

TCVS A1 10 197

*Constructions – ATC (Cour de droit public) du 14 janvier 2011 – A1 2010 197*

### **Accès à la voie publique**

- Exigences posées par le droit public des constructions (art. 19 al. 1, 22 al. 2 et 3 LAT; consid. 3).
- Proximité de la voie publique et accès garanti par une servitude de passage à pied (consid. 4a à 4c).
- Réserve du droit des tiers; question de l'étendue d'une servitude de passage à chars laissée indéfinie (art. 45 al. 3 let. f OC; consid. 4d).

Réf. CH: art. 19 LAT, art. 22 LAT

Réf. VS: art. 45 OC

### **Hinreichende Zufahrt zur öffentlichen Strasse**

- Anforderungen des öffentlichen Baurechts (Art. 19 Abs. 1, 22 Abs. 2 und 3 RPG; E. 3).
- Nähe zur öffentlichen Strasse und durch ein Wegrecht garantierter Zugang (E. 4a bis 4c).
- Vorbehalt der Rechte Dritter; Frage nach dem Umfang des Zufahrtsrechts offen gelassen (Art. 45 Abs. 3 lit. f BauV; E. 4d).

Réf. CH: Art. 19 RPG, Art. 22 RPG

Réf. VS: Art. 45 BauV

**Droit**

(...)

2. a) Le litige porte sur la régularité de l'autorisation de construire délivrée par la commune de A., le 10 novembre 2009, confirmée par le Conseil d'Etat dans le prononcé attaqué. Selon le recourant X., cette décision doit être annulée, car la parcelle en cause ne peut pas être considérée comme équipée, vu l'absence d'accès suffisant à la voie publique. Les époux Y. et la commune de A. affirment au contraire que dite autorisation est valable et que les griefs soulevés par X. relèvent du droit civil.

(...)

3. a) A teneur de l'art. 22 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700.1), l'autorisation de bâtir doit être délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (let. a) et si le terrain est équipé (let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT). Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est 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. Au niveau communal, l'art. 139 du règlement communal de construction et de zones de A. prévoit une réglementation identique.

b) La loi n'impose pas de voies d'accès idéales; celles-ci doivent être suffisantes ou adaptées. Pour les zones à bâtir, il s'agit en règle générale de routes et chemins desservant la zone à équiper, compte tenu des circonstances locales (cf. A. Jomini, Commentaire LAT, n° 18 ad art. 19). Pour être considérée comme adaptée à l'utilisation prévue, une voie d'accès doit être suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (cf. ACDF A1 2006 80 du 8 septembre 2006 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_246/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 consid. 4.1, citant l'ATF 121 I 65 consid. 3a; v. aussi, dans une affaire valaisanne, arrêt du Tribunal fédéral 1C\_157/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.1). Techniquement, il faut que, par sa construction et son aménagement, elle n'expose pas ses usagers, ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait, à des dangers excessifs et que l'accès des services de secours soit garanti. Autrement dit, l'accès est de ce point de vue suffisant lorsqu'il présente

des conditions de commodité et de sécurité tenant compte des besoins des constructions projetées (cf. RDAF 2006 p. 322). La réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (cf. A. Jomini, *op. cit.*, n° 23 ad art. 19; P. Zen-Ruffinen/C. Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, p. 326 s.).

4. a) En l'espèce, la parcelle non bâtie n° 10719, propriété des époux Y., se trouve enclavée au milieu d'autres biens-fonds privés, dans une zone déjà largement bâtie, située au centre de la station de B. La route C., qui est une voie publique au sens de la loi du 3 septembre 1965 sur les routes (LR; RS/VS 725.1), est distante du n° 10719 d'une vingtaine de mètres.

b) Les collectivités chargées de l'équipement sont tenues de mettre à disposition de leurs administrés des infrastructures qui soient adaptées aux possibilités de construire offertes par le plan de zones. L'étendue des installations et la détermination de l'accessibilité suffisante relèvent du droit cantonal. Du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route d'accès soit suffisamment proche des constructions. Il n'est pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment; il suffit que les usagers ou les visiteurs puissent accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante et qu'ils puissent ensuite accéder aux bâtiments ou installations par un chemin (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A\_136/2009 du 19 novembre 2009 consid. 4.3.2 et les réf. cit.). En l'occurrence, ni le droit cantonal ni le droit communal n'imposent à la collectivité de fournir une liaison à la voie publique jusque sur chaque bien-fonds privé situé en zone à bâtir. La parcelle n° 10719 se situe entre la route D. et la route C., distantes l'une de l'autre d'une centaine de mètres. Elle fait ainsi partie d'un mas disposant d'accès à des voies publiques techniquement suffisants: les obligations imposées en la matière à la collectivité doivent être considérées comme satisfaites (cf. P. Zen-Ruffinen/C. Guy-Ecabert, *op. cit.*, p. 324 ss).

