

VD_OMNI AC.2000.0087 vom 6. März 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0087

FR: VD_OMNI AC.2000.0087 du 6 mars 2001

IT: VD_OMNI AC.2000.0087 del 6 marzo 2001

Regeste

PPE RESIDENCE OLYMPIA et crts c/Pully | Dérogation communale annulée pour la construction d'un pavillon scolaire provisoire sur une parcelle dont le bâtiment existant épuisait le coefficient d'occupation du sol.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 06.03.2001 AC.2000.0087

PPE RESIDENCE OLYMPIA et crts c/Pully | Dérogation communale annulée pour la construction d'un pavillon scolaire provisoire sur une parcelle dont le bâtiment existant épuisait le coefficient d'occupation du sol.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 6 mars 2001 sur le recours interjeté par la PPE RESIDENCE OLYMPIA, ainsi que par Sangouane et Thao LANE , Brigitta et André NGUYEN , Jacqueline PETITPIERRE-BAUER et Daniel PETITPIERRE , Eleni et Jean-François DE PREUX , Caroline RUSCONI et Jean-Marie PIDOUX , tous représentés par Me Jean-Claude Perroud, avocat, à Lausanne, contre la décision du 22 mai 2000 de la Municipalité de Pully, représentée par Me Thierry Thonney, avocat à Lausanne, accordant un permis de construire un pavillon scolaire sur la parcelle 6481 propriété de International School of Lausanne , représentée par Raymond Didisheim, avocat à Lausanne.

* * * * * Composition de la section: M. Eric Brandt, président; M. Jean-Daniel Rickli et M. Antoine Thélin, assesseurs. Vu les faits suivants: A.

International School of Lausanne est notamment propriétaire des parcelles 1380 et 6481 du cadastre de la Commune de Pully. Ces terrains sont classés dans la zone de moyenne densité de l'ordre non contigu par le plan général d'affectation de la commune. La zone d'habitation à moyenne densité est régie par les art. 74 à 76 du règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 9 décembre 1983 (RCATC). Cette zone est destinée principalement à la construction de bâtiments voués au logement (art. 74 RCATC); dans la mesure où les dispositions générales et particulières qui leur sont applicables sont observées, les bâtiments abritant des bureaux, des établissements publics, des institutions scolaires et éducatives, culturelles et religieuses, des établissements médico-sociaux et de l'artisanat ainsi que du commerce et des surfaces de vente n'excédant par 500 m² sont également autorisés dans la zone (art. 75 RCATC). Selon l'art. 14 RCATC, le coefficient d'occupation du sol, qualifié comme le rapport numérique entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, ne peut excéder 20 % de la surface de la parcelle. La parcelle 6481 a une surface cadastrale totale de 1'485 m² comprenant un bâtiment ECA no 1395 d'une surface au sol de 297 m². La parcelle 1380 a une surface cadastrale totale de 2'752 m² sur laquelle deux bâtiments distincts sont construits, soit le bâtiment ECA 852 d'une surface de 222 m² et le bâtiment ECA 3124 d'une surface de 217 m². Les bâtiments construits sur ces deux terrains sont utilisés à des fins

