

## **VD\_OMNI AC.2002.0076 vom 14. Juli 2003**

VD Tribunal cantonal, 2003-07-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2002.0076](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0076)

FR: VD\_OMNI AC.2002.0076 du 14 juillet 2003

IT: VD\_OMNI AC.2002.0076 del 14 luglio 2003

### **Regeste**

SCHEDEL Harald et consorts c/Pully | Notion de circonstances objectives. La seule volonté du constructeur de prévoir des balcons de grande profondeur ne constitue pas une circonstance objective justifiant une dérogation au plan fixant les limites des constructions.

### **Erwägungen**

#### **E. 6**

al. 2 LATC que celles prévues par la loi cantonale même si les conditions posées à leur octroi étaient suffisamment précises (voir cependant : 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 2<sup>ème</sup> 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). c) La réglementation communale rend applicable les conditions de la dérogation prévue par l'art. 85 LATC, la dérogation ne peut donc être accordée que si des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives la justifient. Il n'est pas contesté que l'anticipation d'un balcon d'un bâtiment d'habitation collective sur une

limite des constructions ne répond pas à un motif d'intérêt public; seuls les intérêts privés du constructeur étant en cause. Il convient donc de déterminer s'il existe des circonstances objectives justifiant l'empiétement de la limite des constructions par les balcons. La notion de circonstance objective est comparable à celle de juste motif. Elle exclut les seules considérations de convenance personnelle ou l'intérêt strictement financier du propriétaire visant à obtenir un rendement le plus élevé possible de son bien-fonds (concernant l'intérêt financier du propriétaire à une exploitation du bien-fonds le plus rentable possible, voir notamment les ATF 120 Ia 284-285 consid. 6c; 118 Ia 394 consid. 5e; 114 Ia 369 consid. 4; 109 Ia 263 consid. 5b; 105 Ia 236 consid. 3d; 104 Ia 128 consid. 3; 103 Ia 253-254 consid. 2c et 102 Ia 433-434 consid. 4b). En l'espèce, l'empiétement des balcons projetés sur la limite des constructions résulte de la seule volonté du constructeur de mettre en valeur les logements par des espaces extérieurs habitables d'une profondeur de 2 m 50 permettant une utilisation et un rendement le plus élevé possible du bien-fonds. L'empiétement des balcons sur la limite des constructions est d'ailleurs relativement important; il atteint environ 1 mètre de profondeur pour le bâtiment A et presque une moyenne de 2 mètres pour le bâtiment B. Il n'y a donc pas de circonstances objectives qui justifient ces empiétements à l'exception de la volonté propre du constructeur de construire les plus grandes surfaces de plancher habitables possibles par logement. Cette seule situation ne correspond pas à une circonstance objective justifiant la dérogation qui n'est d'ailleurs pas non plus imposée par un intérêt public, seul l'intérêt financier du constructeur étant en cause. Il est vrai que la forme particulière de la parcelle 852 limite la profondeur maximale des bâtiments à construire sur ce bien-fonds entre 10 et 12 mètres. Mais les contraintes liées à la forme des parcelles sont caractéristiques de chaque projet de construction et ne justifient pas en elles-mêmes la dérogation prévue par l'art. 85 LATC. En tous les cas, la section du tribunal estime qu'il est possible de construire des bâtiments avec des logements de qualité et des balcons d'une profondeur raisonnable, sans qu'il soit nécessaire d'empiéter sur la limite des constructions. Les conditions d'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 85 LATC ne sont donc pas réunies et le permis de construire doit donc aussi être annulé pour ce motif sans qu'il soit nécessaire d'examiner si l'art. 47 al. 3 LATC pose des exigences supplémentaires quant à l'octroi de dérogations. 3.

Il résulte des explications qui précèdent que les recours doivent être admis et la décision de la municipalité du 16 avril 2002 levant les oppositions et délivrant au constructeur l'autorisation de construire les deux bâtiments d'habitation avec garage souterrain au Sentier du Lycée annulée. Au vu de ce résultat, il y a lieu de mettre les frais de justice, arrêtés à 1'000 fr., à charge du constructeur. Par ailleurs, les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un homme de loi, ont droit aux dépens qu'ils ont requis, arrêtés à 1'000 fr. chacun.