

# VD\_OMNI AC.2024.0324 vom 16. Dezember 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-12-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2024.0324](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0324)

FR: VD\_OMNI AC.2024.0324 du 16 décembre 2025

IT: VD\_OMNI AC.2024.0324 del 16 dicembre 2025

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_/Municipalité de Lutry, Direction générale de l'environnement, ECA, H. \_\_\_\_\_ | Admission du recours dirigé contre une décision municipale levant les oppositions et délivrant un permis de construire pour la construction d'un bâtiment de 11 logements avec parking souterrain. L'accès n'est pas suffisant ni juridiquement garanti, compte tenu de l'arborisation de l'assiette de l'une des servitudes et du tracé de la rampe, projetée sur une surface grevée d'une servitude d'usage exclusif en faveur du voisin, rendant incertaine sa réalisation.

## Erwägungen

### E. 1

La requête de suspension de la procédure, présentée par la constructrice, est rejetée. Il n'y a pas de justes motifs de suspension, au sens de l'art. 25 de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), car, quelle que soit le sort du présent recours, la constructrice conserve la possibilité d'élaborer – et de soumettre à la municipalité – un projet de construction alternatif sur sa propriété, en organisant différemment les voies d'accès aux bâtiments projetés.

### E. 2

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre le permis de construire (art. 103 ss de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]) peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). En l'occurrence, le recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Dans la procédure de recours de droit administratif, la qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a). A propos du recours des voisins contre une autorisation de construire, la jurisprudence relative à l'art. 75 let. a LPA-VD (ou à des règles analogues du droit fédéral) retient que l'intérêt digne de protection implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, de manière à exclure l'action populaire (cf. ATF 143 II 506 consid. 5.1; 141 II 50 consid. 2.1; 139 II 499 consid. 2.2; CDAP AC.2022.0349 du 23 février 2024 consid. 1; AC.2023.0040 du 29 mars 2023 consid. 1). L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (cf. ATF 143 II 506 consid. 5.1; 137 II 40

consid. 2.3 et les références). Le critère de la proximité géographique, ou du voisinage direct, fondant un rapport étroit, est en principe réalisé quand la distance entre le terrain litigieux et l'immeuble du recourant n'est pas supérieure à 100 mètres. En l'espèce, trois recourants – ceux qui sont propriétaires des parcelles n os 3983 et 3987 – sont voisins directs de la parcelle litigieuse: ils ont donc la qualité pour recourir. Il n'est pas nécessaire d'examiner la situation des autres recourants, singulièrement de l'Association, la question de savoir s'ils remplissent les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD pouvant rester indécise. Sous réserve de ce point, il y a lieu d'entrer en matière.

### **E. 3**

Les recourants soulèvent plusieurs griefs à l'encontre du permis de construire. Ils font en particulier valoir que le bâtiment projeté ne dispose pas d'un accès suffisant et pérenne. Ils se plaignent de la violation d'une norme du droit cantonal relative à l'équipement, à savoir l'art. 104 al. 3 LATC. a) Conformément à un principe du droit fédéral énoncé à l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), la délivrance d'une autorisation de construire suppose que le terrain soit équipé. Tel est le cas, selon l'art. 19 al. 1 LAT, 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. Selon la jurisprudence, la loi n'impose ainsi 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 121 I 65 consid. 3a; TF 1C\_20/2025 du 1er juillet 2025 consid. 3.1; 1C\_282/2024 du 26 février 2025 consid. 2.2). Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité 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 (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C\_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1; CDAP AC.2024.0244 du 20 décembre 2024 consid. 2a). En vertu du droit fédéral, il suffit que le terrain soit équipé au moment de la réalisation de la construction projetée, étant précisé que les autorités locales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation. Il faut néanmoins que ces autorités s'assurent que la réalisation de l'équipement soit garantie en fait et en droit, de sorte qu'il n'existe aucun risque que des constructions soient érigées nonobstant un sous-équipement durable (cf. Eloi Jeannerat, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, Art. 19 N. 8, avec références à des arrêts du Tribunal fédéral). En droit cantonal, l'art. 104 al. 3 LATC 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 ". Le projet pour lequel le permis de construire a été demandé précise l'emplacement ou le tracé de la voie d'accès (pour les véhicules) au bâtiment d'habitation. Le tracé emprunte la propriété d'autrui: il passe sur les parcelles voisines " au bénéfice d'un titre juridique" puisque des servitudes de passage ont été constituées en faveur de la parcelle n o 5890 lorsqu'elle a été créée par division de la parcelle n o 3983. Toutefois, des éléments du dossier montrent que l'arborisation présente sur l'assiette de la servitude ID.018-2020/2912 pourrait faire obstacle, voire retarder les travaux d'aménagement d'un chemin, en raison des exigences de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP; BLV 450.11). S'agissant de la bande de terrain faisant partie de la parcelle n o 5890, au nord-ouest, la possibilité d'y

