

## **VD\_OMNI AC.2003.0095 vom 6. Januar 2004**

VD Tribunal cantonal, 2004-01-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2003.0095](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0095)

FR: VD\_OMNI AC.2003.0095 du 6 janvier 2004

IT: VD\_OMNI AC.2003.0095 del 6 gennaio 2004

### **Regeste**

BUEHLER Katherina et Karl c/ Municipalité de Lutry | L'utilisation d'espaces extérieurs (aire de stationnement et chemin d'accès) par des enfants pour y jouer n'implique pas de changement de destination des constructions existantes au sens de l'art. 68 lit. d RATC impliquant une procédure d'autorisation de construire au sens de l'art. 103 LATC.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 06.01.2004 AC.2003.0095

BUEHLER Katherina et Karl c/ Municipalité de Lutry | L'utilisation d'espaces extérieurs (aire de stationnement et chemin d'accès) par des enfants pour y jouer n'implique pas de changement de destination des constructions existantes au sens de l'art. 68 lit. d RATC impliquant une procédure d'autorisation de construire au sens de l'art. 103 LATC.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 6 janvier 2004 sur le recours formé par Katherina et Karl BUEHLER, domiciliés chemin du Crêt-des-Pierres 65, à 1090 La Croix-sur-Lutry, représentés par Me Edmond de Braun, avocat à Lausanne, contre la décision du 7 mai 2003 de la Municipalité de Lutry refusant d'entrer en matière sur leur requête tendant à soumettre à la procédure de permis de construire l'utilisation pour différents jeux d'enfants d'une partie de la parcelle No 3948 de la Commune de Lutry, propriété de la PPE Résidence du Haut-des-Crêts, représentée par Me Laurent Trivelli, avocat à Lausanne, \* \* \* \* \* Composition de la section: M. François

Kart, président; M. Bertrand Dutoit et M. Renato Morandi, assesseurs. Vu les faits suivants:  
A. La Municipalité de Lutry (ci-après: la municipalité) a délivré le 11 mars 1996 aux propriétaires Bernard Schlunegger et Edouard Gallay un permis de construire cinq bâtiments formant un ensemble résidentiel de vingt-cinq appartements, un parking enterré de vingt-quatre places, ainsi que cinquante et une places de stationnement extérieures longeant un chemin d'accès privé sur la parcelle No 3948. Le plan d'ensemble mis à l'enquête publique du 5 au 25 juillet 1996 ne comprend pas de place de jeux, mais l'une des conditions du permis de construire (No 27) apporte la précision suivante: " Une place de jeux pour enfants, d'une superficie de 10 m2 par logement soit 250 m2 au total devra être aménagée et réservée à cette destination." Par la suite, le nombre de logements a été réduit à vingt et le nombre de places de stationnement à cinquante-deux. Le permis d'habiter a été délivré le 13 décembre 2001. Les plans d'exécution établis à cet effet révèlent l'aménagement d'une place de jeux à l'angle sud de la parcelle No 3948 d'une superficie de l'ordre de 30 m2. Finalement, la place de jeux n'a pas été construite à cet endroit et une place d'environ 100 m2 a été aménagée au nord-ouest de la parcelle No 3948. Cette dernière est actuellement propriété de la PPE Résidence du Haut-des-Crêts (ci après. "la PPE").

B. Katherina et Karl Buehler sont copropriétaires de la parcelle No 3946 située au nord de la parcelle No 3948. Une villa est construite sur ce bien-fonds. Le jardin de cette

villa surplombe l'aire de stationnement et le chemin d'accès des bâtiments de la PPE, dont il est séparé par un important mur de soutènement avec un talus arborisé. Dès le mois de mars 2003, Katherina et Karl Buehler sont intervenus auprès de l'administration de la PPE et de la municipalité pour se plaindre du fait que l'espace réservé à la circulation et au stationnement, sis en contrebas de leur propriété, était utilisé par certains enfants des membres de la PPE, notamment les enfants des époux Kozma, pour y jouer. Soutenant l'existence d'un changement d'affectation de cet espace, ils demandaient que celui-ci fasse l'objet d'une demande de permis de construire et que la municipalité interdise son utilisation pour les jeux des enfants jusqu'à droit connu sur la procédure de demande de permis.

