

## **VD\_OMNI AC.1997.0175 vom 23. Dezember 1998**

VD Tribunal cantonal, 1998-12-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1997.0175](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1997.0175)

FR: VD\_OMNI AC.1997.0175 du 23 décembre 1998

IT: VD\_OMNI AC.1997.0175 del 23 dicembre 1998

### **Regeste**

MONTI Michel c/Pully | L'aménagement de places de stationnement (11 en l'espèce) en limite de propriété peut être autorisé s'agissant de dépendances mais seulement si les places se trouvent sur le même immeuble que le bâtiment principal qu'elles sont censées desservir. Condition pas réalisée en l'espèce. Permis de construire annulé par le TA.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 23.12.1998 AC.1997.0175

MONTI Michel c/Pully | L'aménagement de places de stationnement (11 en l'espèce) en limite de propriété peut être autorisé s'agissant de dépendances mais seulement si les places se trouvent sur le même immeuble que le bâtiment principal qu'elles sont censées desservir. Condition pas réalisée en l'espèce. Permis de construire annulé par le TA.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 23 décembre 1998 sur le recours interjeté par Michel MONTI, représenté par l'avocat Luc Recordon, à Lausanne contre la décision de la Municipalité de Pully du 10 septembre 1997 (aménagement d'un parking extérieur pour la Fondation Général H. Guisan). \* \* \* \* \*

Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Rolf Ernst et M. Alain Matthey, assesseurs. Vu les faits suivants: A. La Confédération suisse est propriétaire du domaine de Verte Rive, à Pully, qui est l'ancienne demeure du Général Guisan. Depuis 1971 cet immeuble est géré par la Fondation Général Henri Guisan, créée en 1946 à Lausanne, dont le but est de fournir une aide financière aux soldats malades ou accidentés pendant leur service militaire. B. La propriété de Verte Rive est immatriculée au Registre foncier sous N° 1346. Il s'agit d'un long terrain de forme rectangulaire, limité au sud par le lac et au nord par l'avenue du Général Guisan. La villa occupe la partie nord de la parcelle, avec les communs. Immédiatement à l'ouest, la propriété est contiguë à deux parcelles (N° 1347 et 3558) appartenant au même propriétaire. Des droits de superficie et des servitudes personnelles d'usufruit ont été concédées par la Confédération sur les parcelles 1347 et 3558, en faveur de la propriété de Verte Rive ainsi que de la société vaudoise des officiers. Selon le plan de zones communal et le règlement y afférent du 19 octobre 1993, approuvé par le Conseil d'Etat le 9 décembre 1983 (RCATC), ces biens-fonds sont soumis aux règles régissant la zone d'habitation à moyenne densité, qui permet notamment l'installation de bureaux (art. 75 RCATC). C. Dans le but d'accroître ses ressources financières, la fondation a décidé de louer les locaux des premier et deuxième étage de la villa à la Coopérative vaudoise de cautionnement (CVC) pour y abriter des bureaux prévus pour huit places de travail. Les conditions de location prévoyant la mise à disposition d'un certain nombre de places de parc, la fondation a mis à l'enquête publique, du 30 mai au 10 juin 1997, un projet d'aménagement de quinze places de parc sises sur la parcelle 1347, l'accès à ces places se faisant par la parcelle 1348 au bénéfice de

la servitude de passage no 168'284. Ces places de parc, destinées principalement aux employés de la CVC, et non aux visiteurs temporaires de la propriété de Verte Rive, étaient prévues en limite ouest de la parcelle 1347, le long du chemin d'accès aménagé sur la parcelle 1348. D.

A la suite de la mise à l'enquête, diverses oppositions ont été formulées dont celle du recourant Michel Monti, propriétaire de la parcelle 1368, sise à l'ouest de la parcelle 1347, de l'autre côté du passage, immédiatement en face des places de parc projetées. Compte tenu de ces oppositions, la fondation a remanié son projet, réduisant le nombre des places de parc de quinze à onze par la suppression des places prévues immédiatement en face de la sortie du garage du recourant. Par décision du 17 juin 1997 la Municipalité de la Commune de Pully a levé les oppositions et délivré le permis de construire. C'est contre cette décision, communiquée le même jour, qu'est dirigé le présent recours déposé le 29 septembre 1997. E.

La Municipalité de Pully et la Fondation Général Henri Guisan se sont déterminés respectivement les 3 novembre et 24 octobre 1997, concluant au rejet du pourvoi. Le Tribunal administratif a procédé, le 28 novembre 1997 à une visite des lieux au cours de laquelle il a été décidé, le recourant étant désormais assisté d'un conseil, de procéder à un second échange d'écritures qui a eu lieu les 15 décembre 1997 (mémoire complémentaire du recourant), 29 décembre 1997 (mémoire de la fondation) et 9 janvier 1998 (observations complémentaires de la municipalité). Le Tribunal administratif a délibéré le 5 mai 1998. Considérant en droit: 1.