réaliser des travaux d'aménagement d'un accès, singulièrement d'une rampe, apparaît également incertaine, du fait de la servitude d'usage ID.018-2020/2914 conférant en principe au propriétaire voisin un usage exclusif de cette surface. Dans ces circonstances, plusieurs éléments convergent pour exclure qu'un accès conforme puisse être garanti à court terme (vu durée de validité du permis de construire, en principe de deux ans selon l'art. 118 LATC). Lorsqu'il n'est pas suffisamment vraisemblable que le terrain destiné à être construit dispose, ou disposera à l'achèvement de la construction dans des conditions normales, d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il incombe au constructeur de démontrer le contraire (cf. TF 1C\_20/2025 du 1<sup>er</sup> juillet 2025 consid. 3.1; 1C\_437/2023 du 30 septembre 2024 consid. 6.1 et 6.2.3; 1C\_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.2.1). En l'occurrence, interpellée à ce propos, la constructrice n'a pas rendu vraisemblable qu'elle pourrait effectivement, sans démarches relativement complexes devant une juridiction civile, garantir l'accès au bâtiment par le chemin indiqué sur les plans de son architecte. La convention dont elle se prévaut, évoquant la possibilité d'obtenir une radiation de la servitude d'usage ID.018-2020/2914, prévoit une incombance pour le propriétaire du fonds servant: établir qu'il n'y a pas d'autre possibilité d'accès. Or le dossier de la demande de permis de construire ne contient aucun élément dont on pourrait déduire que la constructrice obtiendrait facilement cette radiation, en l'absence d'une promesse de renonciation concrète à la servitude de la part des propriétaires du fonds dominant. En l'état actuel, la preuve incomberait à la constructrice, en vertu de la convention, serait plus difficile à apporter, vu l'acquisition de la parcelle en contrebas. b) Il n'y a pas lieu, dans le présent litige, d'examiner les possibilités alternatives d'accéder à la partie constructible de la parcelle n o 5890 – par la route de Converney ou par le chemin Riant-Pré, moyennant l'acquisition de droits de passage – car ce n'est pas le choix qui a été fait lors de l'élaboration du projet, pour être soumis à la municipalité dans la demande de permis de construire. Or c'est le projet pour lequel l'autorisation est demandée qui détermine l'objet de la contestation, y compris en ce qui concerne les installations d'équipement.

#### **E. 4**

Il résulte du considérant précédent que les conditions de l'art. 104 al. 3 LATC ne sont pas remplies. En particulier, pour la réalisation du tronçon inférieur de la voie d'accès – la rampe projetée se trouve bien sur la parcelle de la constructrice et n'emprunte donc pas " la propriété d'autrui " –, il serait nécessaire d'acquérir ou d'obtenir un " titre juridique " garantissant à la propriétaire du fonds l'usage effectif de ce compartiment de terrain, conféré actuellement à un tiers au bénéfice d'un droit réel limité (servitude ID.018-2020/2914). En outre, la possibilité d'exercer effectivement le droit de passage dans l'assiette de la servitude ID.018-2020/2912, à cause des arbres existants éventuellement protégés, n'est pas garantie. Le grief de violation de l'art. 104 LATC, en relation avec les art. 19 et 22 LAT, est fondé. Le recours doit être admis – dans la mesure où il est recevable – et la décision attaquée, qui octroie le permis de construire, doit être annulée puisqu'elle viole les règles du droit fédéral et cantonal sur l'équipement. Plus précisément, elle doit être réformée en ce sens que le permis de construire est refusé. Il ne se justifie pas, dans ces conditions, d'examiner les autres griefs soulevés par les recourants.

#### **E. 5**

Un émolument judiciaire est mis à la charge de la constructrice, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Celle-ci supportera également une indemnité de dépens en faveur des recourants, qui ont procédé avec l'aide d'un avocat (art. 55 LPA-VD). Les autorités intimées n'ont pas

droit à des dépens.

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