

VD_OMNI AC.2015.0156 vom 18. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0156

FR: VD_OMNI AC.2015.0156 du 18 mars 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0156 del 18 marzo 2016

Regeste

NEUHAUS/PERRET, CROTTI, Municipalité de Vulliens | Permis de construire pour la réalisation de 5 logements dans une ferme existante. Recours des voisins propriétaires de la parcelle par laquelle est prévu l'accès à 5 des 14 places de parc du projet. La servitude de passage "à pied et à char" existante est valablement inscrite au registre foncier et autorise également l'usage de véhicules à moteur (consid. 2a). Si le chemin en herbe et gravier jusqu'ici emprunté par des véhicules agricoles n'est pas idéal, en particulier en cas de mauvaises conditions météorologiques, il constitue toutefois une voie de desserte suffisante, même sans travaux: d'une largeur de 3 m sur une longueur de 30, rectiligne, pratiquement plat, ses abords sont dégagés et il offre une grande visibilité au débouché sur le domaine public; l'équipement est ainsi suffisant (consid. 2b). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Les recourants font valoir en substance que l'accès au garage souterrain depuis le domaine public par le chemin privé ne serait pas juridiquement garanti et que ce chemin de desserte ne serait pas praticable, faute de revêtement adéquat. 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 du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit 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. Aux termes de 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. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités; TF 1C_221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2; arrêt AC.2012.0300 du 12 juin 2013; voir aussi ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241). 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 (cf. ATF 135 I 176 consid. 6.1 p. 181; 121 I 65 consid. 3a p. 68; arrêt du Tribunal fédéral 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3 in R DAT 2003 I n° 59 p. 211).

E. 2

En l'espèce, la construction projetée sur la parcelle n° 494 dispose de deux accès indépendants : un accès direct et principal depuis la route du Village (DP 1'005) pour ce qui concerne l'entrée du bâtiment et les neuf places de stationnement extérieures et un accès secondaire par le chemin privé passant par la parcelle n° 9 et permettant de relier le garage souterrain comportant cinq places de stationnement au domaine public. Seul ce dernier accès est contesté par les recourants. a) L'accès au garage depuis la voie publique se ferait donc via un chemin privé, dont l'usage est juridiquement garanti en faveur de la parcelle n° 494 par la servitude de passage à pied et à char (ID.011-2004/000812). Quoiqu'en disent les recourants, une telle servitude, constituée en 1900, est valablement inscrite au registre foncier. A noter au surplus que la servitude de "passage à pied et à char" autorise également l'usage de véhicules à moteur (ATF 93 II 167 consid. 2 p. 169 et ATF 87 II 85; Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome II, Berne 2012, n° 2'300 p. 453). Par ailleurs, les recourants laissent entendre que le projet litigieux entraînerait une aggravation importante de la servitude (art. 739 CC). La question de savoir s'il y a une aggravation que le propriétaire du fonds servant n'est pas tenu de tolérer relève de l'interprétation du contrat constitutif de la servitude (cf. ATF 88 II 252); or, une telle question de droit privé relève de la compétence exclusive de la juridiction civile, ce qui n'est pas sérieusement contesté par les recourants. b) Les recourants prétendent ensuite que le chemin litigieux nécessiterait « des travaux substantiels pour être praticable pour les futurs occupants des cinq nouveaux appartements », sans toutefois exposer en quoi consisteraient les travaux nécessaires. Quoi qu'il en soit, les recourants n'apportent pas la preuve que la voie de desserte incriminée ne serait pas utilisable telle quelle par des véhicules de tourisme. Comme le projet de construction ne comporte pas de travaux à exécuter sur l'assiette de la servitude, il n'est pas contesté que la demande de permis de construire n'avait pas à être signée par les propriétaires du fonds servant, soit ici par les recourants, conformément à l'art. 108 LATC. Si, en l'état actuel, le chemin en question, d'herbe et de gravier et donc dépourvu de revêtement en dur, sera difficilement praticable en cas de forte pluie ou d'importantes chutes de neige (ce qui est le cas de bon nombre de voies d'accès privées), il n'en reste pas moins qu'il constitue une voie de desserte suffisante, même sans travaux particuliers. En effet, d'une largeur de 3 m, ce tronçon de chemin ne présente qu'une longueur de 30 m ; en outre et surtout, il est rectiligne et pratiquement plat. Emprunté jusqu'ici par des véhicules agricoles, ses abords sont dégagés et offre une grande visibilité au débouché sur la route du Village, comme cela ressort clairement des photographies versées au dossier. Il ne représente aucun danger pour la sécurité des usagers. Bien que ne constituant pas une voie de desserte idéale, ce chemin - sur l'assiette duquel n'est planté aucun arbre - peut néanmoins être considéré comme suffisant et adapté à l'usage prévu. Le bien-fonds, qui dispose de deux accès indépendants à la voie publique, peut donc être considéré comme suffisamment équipé.

E. 3

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Succombant, les recourants supportent les frais de justice ainsi que des dépens en faveur de l'autorité intimée, qui a agi avec l'assistance d'un avocat (art. 49, 55, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]).

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