

VD_OMNI AC.2002.0208 vom 11. Juli 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-07-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0208

FR: VD_OMNI AC.2002.0208 du 11 juillet 2003

IT: VD_OMNI AC.2002.0208 del 11 luglio 2003

Regeste

CHARMEY Claudine et Ryvier c/Cully et Service du logement | L'aménagement d'une garderie est compatible avec un plan partiel d'affectation instituant une zone de construction d'utilité publique autorisant dans son périmètre les constructions nécessaires à l'exploitation rationnelle du complexe de l'hôpital.

Erwägungen

E. 4

mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR) a repris l'essentiel des règles posées par le décret de 1962 tout en les complétant. C'est ainsi que les travaux de rénovation ont été soumis à l'autorisation cantonale au sens de l'art. 1er de la loi. L'art. 3 de la loi reprend le principe de l'art. 2 du décret selon lequel l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie. L'art. 4 LDTR prévoit que l'autorisation est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, et qu'elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement. Selon l'alinéa 3, le département peut "contrôler pendant dix ans les loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis ou des immeubles transformés ou rénovés afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi". Il convient de préciser que le droit cantonal en matière de démolition, de transformation et de rénovation de maisons d'habitation a pour but la lutte contre la pénurie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. A cet égard, les logements dans les vieux immeubles font l'objet d'une attention particulière en raison des loyers généralement modestes dont le coût est en rapport avec les ressources de la majorité de la population (ATF 89 I 460). C'est donc en fonction de ce critère qu'il convient d'apprécier si un logement fait ou non partie d'une catégorie où sévit la pénurie. cc) Pour le bâtiment en cause, quatre des sept studios qui font l'objet des travaux de transformation litigieux n'étaient pas loués par le personnel de l'hôpital; ces logements entrent donc dans le champ d'application de législation cantonale. Il n'est en outre pas contesté qu'ils font partie d'une catégorie soumise à la pénurie. Leur changement d'affectation est donc soumis à l'exigence de l'autorisation prévue par l'art. 4 LDTR. L'autorité cantonale intimée prétend que des motifs d'intérêt général justifient le changement d'affectation alors que les recourants le contestent. L'autorité cantonale s'est référée à cet égard au préavis délivré le 3 juillet 2002 par la municipalité; selon ce préavis, le changement d'affectation répondrait à un besoin réel dès lors que les places disponibles de la garderie projetée seraient déjà toutes réservées. Toutefois, pour déterminer s'il existe un motif d'intérêt général justifiant l'octroi de la dérogation prévue par l'art. 4 LDTR,

l'autorité cantonale ne peut se limiter à prendre acte du préavis de l'autorité communale, même s'il s'agit d'un élément d'appréciation important. Elle doit déterminer par elle-même, s'il existe un motif d'intérêt général justifiant l'octroi de la dérogation. A cet égard, elle doit comparer d'une part, l'intérêt défendu par la législation cantonale sur les travaux de transformation et de démolition de bâtiments d'habitation, qui visent à lutter contre la pénurie des logements répondant au besoin prépondérant de la population et d'autre part l'intérêt lié au changement d'affectation. c) En l'espèce, le tribunal constate qu'il existe au niveau national et cantonal une pénurie toujours plus aiguë des places d'accueil pour les enfants en âge préscolaire dans un cadre extra familial. Selon les recherches réalisées dans ce domaine, cette situation résulte notamment du fait que les femmes sont de plus en plus actives au niveau professionnel, malgré la crise économique qui a sévit pendant les années nonante, et que la demande en places d'accueil s'en est trouvée décuplée alors que l'évolution des structures familiales ne permet plus une prise en charge par la famille rapprochée, notamment les grands-parents (v. rapport de la Commission de la sécurité sociale et de la santé publique du Conseil national du 22 février 2002, ff 2002 1 p. 3928). C'est ainsi que le parlement a adopté la loi fédérale sur les aides financières à l'accueil extra familial pour enfants le 4 octobre 2002 (Lafa, RS 861); cette législation fédérale soutient par des aides financières les structures d'accueil collectif de jour. L'assemblée fédérale a adopté sur cette base un crédit d'engagement de deux cents millions de francs sur quatre ans, destiné à financer les aides financières à la création de nouvelles structures d'accueil (arrêté fédéral concernant les aides financières à l'accueil extra familial pour enfants du 30 septembre 2002). En outre, dans le Canton de Vaud, une motion Doris Cohen-Dumani demande la constitution d'une fondation pour l'accueil de la petite enfance destinée à promouvoir la création, dans les cinq ans, de 1'500 à 2'500 nouvelles places d'accueil diversifiées dans le canton. Le rapport "Métrailler" élaboré à la suite du dépôt de la motion, puis complété à la demande du Grand Conseil (BGC juin 2002 p. 1247 ss), relève que plus de 15'000 places d'accueil seraient nécessaires dans le Canton de Vaud pour les enfants dont les parents sont actifs professionnellement; selon le rapport, il existait au 31 août 2002 4'450 places d'accueil à temps d'ouverture élargi (TOE) et 3'260 places pour des enfants accueillis par 1'350 mamans de jour, soit un total de 5'831 places (v. rapport Métrailler p. 31). Le besoin en places d'accueil pour des structures à temps d'ouverture élargi est établi dans la région en cause par le fait qu'aucune des communes qui soutiennent financièrement le projet ne dispose d'une telle structure et que l'association qui est à l'origine du projet a recensé plus de huitante inscriptions préalables. L'objection des recourants selon laquelle la halte-garderie "L'Arc-en-Ciel" actuellement ouverte à Cully répondrait déjà à la demande, ne peut être retenue. En effet, les lieux d'accueil à temps d'ouverture restreint (TOR) ne répondent pas aux mêmes besoins car leurs horaires ne permettent pas aux parents de placer leurs enfants durant une activité professionnelle (v. rapport Métrailler p. 14 à 16). La transformation du jardin d'enfants en structure d'accueil à temps d'ouverture élargie supprimerait d'ailleurs la complémentarité utile et nécessaire de ces deux structures d'accueil, qui répondent chacune à des besoins spécifiques, et ne serait donc pas souhaitable. Ainsi, compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, le tribunal arrive à la conclusion que la création d'une structure d'accueil à temps d'ouverture élargi pour enfants en âge préscolaire répond à un besoin réel qui représente un intérêt public prépondérant à l'intérêt visant à maintenir quatre studios compris dans une catégorie de logements soumise à pénurie; cette situation justifie l'octroi de la dérogation pour le changement d'affectation par un motif d'intérêt général au sens de l'art. 4 al. 1 LDTR. 3. a) Les recourants