C. Par décision du 7 mai 2003, la municipalité, après avoir tenté une conciliation par l'intermédiaire du commissaire de police, a refusé de donner suite à cette demande. Katherina et Karl Buehler se sont pourvus contre cette décision auprès du Tribunal administratif le 28 mai 2003 en concluant à son annulation et au renvoi du dossier à la municipalité afin qu'elle fixe un délai à la PPE pour produire un dossier de demande de permis de construire tendant à régulariser la place de jeux. Katherina et Karl Buehler concluaient également à ce que la municipalité interdise une telle utilisation jusqu'à droit connu sur la procédure de demande de permis de construire. A titre de mesure provisionnelle, il était demandé que l'utilisation de l'aire de circulation et de stationnement comme place de jeux soit suspendue jusqu'à l'issue de la procédure de recours. Par décision du 10 juillet 2003, le magistrat instructeur a rejeté la requête de mesure provisionnelle. Katherina et Karl Buehler ont recouru contre cette décision auprès de la section des recours du tribunal en date du 15 juillet 2003. La section des recours a rejeté ce recours dans un arrêt du 2 septembre 2003. Le Service de l'environnement et de l'énergie a déposé des observations en date du 22 mai 2003. La municipalité a déposé de brèves observations en date du 25 juin 2003 en concluant au rejet du recours. La PPE "Résidence du Haut-des-Crêts" et les époux Kim et Christophe Kozma ont déposé des observations par l'intermédiaire de leur conseil commun le 14 juillet 2003. En date du 14 août 2003, les recourants ont déposé spontanément des observations complémentaires. Le Tribunal administratif a tenu audience le 12 novembre 2003 en présence du recourant Karl Buehler et de son conseil, de représentants de la municipalité, de représentants de la PPE et des époux Christophe et Kim Kozma, accompagnés de leur conseil commun, ainsi que d'un représentant du Service de l'environnement et de l'énergie. A cette occasion, il a été procédé à une vision locale. Considérant en droit: 1. Constatant que certains enfants des copropriétaires jouent parfois en contrebas de leur jardin sur une aire goudronnée destinée normalement à la circulation et au stationnement des véhicules, les recourants soutiennent qu'on se trouve en présence d'un changement d'affectation. Ils relèvent à cet égard que, en application de l'art. 45 du Règlement communal sur les constructions, des jardins d'enfants ou des places de jeux d'une superficie de 10 m<sup>2</sup> au minimum par appartement doivent être aménagés pour chaque immeuble ou groupe d'immeubles d'habitations collectives à caractère familial. Selon eux, le fait que des enfants jouent en contrebas de leur propriété indiquerait que la PPE a décidé d'aménager à cet endroit la place de jeux exigée par l'art. 45 du règlement communal plutôt que là où elle a été planifiée, soit au sud, de l'autre côté des bâtiments. Les recourants prétendent que l'aménagement d'une place de jeux à cet endroit, avec le changement d'affectation qu'il implique, doit être soumis à autorisation en application des art. 103 et suivants de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et 68 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RATC). a) A teneur de l'art. 103 LATC, aucun travail de construction

ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou des bâtiments, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. L'art. 68 RATC, qui précise le champ d'application de l'art. 103 LATC, subordonne notamment à autorisation de la municipalité le changement de destination de constructions existantes (let. b). Dans un arrêt concernant un bâtiment agricole utilisé comme entreprise sanitaire, mais hors de la zone à bâtir, le Tribunal fédéral a jugé qu'un changement d'affectation survenant sans mesures constructives n'échappe à l'exigence d'autorisation que si la nouvelle affectation est - elle aussi - conforme à celle de la zone ou si le changement est insignifiant du point de vue de l'environnement ou de la planification (ATF 113 Ib 219, consid. 4 d, p. 223). Dans sa jurisprudence initiale, reprenant celle de la Commission cantonale de recours en matière de construction (CCR), le Tribunal de céans considérait pour sa part qu'un changement d'affectation était soumis à autorisation en application de l'art. 103 LATC, la notion de changement d'affectation devant être interprétée d'une manière extensive (v. notamment arrêts AC 1995/0018 du 9 juillet 1997 et références citées; AC 1996/0214 du 26 août 1997; AC 1997/0204 du 29 décembre 1994). Par la suite (arrêt AC 1997/0044 du 23 novembre 1999 publié à la RDAF 2001, 244 et ss), le tribunal a relativisé cette jurisprudence en constatant que les affaires jugées précédemment se caractérisaient toutes par le fait qu'on était en présence d'un changement fondamental puisqu'une catégorie définie d'affectation - l'habitation - avait été totalement abandonnée au profit, dans un cas, d'un institut de beauté (RDAF 1988, 369) et dans un autre cas d'une affectation à l'usage de bureaux (RDAF 1990, 425; 1992, 219). Il en déduisait qu'il fallait être particulièrement attentif à ne pas étendre le champ d'application du permis de construire lorsque des travaux ne sont pas en cause en précisant à cet égard que, vu la garantie de la liberté individuelle, le permis de construire ne doit pas devenir un moyen de contrôle systématique sur la présence et l'activité des personnes ou sur l'utilisation des biens dans les constructions existantes. Même si la jurisprudence a pu varier légèrement sur certains points, il a été jugé de manière constante qu'un changement d'affectation ne peut être soumis à autorisation que si l'on est en présence d'une nouvelle utilisation du bâtiment qui, par rapport à la précédente, implique un changement significatif du point de vue de la planification (c'est à dire de l'affectation définie par l'autorité de planification) ou du point de vue de l'environnement (v. notamment ATF 113 Ib précité et RDAF 2000 I p. 248). b) Dans le cas d'espèce, on constate que le permis de construire délivré le 11 mars 1996 l'a été pour des bâtiments à usage d'habitation. Par la suite, cette affectation n'a pas été modifiée et les bâtiments de la PPE "Résidence du Haut-des-Crêts" sont toujours exclusivement voués à l'habitation. On relève au surplus que la construction de cinq nouveaux bâtiments avec vingt-cinq appartements impliquait une forte probabilité que certains logements soient occupés par des familles avec des enfants. Or, la présence d'enfants implique généralement l'utilisation pour leurs jeux de tout ou partie des espaces extérieurs de la propriété. Certes, pour ce qui est des habitations collectives, il existe une tendance visant à « canaliser » ces jeux en exigeant la construction de places de jeux qui doivent être prévues et autorisées dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. Cette exigence vise notamment à vérifier le respect des normes de sécurité en la matière. C'est ce que prescrit le règlement communal de Lutry en exigeant 10 m<sup>2</sup> de places de jeux par appartement pour tout immeuble ou groupe d'immeubles d'habitations collectives à caractère familial. A cet égard, on peut s'étonner et regretter que la municipalité n'ait pas exigé qu'une ou plusieurs places de jeux conformes aux exigences du règlement communal soient prévues dans les plans mis à l'enquête publique et soient aménagés. Il est