d'enseignement. B. International School of Lausanne a déposé une demande de permis de construire en vue de l'édification d'un pavillon préfabriqué provisoire sur la parcelle 6481, le long du chemin de Chamblandes sur un espace aménagé en court de tennis. Il s'agit d'une construction préfabriquée et démontable sans fondation posée sur des plots de ciment qui ne nécessitent pas de raccordement spécifique autre que l'électricité. La demande a été mise à l'enquête publique du 29 février au 20 mars 2000 et elle a soulevé l'opposition du groupement des copropriétaires du bâtiment sis au chemin de Chamblandes 42 qui invoquaient notamment le non respect du coefficient d'occupation du sol. Après avoir reçu la synthèse des différentes autorisations cantonales par la centrale des autorisations CAMAC, la municipalité a décidé de lever l'opposition par lettre du 22 mai 2000 et elle a délivré le permis de construire le 30 mai 2000. Elle a estimé notamment que la construction pouvait bénéficier des dérogations prévues par l'art. 88 du règlement communal en ce qui concerne le coefficient d'occupation du sol. C. La propriété par étage Résidence Olympia ainsi que divers copropriétaires à savoir Sangouane et Thao Lane, Brigitta et André Nguyen, Jacqueline Petitpierre-Bauer et Daniel Petitpierre, Eleni et Jean-François de Preux, Caroline Rusconi et Jean-Marie Pidoux, ont contesté la décision communale par le dépôt d'un recours au Tribunal administratif. Ils estiment en substance que les conditions d'une dérogation au sens de l'art. 88 RCATC ne seraient pas remplies même si la construction présentait une durée provisoire de 5 ans. International School of Lausanne ainsi que la municipalité se sont déterminées sur le recours en concluant à son rejet. Le Bureau des constructions scolaires s'est également déterminé sur le recours. Le tribunal a tenu une audience à Pully le 12 octobre 2000 au cours de laquelle il a procédé à une visite des lieux. Considérant en droit: 1. a) L'art. 6 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC) prévoit que les restrictions au droit de bâtir résultant de la loi, des règlements et des plans constituent des limitations de droit de propriété de caractère de droit public et que les particuliers ne peuvent y déroger conventionnellement (al. 1). L'Etat et les communes ne peuvent accorder des dérogations à des particuliers que dans les limites autorisées par la loi, les règlements et les plans (al. 2). L'ancien art. 85 LATC prévoyait que la municipalité pouvait accorder des dérogations de minime importance lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration et la conception des constructions imposaient des solutions particulières et s'il ne résultait pas d'inconvénient majeur et pour autant que le règlement communal le prévoit (al. 1); lorsque ces dérogations portaient sur les règles concernant les distances entre un bâtiment et la limite de propriété ou sur le coefficient d'occupation d'utilisation du sol elle devait dans la même zone être respectée sur un ensemble formé par la parcelle en cause et une ou des parcelles voisines; ces dérogations devaient faire l'objet d'une mention au Registre foncier sur les parcelles en cause (al. 2). La réglementation communale pouvait prévoir d'autres dérogations en vertu de l'art. 6 al. 2 LATC pour autant que les conditions posées à leur octroi soient suffisamment précises (Raymond Didisheim, modification de limites et dérogation en droit vaudois de la construction : quelques réflexions à propos des art. 83 et 85 LATC, in RDAF 1991 p. 415-416). b) L'art. 85 LATC a été modifié le 14 novembre 1995. Le but de la modification consistait à supprimer la notion de minime importance; en outre les conditions supplémentaires posées au 2ème alinéa de l'ancien art. 85 LATC ont été supprimées au motif que l'inscription au Registre foncier des mentions grevant plusieurs bien-fonds contigus ne permettaient plus de parler de dérogation aux règles sur les distances ou sur le coefficient d'occupation du sol. Le nouvel art. 85 LATC a ainsi la teneur suivante : "Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des

dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." Cette nouvelle disposition permet d'accorder des dérogations aux règles fixant la distance entre bâtiments et limites de propriété sans exiger de compensation sur les fonds voisins par la voie de mention. Mais l'autorité qui statue sur une demande de dérogation doit encore respecter certains principes : tout d'abord, elle n'est pas tenue d'accorder la dérogation et elle dispose d'un pouvoir d'appréciation (ATF 99 Ia 471 consid. 3a; André Grisel, *Traité de droit administratif*, vol. I p. 413). Ensuite, l'octroi de la dérogation doit respecter les buts recherchés par la loi et il sert avant tout à éviter des solutions trop rigoureuses en présence d'une situation spéciale (ATF 107 Ia 212 ss; DFJP OFAT Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ad art. 23 No 6 et 7 p. 278); aussi, la dérogation ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale d'intérêts, prenant en compte l'ensemble des circonstances (Augustin Macheret, *La dérogation en droit de la construction, règles et exceptions*, séminaire du droit de la construction, Fribourg 1983). Enfin, la dérogation doit s'inscrire dans le processus de planification défini par le droit fédéral selon lequel la destination du sol est fixée par les plans d'affectation (art. 14 LAT) dans une procédure assurant la protection juridique (art. 33 LAT) et la participation de la population (art. 4 LAT); une dérogation, qui, par son importance aurait pour effet de fixer de nouvelles règles d'affectation du sol dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire violerait l'art. 2 LAT, même si elle était justifiée par des circonstances objectives ou si elle répondait à un intérêt public (ATF 116 Ib 53-54 consid. 3a).