soutiennent aussi que le projet de garderie ne serait pas conforme aux règles d'affectation de la zone définies par le plan d'extension partiel instituant une zone de construction d'utilité publique ainsi qu'une zone d'habitation collective au lieu-dit "Les Colombaires" (Hôpital de Lavaux). b) L'art. 1 du règlement du plan d'extension partiel instituant une zone de construction d'utilité publique (Hôpital de Lavaux) précise que le plan a pour but de permettre les constructions nécessaires à l'exploitation rationnelle du complexe de l'Hôpital de Lavaux; les nouvelles zones remplacent la zone de villa dans le périmètre général défini par le plan. Sur la parcelle 351, le plan prévoit un périmètre d'implantation avec l'indication suivante : "logements pour le personnel halt.max.420.50". Au sud du périmètre, il est en outre mentionné : "accès général et places de stationnement". Le bâtiment d'habitation collective construit sur la parcelle 351 n'est toutefois plus destiné uniquement au logement du personnel de l'hôpital. Selon les représentants de la fondation constructrice, moins de 40 % des logements seraient occupés par le personnel de l'hôpital. En outre, des surfaces relativement importantes du bâtiment d'habitation en cause ont été transformées en salles d'enseignement pour les cours donnés par le Centre de formation H+. Cette affectation n'est pas strictement nécessaire à l'exploitation rationnelle du complexe de l'Hôpital de Lavaux, dès lors qu'elle sert au perfectionnement professionnel de l'ensemble du personnel hospitalier de Suisse. Ainsi, il apparaît que le bâtiment d'habitation construit sur la parcelle 351 n'est plus destiné, dans sa plus grande partie à des affectations liées à l'exploitation rationnelle de l'hôpital. Par ailleurs, les représentants de la fondation ont précisé que les missions de l'hôpital s'étaient modifiées, la suppression du service de chirurgie entraînant une mission d'accueil plus élargie qui n'est pas en soi incompatible avec l'aménagement d'une garderie pour enfants en âge préscolaire, et réservée également au personnel hospitalier ainsi qu'aux visiteurs de l'hôpital. c) Dans ces conditions, le tribunal estime que la municipalité n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en estimant que le changement d'affectation des studios en une structure d'accueil pour enfants en âge préscolaire n'était pas incompatible avec la règle d'affectation du plan d'extension partiel. En tous les cas, le tribunal constate que l'aménagement d'une garderie dans le périmètre du plan est plus conforme à l'affectation de la parcelle en zone de construction d'utilité publique que la location des logements à des tiers qui ne font pas partie du personnel de l'hôpital. La décision municipale admettant la conformité du projet litigieux au plan d'extension partiel instituant une zone de construction d'utilité publique sur les parcelles en cause peut donc être maintenue, l'affectation des locaux en structure d'accueil pour enfants répond d'ailleurs à un intérêt public confirmant sa compatibilité avec une zone de constructions d'utilité publique.

4. Les recourants se plaignent également des nuisances que provoquerait l'exploitation de la garderie. L'inspection locale a tout d'abord permis de constater que les cris des enfants dans le jardin à l'extérieur de la garderie seraient pratiquement imperceptibles depuis leur villa compte tenu de l'écran que forme le bâtiment d'habitation collective et de la distance de plus de 150 mètres qui sépare les espaces extérieurs attenants à la garderie de la villa des recourants. En ce qui concerne les nuisances liées aux mouvements de voitures, le tribunal a déjà constaté que l'accès général du bâtiment est prévu au sud par la route de Grandvaux et que l'utilisation de l'accès nord par le chemin des Colombaires présentait des inconvénients dissuasifs; l'augmentation minimale du nombre de mouvements de véhicules par jour serait également imperceptible et resterait dans tous les cas dans les limites fixées par l'art. 9 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit.

5. Il résulte ainsi des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et les décisions de la Municipalité de Cully et du Service

du logement autorisant les travaux de transformation maintenues. Au vu de ce résultat, il y a lieu de mettre à la charge des recourants un émolument de justice de 2'000 fr. La Municipalité de Cully ainsi que la fondation constructrice, qui obtiennent gain de cause et qui ont consulté chacune un homme de loi, ont droit aux dépens qu'elles ont requis (art. 55 al. 1 LJPA).

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