

VD_OMNI AC.2017.0323 vom 8. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0323

FR: VD_OMNI AC.2017.0323 du 8 août 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0323 del 8 agosto 2018

Regeste

A. _____/Municipalité de Pully, B. _____, C. _____ | Recours d'une voisine contre l'autorisation de transformer en garderie un bâtiment desservi par un étroit chemin privé. Accès suffisant vu les mesures prises pour que les parents n'empruntent pas le chemin privé pour aller chercher leurs enfants et utilisent les infrastructures à proximité (parking et transports). Rejet du recours

Erwägungen

E. 1

Le recours a été interjeté en temps utile et dans les formes prescrites par la loi par une personne légitimée à recourir dans le cas présent (cf. art. 75, 79, 90 et 99 de la loi cantonale du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]).

E. 2

du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1), 25 al. 1 et 33 al. 2 de la loi cantonale du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01). La recourante invoque enfin, à titre supplétif, le non-respect des principes de coordination et de planification. Selon elle, au vu de la nouvelle affectation prévue, la Municipalité aurait dû demander un préavis au Service de lutte contre les nuisances et à la Direction générale de la mobilité et des routes.

E. 3

a) La parcelle sur laquelle la garderie est projetée, la parcelle de la recourante et les autres parcelles desservies par le chemin privé sur la parcelle n° 433 se trouvent en zone de moyenne densité selon le PGA de la commune. Aux termes du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC), cette zone, tout comme celles de faible et forte densités sont destinées à la construction de bâtiments voués au logement et aux activités compatibles avec le logement. Peuvent être autorisés en particulier des bureaux, les établissements publics, les institutions scolaires et éducatives, culturelles et religieuses, les établissements médico-sociaux, l'artisanat, les commerces et les surfaces de vente n'excédant pas 500 m² par unité (art. 36 RCATC). Ces zones d'habitation de faible, moyenne et forte densité se distinguent entre elles par la hauteur au faîte et le nombre de niveaux, ce nombre étant limité à quatre en zone de moyenne densité (art. 37 RCATC). Le PGA connaît en plus notamment une zone de villas, réservée exclusivement à la construction de villas abritant au maximum trois logements (cf. art. 38 RCATC). En l'occurrence, l'utilisation prévue comme garderie ne contrevient pas à la zone dans laquelle se trouve la parcelle en question. b) Selon l'art. 27 RCATC, des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles doivent être aménagés simultanément avec toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiment impliquant des besoins nouveaux

