société Lamarabas SA est propriétaire au lieu-dit "Plan Seppey" de la parcelle no 2'515 du cadastre de la Commune de Gryon; ce bien-fonds a été détaché en 1984 de la parcelle no 1'422, qui le jouxte en amont. Les lieux sont classés en zone de chalets A (voir articles 14 ss du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 20 mars 1987). La parcelle no 1'422 porte un chalet (ECA no 1'040) et une dépendance s'implante sur la parcelle no 2'515, le long de son accès en amont. En aval, la parcelle 2'515 est reliée à la voie publique par un chemin privé au bénéfice d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules grevant la parcelle 1'422. La desserte présente une très grande déclivité dans le premier tronçon, qui forme en outre deux virages. Une place de stationnement est aménagée au bas de la pente; la parcelle no 2'515 est au bénéfice d'une servitude sur cette place de parc. En amont, la parcelle no 2'515 est desservie à l'est par un chemin privé d'une longueur d'environ 200 m formant deux virages dont l'un sans visibilité. Cette voie est grevée d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules (no 224949), inscrite le 22 janvier 1968 en faveur de quatre biens-fonds; en 1974, le bénéfice de cette servitude a été étendu à la parcelle (originaire) no 1'422, avec la restriction suivante: "Il est précisé, entre parties, que l'exercice de cette servitude sera limité à l'accès du bâtiment No 1040 d'assurance-incendie à l'exclusion donc de tous autres immeubles qui pourraient, cas échéant, être édifiés sur la surface de la parcelle 1422 actuelle.". B. En 1990, Lamarabas SA avait requis une autorisation préalable d'implanter 5 chalets accolés et 2 chalets distincts sur la parcelle no 2'515; suite au refus de la municipalité d'accorder le

permis de construire, Lamarabas SA avait recouru auprès la Commission cantonale de recours en matière de constructions, laquelle avait rejeté le recours en considérant que la voie d'accès était insuffisante en raison de la surcharge de trafic qu'aurait entraîné la réalisation des 9 unités de logements; elle avait au surplus laissé ouverte la question de savoir si la parcelle était au bénéfice d'un titre juridique sur cet accès. C. En 1992, Lamarabas SA a demandé l'autorisation préalable d'implanter un chalet de deux logements sur la parcelle no 2'515; la municipalité avait refusé d'accorder le permis de construire en considérant que l'accès par le bas de la parcelle était insuffisant et que la servitude no 224'949 avait un usage exclusivement limité au bâtiment ECA 1'040 sis sur la parcelle no 1'422, à l'exclusion de toute nouvelle construction. A la suite du recours interjeté par Lamarabas SA contre cette décision, le Tribunal administratif a rendu un arrêt le 24 juin 1994, dans lequel il a considéré que l'accès aval de la parcelle no 2'515 était suffisant pour un logement, à la condition que la servitude garantissant la place de stationnement soit maintenue; il a en outre admis que la parcelle no 2'515 ne bénéficiait que d'une servitude dont l'exercice est limité à l'accès au garage existant. D. Par l'intermédiaire de Roger Dubuis pour l'entreprise générale du bâtiment PolyRep SA, Luc-Albert Martin, administrateur de Lamarabas SA, a déposé le 9 août 1996 auprès de la municipalité une demande de permis de construire une habitation individuelle (un chalet) sur la parcelle no 2'515, accompagnée des plans utiles. L'enquête publique a eu lieu du 20 août au 9 septembre 1996. Elle a suscité l'opposition de Stanley Nicolas le 30 août 1996, propriétaire de la parcelle voisine no 1'829. Il invoque l'arrêt du Tribunal administratif du 24 juin 1994, selon lequel la parcelle no 2'515 bénéficierait d'un accès suffisant pour la construction d'une seule habitation; la parcelle portant déjà un garage de trois places, aucune autre construction n'y serait possible. En outre, la parcelle 2'515 est au bénéfice d'une servitude de passage sur le chemin permettant d'y accéder, mais l'exercice de cette servitude est limité aux seuls besoins du bien-fonds détaché de la parcelle no 1'617 pour être rattaché à la parcelle no 2'515; la construction envisagée ne disposerait ainsi d'aucun droit de passage sur le chemin litigieux et d'aucune possibilité d'accès par véhicule. Madeleine et Danielle Cuendet ainsi que Marc et Lucie Bolens ont également formé opposition le 9 septembre 1996. Ils font valoir que le constructeur a mis à l'enquête une ou plusieurs places de parc à côté du chalet à construire, ce qui permettrait à des véhicules d'utiliser l'accès aval de la parcelle no 2'515, qui était impraticable selon l'arrêt du Tribunal administratif du 24 juin 1994; en outre, selon cet arrêt, la parcelle no 2'515 ne disposerait pas non plus d'un accès suffisant en amont. Ils invoquent encore le caractère dangereux du chemin en aval. Le 22 août 1996, la Centrale des autorisations du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports a transmis à la municipalité le résultat de la mise en consultation du projet auprès des services concernés, qui délivraient les autorisations spéciales requises. Dans un courrier du 20 septembre 1996 adressé à l'Association des propriétaires desservis par le Perrey, la municipalité a notamment précisé que la parcelle no 2'515 était toujours au bénéfice d'une servitude garantissant la place de parc située au bas de la pente. E. Par décision du 20 septembre 1996, la municipalité a décidé de lever les oppositions et de délivrer le permis de construire sollicité. Elle a considéré que le projet du constructeur d'aménager une place de parc à proximité du chalet n'implique pas forcément une utilisation régulière de la desserte; elle estime en outre qu'elle doit uniquement veiller à ce que l'art. 104 LATC soit respecté, ce qui a été admis par arrêt du Tribunal administratif du 24 juin 1994.