Déposé en temps utile et dans les formes légales, émanant d'un propriétaire foncier voisin immédiat des aménagements litigieux, le recours est recevable à la forme. Sur le fond, le recourant conteste ce projet qui est selon lui contraire aux dispositions de l'art. 39 RATC sur les dépendances. Il allègue que le nombre de places est excessif au sens de l'art. 46 RPE, et que ces places, qui pourraient être aménagées aux alentours du bâtiment principal, entraînent de toute façon pour le voisinage des nuisances excessives. Enfin, il fait aussi valoir le caractère dangereux du débouché sur l'avenue du Général Guisan du chemin privé permettant d'accéder à ces places, l'absence d'un titre juridique suffisant pour utiliser cette voie, ainsi que la nécessité de protéger la haie existante. 2.

Sauf dispositions communales contraires, qui font défaut en l'espèce, les municipalités sont compétentes pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal (art. 39 al. 1 RATC). Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment (art. 39 al. 3 RATC). Par ailleurs, ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (art. 39 al. 4 RATC). Ouvrages assimilés aux dépendances proprement dites, les places de stationnement peuvent être autorisées en limite de propriété sous réserve de restrictions quant à leur nombre, lié à l'importance du bâtiment principal qu'elles sont censées desservir et aux nuisances causées dans le voisinage (Tribunal administratif, arrêt AC 92/073, du 26 février 1993; AC 7462, du 13 mai 1992). En outre, la disposition précitée impose que l'utilisation d'un tel aménagement soit effectivement destinée aux besoins du bâtiment principal situé sur la même parcelle. L'absence de ce lien fonctionnel fait donc obstacle à l'implantation de places de stationnement en limite de propriété (Tribunal administratif, arrêt AC 7367 du 3 décembre 1991; voir dans le même sens prononcés CCRC 6974, 13 juin 1991 et références citées; RDAF 1988 p. 430). En l'espèce, il est constant que les places de parc litigieuses doivent être aménagées en limite de propriété non pas sur la parcelle 1346 (occupée par la villa elle-même), mais sur la parcelle voisine 1347, qui n'est

occupée, dans son coin nord-ouest que par un petit bâtiment utilisé notamment par la société vaudoise des officiers. Dans la mesure où ces places de parc doivent être utilisées par le personnel de la coopérative vaudoise de cautionnement, locataire des deux étages supérieurs de la villa, force est de constater que le lien fonctionnel exigé par l'art. 39 RATC n'existe pas et que le projet n'est à cet égard pas réglementaire. Cette irrégularité fait évidemment obstacle à la délivrance du permis de construire délivré par la municipalité en l'espèce. Mais comme le défaut peut être facilement corrigé, par la simple réunion des deux parcelles en cause, le Tribunal administratif examinera brièvement ci-après les autres griefs formulés par le recourant. 3.

Ce dernier fait valoir que le nombre de place serait excessif, que la règle de l'art. 47 du règlement communal exigeant que la moitié des stationnements soient aménagés dans des garages intérieurs n'est pas respectée, que le nombre de places est excessif, de même que les nuisances résultant de leur utilisation. Ces différents moyens ne sont pas fondés. Le Tribunal administratif a eu récemment l'occasion de juger (AC 98/085 du 3 novembre 1998) qu'un projet prévoyant l'aménagement de dix places de parc réservées au personnel enseignant dans un bâtiment scolaire et générant environ 50 mouvements de véhicule par jour était admissible tant au regard du principe de prévention résultant de l'art. 11 LPE que de l'exigence formulée par l'art. 39 al. 4 RATC (nuisances supportables sans sacrifices excessifs). Le Tribunal administratif ne voit pas de raison de s'écarter dans la présente espèce de cette appréciation, s'agissant d'un aménagement tout à fait semblable tant par sa nature (11 places de parc extérieures), que par son utilisation (les places de parc sont réservées aux employés de la CVC pour l'essentiel). L'application de l'art. 47 du règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions n'entre pas en ligne de compte, le tribunal faisant observer que l'obligation d'aménager des places de parc (dont la moitié à l'intérieur des bâtiments) ne s'impose qu'en cas de nouvelles constructions ou de transformations de bâtiments impliquant des besoins nouveaux (art. 46 al. 1 RCATC). Quant au nombre de places prévues qui serait excessif selon le recourant, et à la possibilité de les aménager sur la parcelle 1346 abritant la villa de Verte Rive, on ne voit pas que la municipalité ait abusé de son pouvoir d'appréciation (art. 36 lit. a LJPA) en estimant que 13 postes de travail justifiaient les 11 places accordées. Au surplus, les motifs invoqués par la municipalité (prévoir des places de parc sur la parcelle principale, soit aux alentours immédiats du bâtiment principal irait à l'encontre de la protection dont doit bénéficier celui-ci) sont convainquants. 4.