(al. 1); le nombre de places exigible est fixé par la Municipalité lors de la demande de permis de construire en fonction des normes de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR) en vigueur à ce moment-là (al. 2). Conformément à cette disposition réglementaire et au Plan des mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges adopté par le Conseil d'Etat le 11 janvier 2006 (périmètre dans lequel est également situé la Commune de Pully), la conformité du projet par rapport aux places de stationnement s'aligne dans un premier temps sur la norme de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports VSS SN 640 281 " Stationnement – Offre en cas de stationnement pour les voitures de tourisme " (éditée en 2013). La norme VSS SN 640 281 (p. 15) prévoit pour une garderie ou un jardin d'enfant, par salle de classe, une case de stationnement pour le personnel et 0,2 case de stationnement par visiteurs ou clients. Selon l'art. 28 al. 1 RCATC, lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité immédiate tout ou partie des emplacements de stationnement imposés par l'art. 27 RCATC, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de son obligation moyennant le versement d'une contribution en argent, selon un tarif proposé par la Municipalité et adopté par le Conseil communal. En l'espèce, la Municipalité a fixé avec le permis de construire une contribution de remplacement de 7'000 fr., donc pour deux emplacements de stationnement manquants en vertu de l'art. 28 RCATC et de l'art. 15 al. 2 du règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 17 décembre 2001, cette dernière disposition prévoyant un montant de 3'500 fr. par emplacement manquant. Sur la parcelle litigieuse se trouvent un garage et quatre places de stationnement à l'extérieur. Vu la composition de la garderie (cf. ci-dessus let. B), le projet ne souffre d'aucune critique sous l'angle des art. 27 s. RCATC. c) Vu les griefs soulevés par la recourante, se pose plus particulièrement la question de l'équipement de la parcelle. L'équipement est défini par la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) (cf. art. 49 al. 1 LATC). Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé 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. Il faut aussi que la sécurité des usagers - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. La loi n'impose 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; Tribunal fédéral [TF] 1C_52/2017 - 1C_54/2017 du 24 mai 2017 consid. 5.2; 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3, publié in RDAT 2003 I n° 59 p. 211). Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; TF 1C_246/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2 et les références citées). 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 (CDAP AC.2017.0322 du 1^{er} mars 2018 consid. 2a; AC.2011.0278/AC.2011.0279 du 23 septembre 2013 consid. 7; AC.2011.0269 du 14 septembre 2012 consid. 1; AC.2011.0172 du 12 décembre 2011; AC.2009.0086 du 20 août 2010 et les réf. cit.). d) Le projet en cause prévoit que les clients de la garderie n'entrent pas avec leur véhicule quatre roues dans le chemin privé sur la parcelle n° 433 pour accéder à la garderie, mais y viennent avec des moyens de mobilité douce, notamment à pied, le cas échéant en parquant leur voiture au parking public de la Clergère qui se trouve à une centaine de mètres de la parcelle n° 441. Au sud de ce parking se trouve l'arrêt de bus du même nom, desservi par les lignes de bus des transports publics de la région lausannoise (TL) n° 9, 47, 48 et 49 qui relient les divers quartiers de Pully, le centre de Lausanne et Belmont-sur-Lausanne. A environ 200 m plus loin se situe la gare de Pully qui, en temps normal, permet de joindre la gare de Lausanne en quatre minutes de train et d'avoir accès à l'ensemble du réseau ferroviaire suisse (cf. TF 1C_419/2015 du 3 octobre 2016 consid. 4.4). Non loin de la gare se trouve encore un arrêt de bus des lignes TL n° 4 et 25 qui desservent notamment l'Ouest lausannois. La tiers intéressée a présenté un projet de contrat avec les clients de la garderie, selon lequel ces derniers s'engagent à ne pas utiliser le chemin privé avec leur voiture, combiné avec l'avertissement que le contrat avec la garderie sera résilié si un client persévère à contrevenir à cet engagement. Dans cette mesure, il ne peut être question que la parcelle n° 441 ne soit pas suffisamment équipée au sens de l'art. 19 LAT. En particulier, l'accès à dite parcelle est suffisant. Il n'est pas nécessaire que les clients puissent accéder en voiture jusque sur la parcelle elle-même. Il suffit qu'ils puissent se parquer dans un parking public à proximité. C'est d'ailleurs aussi l'idée qui se trouve derrière la possibilité d'exonération au sens de l'art. 28 RCATC précité. Contrairement à ce qu'allègue la recourante, il doit être retenu que le parking de la Clergère contient actuellement suffisamment de places de stationnement, comme il a notamment pu être constaté à l'occasion de la vision locale qui a été tenue à la demande de la recourante à une heure de forte affluence sur le parking et encore pendant la période scolaire. Malgré le fait que ce jour-même il y avait en plus un exercice du service civil qui n'a lieu que quelques fois par année et qui occupait environ dix places supplémentaires du parking, des places de parc se libéraient régulièrement sans qu'une longue attente ne soit nécessaire. Vu ce qui précède, les arguments de la recourante concernant le chemin privé sur la parcelle n° 433 tombent à faux. Il ne peut notamment être question qu'un grand nombre de personnes ou de clients utiliseront le chemin privé avec leur voiture de sorte à ce que l'accès ne soit plus suffisamment garanti au sens des normes de droit public. Pour le reste, il sied de relever que la servitude de passage grevant la parcelle n° 433 est une servitude de droit privé. Selon la jurisprudence constante, la Municipalité et le Tribunal de céans n'ont pas à traiter les prétendus dangers et difficultés liés à l'utilisation de la servitude de passage. Les griefs d'un propriétaire du fonds dominant consistant à dénoncer une éventuelle atteinte à l'exercice de sa servitude par des travaux qui touchent le fond servant sont irrecevables dans le cadre du contentieux de droit public relatif à un permis de construire. Ce dernier est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies. Il n'incombe pas à la Municipalité de vérifier, si, au surplus, le projet qui lui a été soumis respecte d'éventuelles obligations civiles du constructeur à l'égard de tiers (cf. CDAP AC.2017.0031 du 4 mai 2018 consid. 3e; AC:2017.0322 du 1^{er} mars 2018 consid. 4b; AC.2015.0240 du 3 août 2016 consid. 2d; AC:2016.0102 du 3 juin 2016 consid. 2b; AC.2014.0131 du 17 août 2015 consid. 1a).

E. 4

Le recours s'avère dès lors mal fondé et doit être rejeté, la décision de la Municipalité du 11 août 2018 étant confirmée. Compte tenu du sort du présent litige, les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante. Celle-ci devra également verser à la Municipalité et au propriétaire une indemnité à titre de dépens de 2'500 fr. et à la tiers intéressée, dont la mandataire professionnelle n'a agi, face au Tribunal, que lors de l'inspection locale, une indemnité de 1'000 fr. (cf. art. 49, 55 et 56 LPA-VD et art. 4, 10 et 11 du tarif cantonal du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]).

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