F. Stanley Nicolas a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif le 2 octobre 1996. Il fait valoir que l'accès amont est strictement limité à

l'accès au garage construit sur le lopin de 917 m² détaché de la parcelle no 1'617 pour être adjointe à la parcelle 2'515; l'accès à la construction projetée serait donc inexistant. L'accès aval ne serait en outre possible en voiture que jusqu'à une place de stationnement située à quelques centaines de mètres de la parcelle no 2'515, au bas d'une pente de 35% environ, impraticable en hivers et même en été suivant le véhicule utilisé. L'exécution des travaux projetés serait donc impossible en pratique, sauf si elle se réalisait sans véhicules automobiles ou par hélicoptère. Il considère donc que la condition de l'équipement posée à l'art. 104 al. 3 LATC n'est pas remplie. Il conclut à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée, la demande de permis de construire étant rejetée. Madeleine et Danielle Cuendet ainsi que Marc et Lucie Bolens ont également recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif le 14 octobre 1996. Se référant à l'arrêt du Tribunal administratif du 24 juin 1994, ils font valoir que l'accès aval à la parcelle no 2'515 n'aurait été admis que dans la mesure où la servitude garantissant la place de parc sise hors de la parcelle, au bas d'une pente de 35%, était maintenue. L'accès en voiture jusqu'à la parcelle no 2'515 ne serait pas praticable pour des transports normaux de personnes, ni pour des transports de matériaux lourds de construction. Le chemin serait particulièrement dangereux et les risques d'accidents évidents; en outre, la place de parc mise à l'enquête démontrerait que la société constructrice entend utiliser l'accès en amont, alors qu'elle n'aurait pas de droit à celui-ci. Ils requièrent une inspection locale. Ils concluent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée, le permis de construire étant refusé. Le 28 octobre 1996, la municipalité s'est déterminée sur les recours. Elle explique que la décision de délivrer le permis de construire s'appuie sur l'arrêt du Tribunal administratif du 24 juin 1994, qui pose la condition selon laquelle "l'accès aval doit être considéré comme suffisant pour un véhicule, à condition que la servitude garantissant le stationnement au bas de la pente soit maintenue" ; cette condition étant toujours respectée, le permis peut être délivré. Elle a également tenu compte du fait que le promoteur a renoncé à la réalisation de plusieurs logements. Concernant les moyens de transports nécessaires à la construction, la limitation à 12 tonnes de la dévestiture publique d'accès par l'aval garantirait l'utilisation de petits véhicules adaptés aux conditions locales; il incomberait en outre aux entrepreneurs de prendre les mesures utiles pour assurer la sécurité du public et de leurs employés. Enfin, la constructrice a renoncé à tout accès par la dévestiture supérieure, car elle n'est pas fond dominant; M. Nicolas ne pourrait donc subir aucun préjudice puisqu'aucun passage de véhicule n'est prévu sur son accès. Elle conclut au rejet des recours et à la confirmation de la décision attaquée. Par lettre du 31 octobre 1996, Lamarabas SA s'est déterminée sur le recours. Selon elle, l'arrêt du Tribunal administratif du 24 juin 1994 constaterait que la parcelle no 2'515 bénéficie d'un accès suffisant pour la construction d'une habitation. L'accès aval serait en outre praticable par de nombreux véhicules, la construction d'un chalet en été pouvant ainsi être envisagée. La place de parc prévue au bas du chemin servirait par ailleurs uniquement comme place de secours pour les rares occasions où le chemin serait impraticable. Le 4 novembre 1996, Marc et Lucie Bolens ont déclaré renoncer au recours. G. Par décision sur effet suspensif du 12 novembre 1996, le juge instructeur a admis les requêtes d'effet suspensif aux recours. H. Le Tribunal administratif a tenu audience sur place le 13 mars 1997 en présence pour la municipalité des municipaux MM. Finger et Bocherens, pour Lamarabas SA de MM. Martin et Dubuis, respectivement constructeur et entrepreneur, de Madeleine Cuendet, assistée Christine Savioz, avocate-stagiaire en l'étude de Me Jatton et de Stanley Nicolas, accompagné de son épouse et assisté de Me Wellauer. Madeleine Cuendet a insisté sur le