c) Reste à déterminer si la réalisation de l'accès est juridiquement garantie. Celui-ci, qui peut ne pas être carrossable, mais seulement piétonnier (cf. A. Jomini, *op. cit.*, n° 18 ad art. 19; arrêt 5A\_136/2009 précité), doit forcément passer sur l'un ou plusieurs biens-fonds privés voisins. A teneur du registre foncier de E., le n° 10719 est au bénéfice

d'une servitude de passage à chars pour les récoltes grevant les fonds n<sup>os</sup> 10781 et 11222 et d'une servitude de passage à pied à la charge des n<sup>os</sup> 11222 et 11223 (cf. extrait du registre foncier de E. versé à l'appui du recours). Toutes ces parcelles voisines sont situées entre le n<sup>o</sup> 10719 et la route C.

On peut se dispenser de trancher la question de savoir si les époux Y. sont ou non en droit d'aménager un accès à véhicule à leur parcelle à bâtir précitée, en utilisant la servitude de passage à chars grevant le fonds n<sup>o</sup> 11222 de X. et le fonds n<sup>o</sup> 10781, dont celui-ci est propriétaire avec son épouse, pour moitié chacun. Aucun élément au dossier ne permet en effet de conclure qu'une liaison par véhicule, seule contestée céans par le recourant, serait ici nécessaire, au regard des exigences arrêtées en matière d'équipement par le droit public. La proximité de la voie publique, distante d'une vingtaine de mètres, ainsi que l'existence de servitudes de passage à pied permettent d'assurer un accès suffisant et juridiquement garanti, répondant aux besoins d'un seul chalet individuel, en particulier pour les propriétaires usagers et pour les services de secours. Cet accès est ainsi adapté, de sorte que le terrain n<sup>o</sup> 10719 doit être considéré, quant à la question de l'accessibilité seule litigieuse céans, comme équipé. Il s'ensuit que le grief invoqué par X., contestant la réalisation d'une route privée carrossable sur sa parcelle n<sup>o</sup> 11222 afin de desservir le n<sup>o</sup> 10719, est inopérant pour invalider l'autorisation de construire le chalet individuel projeté. La jurisprudence cantonale vaudoise que le recourant invoque dans ses observations finales du 3 janvier 2011 et qui prévoit qu'en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité administrative doit attendre que cette incertitude ressortant au droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire (cf. RDAF 2007 I p. 152 s. et RDAF 2010 I p. 76 s.), n'est d'aucun secours pour la résolution du cas d'espèce, dès lors que, comme retenu ci-dessus, la parcelle n<sup>o</sup> 10719 peut être desservie vers la voie publique en tout cas par un accès piétonnier qui suffit à répondre aux exigences du droit public.

d) La réalisation d'un accès carrossable devrait s'imposer aux propriétaires des fonds servants n<sup>os</sup> 10781 et 11222. En effet, du moment que les plans respectent l'assiette de la servitude à chars inscrite au registre foncier, les débiteurs de celle-ci ne seraient pas fondés à s'opposer à la réalisation de cet accès. En revanche, la question de savoir dans quelle mesure les époux Y. pourront utiliser l'accès carrossable à leur parcelle n<sup>o</sup> 10719 est ici laissée indéçise. Du moment que les réquisits de droit public en matière d'équipement sont respectés, il ne

revient pas à la Cour de se déterminer sur cette question. Celle-ci concerne l'interprétation de la servitude à chars grevant les fonds n<sup>os</sup> 10781 et 11222 en faveur du n<sup>o</sup> 10719 et devra être déferée devant le juge civil si les parties persistent à ne pas pouvoir s'accorder sur ce point. En tout état de cause, le permis de construire délivré demeure subordonné, notamment pour la réalisation de cet accès contesté, à une réserve du droit des tiers (cf. art. 45 al. 3 let. f de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions – OC ; RS/VS 705.100). La délimitation exacte de ces droits ressortit au droit privé, à défaut d'entente entre les bénéficiaires et les débiteurs de la servitude.