c) L'art. 88 RCATC prévoit que la municipalité peut accorder, dans des cas exceptionnels, des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'affectation, la surface bâtie, la longueur, la hauteur et les toitures des constructions, s'il s'agit d'édifices publics ou des bâtiments privés dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales. Le nouvel art. 34 du règlement communal en voie d'approbation par le Conseil d'Etat prévoit que la municipalité peut accorder ces dérogations aux dispositions réglementaires communales dans les limites des art. 85 et 85a LATC.

2. a) En l'espèce, la parcelle 6481 présente une surface de 1'485 m² ce qui correspond à une surface bâtie admissible de 297 m². Or, le bâtiment déjà construit sur ce terrain présente exactement la même surface de 297 m². La surface au sol du nouveau pavillon scolaire projeté sur le terrain s'élève à 103 m² et déroge entièrement aux règles concernant le coefficient d'occupation du sol. Ce qui entraînerait un coefficient d'occupation du sol d'environ 27 % au lieu de 20 %. Il convient donc de déterminer si les dispositions de l'actuel art. 88 RCATC permettaient à la municipalité de déroger à la règle concernant la surface bâtie.

b) L'art. 88 RATC soumet l'octroi de la dérogation à la condition que la destination ou l'architecture du bâtiment réclame des dispositions spéciales. Or, cette exigence n'est pas remplie pour le bâtiment litigieux. Le projet de pavillon envisagé comporte en effet 4 classes avec des dimensions qui correspondent à celles utilisées habituellement pour les bâtiments d'habitation dans la zone de moyenne densité. Il ne s'agit pas, contrairement à une salle de gymnastique ou un ouvrage de protection civile, d'une destination qui nécessite une dérogation particulière sur le coefficient d'occupation du sol. Un tel bâtiment peut être construit dans la zone de moyenne densité en respectant toutes les dispositions réglementaires. Il est vrai qu'il existe un lien fonctionnel important avec le bâtiment déjà

construit sur la parcelle qui est accentué par la présence d'autres bâtiments de la même école à proximité dans le même quartier. Il est aussi vrai que le terrain sur lequel les deux autres bâtiments sont construits présente un coefficient d'occupation du sol qui pourrait compenser le déficit constaté sur la parcelle 6481 mais ces circonstances ne peuvent être prises en considération selon le texte réglementaire actuel qui fixe pour seuls critères les dispositions spéciales requises par la destination ou l'architecture du bâtiment projeté. A cela s'ajoute le fait que la dérogation est relativement importante puisqu'elle entraîne un accroissement de l'ordre de 35 % du coefficient d'occupation du sol et que le bâtiment projeté se trouve entièrement en dérogation avec la règle du coefficient d'utilisation du sol. Même si la condition de minime importance a été supprimée par le nouvel art. 85 LATC, l'ampleur de la dérogation a les mêmes effets qu'une planification fixant de nouvelles règles d'utilisation du sol sur un périmètre donné; le caractère provisoire de la construction ne permet pas non plus d'apprécier différemment les conditions d'octroi de la dérogation dès lors que la construction projetée est appelée à rester en place et à être utilisée pendant plusieurs années. Ainsi, les conditions d'octroi de la dérogation ne sont pas remplies pour le projet litigieux.

3. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Les recourants, qui obtiennent gain de cause, ont droit aux dépens qu'ils ont requis arrêtés à 1'000 fr. Les frais de justice, fixés à 2'500 fr., sont mis à la charge d'International School of Lausanne. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est admis. II. La décision de la Municipalité de Pully du 22 mai 2000 accordant un permis de construire un pavillon scolaire provisoire sur la parcelle 6481 est annulée. III. Un émolument de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis à la charge d'International School of Lausanne. IV. International School of Lausanne est la débitrice des recourants d'une somme de 1'500 (mille cinq cents) francs à titre de dépens. ft/pe/Lausanne, le 6 mars 2001 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.