caractère dangereux du chemin; elle aurait d'ailleurs interrogé des conducteurs expérimentés qui lui auraient confirmé que cet accès était dangereux. Selon Stanley Nicolas, au vu de l'accès par le bas qui est trop dangereux, les travaux se feraient par le haut; or, l'accès par le haut était inexistant. En outre, il craint que ce projet ne soit que la première étape d'un projet plus important. M. Martin précise que le chemin aval n'est actuellement pas préparé, mais qu'il envisage sa remise en état avant de débiter les travaux; il ne compte en outre pas entreprendre la construction en hiver. Il n'exclut toutefois pas que des transports de matériaux se fassent par hélicoptère. Par ailleurs, la construction est un chalet comprenant un seul logement, pour lui-même; il ajoute que deux places de parc sont prévues, dont une est destinée aux visiteurs. Une visite du chemin litigieux a été effectuée, à l'issue de laquelle les parties ont confirmé leurs conclusions. Selon les mesures effectuées par l'assesseur spécialisé du tribunal, la pente du chemin aval varie sur la parcelle no 2'515 entre 23% dans la partie supérieure et 18% dans la partie inférieure; sur la parcelle no 1'436, la pente varie entre 34% et 30%; enfin, le tronçon qui rejoint le chemin public atteint une pente de 36%. Le tribunal a procédé à un complément d'instruction auprès de différentes communes dont le territoire présente de fortes pentes; il en est ressorti que d'autres chemins dont la pente se situe aux environs de 30% et en bordure desquels des terrains sont construits existent; par exemple, à Epesses le chemin du Boux a une pente de 34% (il s'agit d'un chemin public dont la pente est indiquée par un panneau de signalisation) et le chemin de Rueyres présente une pente de 30% environ dans son premier tronçon ou encore à Lutry le chemin de Mourat, dont la pente est de 30% environ; sur la Commune de Montreux, on trouve en outre le chemin de la Traversère qui a une pente de 34% et le chemin de Chamby, dont la pente est de 28%. Considérant en droit: 1. Déposés dans le délai prescrit

par l'art. 31 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), les recours sont intervenus en temps utile; il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond. 2. Les recourants font valoir que la parcelle no 2'515 sur laquelle est projetée la construction litigieuse ne satisfait pas aux conditions d'équipement posées par l'art. 104 al. 3 LATC. a) L'art. 104 al. 3 la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC) dispose que la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. L'art. 19 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT) précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi de manière adaptée à l'utilisation prévue, notamment par des voies d'accès. b) Ni le droit fédéral, ni le droit cantonal ne définissent ce qu'il faut entendre par voie d'accès adaptée à l'utilisation prévue du bien-fonds. Cette notion 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 lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait 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 prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue. Les notions de