notamment étonnant de constater que le plan de situation figurant dans le dossier d'enquête publique ne mentionne aucune place de jeux. De même, il est surprenant que le permis d'habiter ait été délivré sans qu'une place de jeux conforme au règlement communal n'ait été aménagée. A cet égard, la municipalité affirme à tort que la totalité des espaces extérieurs sis au sud des bâtiments doivent être considérés comme place de jeux. La vision des lieux a en effet permis de constater qu'il s'agit d'un terrain en forte pente, qui se prête mal aux jeux des enfants. c) Cela étant précisé, on ne saurait suivre les recourants lorsque ces derniers soutiennent que la PPE a finalement aménagé la place de jeux exigée par le règlement communal en contrebas de leur propriété plutôt que de l'autre côté des bâtiments, là où elle était prévue initialement. Le simple fait que des enfants, profitant de l'aire goudronnée destinée à la circulation et au stationnement des véhicules, s'y livrent parfois à des jeux tels que roller, skate, vélo ou football n'implique pas que l'on soit en présence d'une « place de jeux » au sens où on l'entend usuellement et où l'entend le règlement communal. Comme on l'a vu ci-dessus, il s'agit simplement de l'utilisation des espaces extérieurs par les enfants pour y jouer, utilisation que l'on constate fréquemment dans ce type d'ensemble résidentiel, même lorsque les places de jeux requises ont été aménagées. Dans le cas d'espèce, même si la place de jeux de 200 m<sup>2</sup> exigée par le règlement communal avait été aménagée, il est ainsi très probable que les enfants utiliseraient malgré tout l'endroit litigieux pour certains de leurs jeux. Force est en effet de constater que les places de jeux pour enfants ne sont généralement pas adaptées à des jeux tels que vélo, planche à roulettes, patin à roulettes ou même pour des jeux de balles tel que le football. L'utilisation d'espaces extérieurs tel que celui ici litigieux pour des jeux de ce type correspond par conséquent à un usage usuel des espaces extérieurs de constructions affectées à l'habitation. A cela s'ajoute que le fait que certains enfants y jouent parfois n'empêche pas que le secteur litigieux conserve son affectation première, à savoir celle d'un espace utilisé comme accès et comme places de stationnement. d) Il résulte de ce qui précède que l'utilisation ponctuelle par les enfants de l'aire goudronnée destinée à la circulation et au stationnement des véhicules, sise en contrebas de la propriété des recourants, n'implique pas de changement d'affectation. La décision de la municipalité refusant d'exiger la mise en œuvre d'une procédure de permis de construire doit par conséquent être confirmée. 2. Tout au plus pourrait-on se demander si les bâtiments de la PPE, y compris leurs espaces extérieurs, devraient être considérés, dans leur globalité, comme une installation au sens de l'art. 7 ch. 7 LPE et les bruits des enfants jouant dans les espaces extérieurs comme une nuisance de cette installation. Si tel est le cas, pourrait se poser la question de l'assainissement éventuel de cette installation en application des art. 16 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE) et 13 et suivants de l'Ordonnance du conseil fédéral du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB), assainissement qui serait dans la compétence du service cantonal spécialisé. En l'espèce, statuer sur cette question irait toutefois au-delà des conclusions des recourants puisque, comme ces derniers l'ont rappelé à plusieurs reprises, leur recours tend exclusivement à contester le refus de la municipalité de mettre à l'enquête publique le prétendu changement d'affectation de l'espace litigieux en application des art. 103 ss LATC et 68 lit. b RATC. La question de l'existence éventuelle d'une installation au sens de l'art. 7 LPE et de la mise en œuvre, cas échéant, de mesures d'assainissement en application de la législation fédérale sur la protection de l'environnement peut par conséquent demeurer indéterminée. 3. Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté et les frais de la cause mis à la charge des

recourants. La PPE Résidence du Haut-des-Crêts, qui est intervenue dans la procédure par l'intermédiaire d'un conseil et qui obtient gain de cause, a droit à des dépens, arrêtés à 2'000 fr. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté.

II. La décision de la Municipalité de Lutry du 7 mai 2003 est maintenue.

III. Un émolument de justice de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis à la charge des recourants Katherina et Karl Buehler. IV. Les recourants

Katherina et Karl Buehler sont solidairement débiteurs de la PPE Résidence du Haut-des-Crêts et de Kim et Christophe Kozma d'une indemnité de 2'000 (deux mille) francs à titre de dépens. jc/np/sb/Lausanne, le 6 janvier 2004 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours dès sa notification, d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Le recours s'exerce conformément aux art. 103 ss de la loi fédérale d'organisation judiciaire (RS 173.110)

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