Le recourant invoque également le défaut de titre juridique pour l'utilisation du chemin privé permettant d'accéder aux places de parc litigieuses. Il expose que s'il faut admettre qu'une servitude de passage à pied et à char doit sans doute permettre, compte tenu de l'évolution du contexte, l'utilisation de véhicules motorisés, il n'en va pas de même d'un changement d'affectation qui résulterait, en l'espèce, du fait que les places de parc seraient destinées à un usage professionnel et non pas seulement aux habitants de la villa appartenant anciennement au général Guisan. L'exigence formulée par l'art. 104 al. 3 LATC a pour but de créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir des conflits ultérieurs. Aussi la jurisprudence a-t-elle fixé qu'en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité devait attendre que cette incertitude soit levée cas échéant par le juge civil compétent avant de délivrer le permis de construire (AC 95/0154 du 6 décembre 1995). En l'espèce toutefois, le contenu de la servitude est clair, puisqu'elle a pour but de permettre l'accès à tous les fonds dominants, dont ceux appartenant à la Fondation Général Guisan, au moyen notamment de véhicules à moteur (ce que le recourant ne conteste pas). On ne voit pas pourquoi le propriétaire de la parcelle 1347 ne

bénéficierait pas de ce droit d'accès au même titre que les autres propriétaires des fonds dominants, dont le recourant Michel Monti. Pour le surplus, l'usage à des fins professionnelles est admis dans la zone (art. 75 RCATC) et s'il devait aggraver de manière inadmissible l'usage découlant de la servitude, il appartiendrait alors au juge civil de se prononcer sur cette question (arrêt précité AC 95/0154 du 6 décembre 1995, consid. 6). Dans ces conditions, la décision de la municipalité de considérer l'exigence de l'art. 104 al. 3 LATC comme satisfaite doit être approuvée. 5. Le recourant fait valoir le caractère dangereux du débouché du chemin d'accès aux places litigieuses sur l'avenue du Général-Guisan. La municipalité a toutefois raison de faire relever qu'il s'agit d'une situation qui existe en raison de la configuration des lieux et indépendamment de l'aménagement des places de parc contestées. Il faut y ajouter que le projet a été soumis au voyer du 2ème arrondissement qui n'a pas formulé d'observations. Enfin, il apparaît que cet accès est utilisé depuis longtemps par les bénéficiaires actuels du droit de passage sans problème majeur, ce qui démontre que la situation ne peut pas être qualifiée d'excessivement dangereuse, les quelques mouvements supplémentaires de véhicules générés par l'aménagement des places de parc ne devant pas apporter de modification significative à cet égard. 6. Enfin, le recourant reproche à la municipalité de traiter avec légèreté les atteintes portées à la haie vive existante, en relevant notamment que cette question n'a pas fait l'objet d'une décision cantonale au sens des art. 22 de la loi sur la faune et 6 du règlement d'exécution de cette loi. En leur qualité de biotope, les haies vives sont protégées en vertu des art. 21 ss de la loi du 28 février 1989 sur la faune. Toute modification, réduction importante ou suppression d'un tel biotope est soumise à une autorisation de la Conservation de la faune, qui fixe dans chaque cas les mesures conservatoires à prendre. Il en résulte que l'abattage d'une haie vive classée est par conséquent soumis à une double autorisation, municipale selon la LPNMS, et cantonale selon la législation sur la faune (sur tous ces points, voir AC 94/0115 du 1er décembre 1994). En l'espèce, l'absence d'une décision cantonale n'est toutefois en l'espèce pas déterminante. A supposer qu'il s'agisse d'une haie vive, la Conservation de la faune aurait dû rendre une décision sur la suppression et ordonner des mesures de compensation sur la base de la législation applicable. Mais cette autorisation aurait très certainement été délivrée, une haie vive en zone à bâtir ne pouvant en principe pas empêcher l'édification d'une nouvelle construction (arrêt précité AC 94/0115 consid. 3b). D'ailleurs, les plans mis à l'enquête indiquent que la partie de la haie supprimée sera reconstituée plus à l'est. Dans ces conditions, l'absence d'une décision de la Conservation de la faune ne doit pas conduire à l'interdiction du projet, étant précisé qu'il est douteux qu'un voisin aurait la qualité pour attaquer une telle décision, dans la mesure où son intérêt se confond ici avec l'intérêt général lié à l'application correcte de la loi. 7. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis pour le motif (cons. 2) que les places de parc litigieuses, en limite de propriété, ne peuvent pas être considérées comme des dépendances d'un bâtiment sis sur une autre parcelle, les autres objections soulevées par le recourant devant en revanche être écartées. La décision attaquée doit dans ces conditions être annulée. Conformément à l'art. 55 LJPA, les frais d'instruction seront partagés à parts égales entre la Fondation Général Henri Guisan et la Commune de Pully, qui verseront également une indemnité à titre de dépens au recourant, qui a procédé avec l'aide d'un conseil. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision du 10 septembre 1997 de la Municipalité de Pully autorisant l'aménagement d'un parking extérieur pour la Fondation Général Henri Guisan et levant l'opposition de

Michel Monti à ce projet est annulée. III. La Commune de Pully et la Fondation Général Henri Guisan supporteront chacune un émolument judiciaire de 500 (cinq cents) francs. IV. La Commune de Pully et la Fondation Général Henri Guisan verseront chacune au recourant Michel Monti une indemnité de 500 (cinq cents) francs à titre de dépens. ft/Lausanne, le 23 décembre 1998 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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