commodité et de sécurité d'un accès doivent être examinées au regard des normes de l'Union des professionnels suisses de la route (ci-après normes VSS) qui définissent entre autres la charge admissible et la capacité d'une route (SNV 641'145) ainsi que les mesures de modération de trafic à prendre le cas échéant (SN 640'280 à 640'285). Il s'agit là en effet de critères d'appréciation importants sur la base desquels le tribunal a jugé qu'un accès demeurerait suffisant lorsque sa capacité selon ces normes n'était pas dépassée par la charge de trafic globale, une fois pris en compte l'accroissement de circulation engendrée tant par la réalisation que par l'utilisation du bâtiment projeté (voir arrêts TA AC 94/152 du 10 avril 1995; AC 92/379 du 24 juin 1994 et les références citées). c) En l'espèce, les recourants remettent en cause la suffisance de l'accès en aval de même que l'inexistence de l'accès en amont de la parcelle no 2'515; ils font en outre valoir que le projet mis à l'enquête ne serait que la première étape d'un projet plus important et que d'autres chalets seraient ainsi construits à l'avenir. aa) Le Tribunal administratif a déjà jugé, dans son arrêt du 24 juin 1994, que l'accès aval est suffisant pour un véhicule, à condition que la servitude garantissant la place de stationnement au bas de la pente soit maintenue. La municipalité a procédé à la vérification de ce dernier point et elle a confirmé que la parcelle no 2'515 est toujours au bénéfice d'une servitude garantissant la place de parc située au bas de la pente. En conséquence, il y a lieu ici de confirmer que l'accès aval est suffisant dans la mesure où le projet consiste dans la construction d'un seul logement. bb) Concernant l'accès en amont, le Tribunal administratif a considéré qu'il est suffisant au regard de la sécurité routière, en tous cas dans la mesure où la construction d'une seule habitation est envisagée; par ailleurs, le tribunal a considéré que la parcelle no 2'515 ne bénéficie que d'une servitude dont l'exercice est limité à l'accès au garage existant (AC 92/379 du 24 juin 1994, consid.1b-1c). En l'occurrence, le constructeur a un droit de passage pour accéder au garage existant; dès lors que la construction ne porte que sur un seul logement, la servitude n'est pas aggravée en ce sens que le nombre d'ayant-droits de ce passage n'augmentera pas par rapport à la situation actuelle. Enfin, selon la jurisprudence, l'adéquation de la voie d'accès doit être envisagée par rapport au seul projet litigieux et non au regard d'hypothétiques constructions édifiées à l'avenir sur la parcelle en cause (voir arrêt TA AC 7519 du 6 janvier 1993, consid.1b). cc) S'agissant de l'accès aval, le tribunal relève en premier lieu qu'il existe d'autres chemins dont la pente est supérieure à 30%, et en bordure desquels les terrains sont construits, comme par exemple le chemin du Boux à Epresses. Cependant, au vu de l'altitude plus élevée de la commune de Gryon, le chemin en question pourrait présenter des conditions d'enneigement qui le rendraient impraticable. Dans ce cas toutefois, la place de stationnement située au bas de la pente et accessible sans difficulté même durant la saison hivernale, constitue un accès suffisant. De l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal qui ont procédé à la visite des lieux, le chemin en cause est suffisant pour la réalisation de la construction, puis l'utilisation de celle-ci, à condition que les mesures de prudence adéquates soient observées. La municipalité devra en outre fixer dans le permis de construire les conditions de constructions et d'aménagement assurant la sécurité de l'accès, en fonction de la période de construction et des périodes d'utilisation du chalet. En ce qui concerne la construction du chalet, au vu de l'état actuel du chemin et en prévision du passage des véhicules transportant les matériaux pour la construction, les assesseurs spécialisés du tribunal relèvent que l'accès devra faire l'objet d'une réfection avant le début des travaux; il nécessite notamment un drainage, un surfacage et, cas échéant, un élargissement local. Quant au moyen de construction, le choix entre le transport par les airs ou par terre doit être laissé à la libre appréciation de l'entrepreneur, suivant les circonstances

et la nature des travaux. S'agissant de l'utilisation du chalet, la municipalité exigera l'aménagement d'une glissière à l'endroit du virage se trouvant au-dessus du chalet sis sur la parcelle no 340, propriété des époux Bolens. La municipalité veillera en outre à ce que soient mis en place les signaux "Descente dangereuse" (1.10) et "Forte montée" (1.11) avec l'indication du degré de la pente respectivement en haut et en bas du tronçon particulièrement pentu (art. 8 de l'ordonnance du 5 septembre 1979 sur la signalisation routière). En conclusion, le terrain en question bénéficie de l'équipement nécessaire au sens des art. 104 al. 3 LATC et 19 LAT, la municipalité devant toutefois intégrer les conditions décrites ci-dessus dans le permis de construire. 3.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans le sens des considérants du présent arrêt. La décision de la municipalité du 20 septembre 1996 levant les oppositions est confirmée; la municipalité est par ailleurs invitée à fixer dans le permis de construire les conditions propres à assurer la sécurité de l'accès aval conformément au consid.2cc) ci-dessus. Vu l'issue du recours, un émoulement de justice de 2'000 francs est réparti entre les recourants, à raison de 1'000 francs à la charge de Stanley Nicolas et de 1'000 francs à la charge de Madeleine et Danielle Cuendet, solidairement entre elles (art. 55 al. 1 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I.

Les recours sont rejetés dans le sens des considérants. II. La décision du 20 septembre 1997 de la Municipalité de Gryon est maintenue; la municipalité délivrera le permis de construire dans lequel elle aura intégré les conditions propres à assurer la sécurité de l'accès aval conformément au considérant 2cb) du présent arrêt. III.

Un émoulement de justice de 2'000 (deux mille) francs est mis à la charge des recourants, à raison de 1'000 (mille) francs à la charge de Stanley Nicolas et de 1'000 (mille) francs à la charge de Madeleine et Danielle Cuendet, solidairement entre elles. Lausanne, le 17 octobre 1997/fc Le président:

La greffière: Le présent

arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint