

VD_OMNI AC.2000.0105 vom 18. Oktober 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-10-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0105

FR: VD_OMNI AC.2000.0105 du 18 octobre 2000

IT: VD_OMNI AC.2000.0105 del 18 ottobre 2000

Regeste

ROSSIER Louis-Edouard et crts c/Rougemont | Rappel de la jurisprudence sur les exigences relatives aux accès à une parcelle bâtie. En l'espèce, un chemin public de 4 m de large est un accès suffisant pour deux chalets de 3 appartements chacun dans une station de montagne.

Erwägungen

E. 1

L'équipement général consiste à pourvoir une zone à bâtir des principaux éléments des installations d'équipement, en particulier des conduites d'eau et d'énergie et des canalisations d'égouts, ainsi que des routes et chemins desservant directement la zone à équiper.

E. 2

L'équipement de raccordement relie les divers biens-fonds aux éléments principaux des installations d'équipement, y compris les routes de quartier et les canalisations publiques. L'exigence de l'équipement comme condition d'obtention de l'autorisation de construire (art. 22 al. lit. b LAT) se justifie avant tout par des motifs de police (AC 92/379 du 24 juin 1994), notamment d'hygiène et de santé publiques (Michel, Droit public de la construction, Fribourg 1996, no 332 p. 66). Pour ce qui concerne en particulier l'exigence d'un accès suffisant, il s'agit d'assurer la sécurité du trafic et de garantir le libre accès des services publics de secours (sanitaires ou de protection contre l'incendie) aux biens-fonds privés (Etude relative à la LAT, DFJP/OFAT, p. 236; AC 00/7459 du 13 mars 1992). L'art. 19 LAT est directement applicable et n'a pas à être complété par des dispositions cantonales d'application (Etude relative à la LAT, DFJP/OFAT, p. 232): les cantons ne peuvent pas poser de conditions plus sévères en matière d'équipement (Bonnard, L'équipement, in: L'aménagement du territoire en droit fédéral et cantonal, publ. CEDIDAC no 17, p. 93). b) Dans le canton de Vaud, l'art. 49 al. 1 LATC prévoit simplement que l'équipement est défini par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Reprenant la règle de l'art. 22 al. 2 lit. a LAT cité ci-dessus, l'art. 104 al. 1 LATC prévoit qu'avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure notamment que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés. Quant à l'art. 104 al. 3 LATC, qu'on peut rapprocher de l'art. 22 al. 2 lit. b LAT, il ajoute ce qui suit quant aux vérifications incombant à la municipalité: "Elle 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." On peut se demander si l'exigence d'une titre juridique énoncée par l'art. 104 al. 3 in fine LATC va au-delà de la définition de l'équipement en droit fédéral (ainsi Bonnard, op. cit., p. 98) mais la doctrine résout cette question par la négative (Bonnard, loc. cit.) et

considère que l'accès doit être garanti tant en fait qu'en droit (Dilger, Raumplanungsrecht des Schweiz, § 10 n. 47. p. 241 s.; Etude DFJP, p. 237 in fine; on note par exemple que dans l'ATF 117 Ib 308, consid. 4 c, le Tribunal fédéral retient, pour dénier l'existence d'un équipement suffisant en canalisations, le fait qu'une conduite de 170 m. devrait être construite et que, cette conduite privée devant traverser le fonds de tiers, il manque au dossier l'autorisation de passage de ces derniers). c) Quant à la définition même de l'accès adapté à l'utilisation prévue au sens de l'art. 19 LAT, elle fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante (voir en dernier lieu AC 96/074 du 3 avril 1998) dont il résulte en substance 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.

4. En l'espèce, et au regard des dispositions légales régissant le problème des accès tel que rappelé ci-dessus, l'appréciation de la municipalité résiste à la critique. Le chemin conduisant à la parcelle des constructeurs est certes en pente et relativement étroit. Mais il est rectiligne, et sa largeur doit être portée à 4 mètres (il s'agit d'une condition expresse tant de l'acte constitutif de la servitude que de l'autorisation de construire). Une telle voie d'accès ne pose pas de problème dans des conditions normales pour le croisement de voitures automobiles légères, même si la vitesse de circulation doit évidemment être adaptée. Quant à la présence de véhicules plus lourds, susceptible certes de provoquer des problèmes de circulation, elle sera rare, et les difficultés pourront de toute manière être résolues au moyen de manoeuvres d'évitement relativement aisées, les places d'évitement ne manquant pas. Il faut aussi relever que l'accroissement de la circulation sur le chemin sera vraisemblablement limité à certaines périodes précises de l'année, dans la mesure où les appartements des chalets à construire seront très largement utilisés comme résidences secondaires. Enfin, et s'agissant des recourants Braunwalder et Perben, il faut souligner que les inconvénients sont véritablement très limités, dans la mesure où ils n'empruntent le chemin que sur une longueur très faible (moins de 100 mètres) avant de bifurquer sur le chemin conduisant à leur propriété. Dès lors, il faut admettre que les conditions d'accès à la parcelle des constructeurs répondent aux exigences de la loi et de la jurisprudence et que c'est à juste titre que la municipalité a considéré que l'équipement était à cet égard suffisant.

5. Quant à l'argument tiré de l'absence de titre juridique (art. 104 al. 3 LATC), soulevé par les recourants Braunwalder et Perben, il ne résiste pas à l'examen. Il est en effet constant que les propriétaires de la parcelle 180 sont titulaires d'un droit de passage, au bénéfice de l'extension de la servitude 43'971. Certes les recourants n'ont-ils pas été associés à cette modification de la servitude, mais ce point n'entache pas la validité de cette dernière puisque la constitution d'une servitude ne suppose pas nécessairement l'accord des titulaires de droits réels limités sur les fonds servants, qui sont protégés par leur rang (voir notamment Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, traité de droit privé suisse, tome V, 3, p. 41). 6. Il reste à examiner le grief articulé par les hoirs Cottier et Louis Rossier relatif aux chalets eux-mêmes, dont le

troisième niveau ne serait pas réglementaire, faute de pouvoir être qualifié d'étage de combles. Sont des combles les espaces aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage (Droit vaudois de la construction, 2ème éd., glossaire, p. 365 et 366), ce qui est précisément le cas de l'étage litigieux, comme cela résulte clairement des plans. Il est vrai que ceux-ci prévoient un mur d'embouchature relativement élevé (1 m 40), mais cette possibilité est expressément prévue par la réglementation (art. 50 RPE). Quant au fait que l'étage de combles prévu met à disposition la même surface habitable que les étages inférieurs, il ne fait pas obstacle à la qualification de combles dans la mesure où le règlement ne limite pas la surface possible des combles par rapport à celle des niveaux inférieurs. 7. Il résulte de ce qui précède que les recours, en tous points mal fondés, doivent être rejetés aux frais de leurs auteurs qui doivent des dépens tant à la Commune de Rougemont, dont la municipalité a procédé avec l'aide d'un conseil, qu'aux constructeurs, assistés également (art. 55 LJPA). Les montants de l'émolument et des dépens doivent tenir compte du fait que les recours ont été joints pour l'instruction et le jugement.

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