

## **VD\_OMNI AC.2006.0004 vom 28. Juni 2006**

VD Tribunal cantonal, 2006-06-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2006.0004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0004)

FR: VD\_OMNI AC.2006.0004 du 28 juin 2006

IT: VD\_OMNI AC.2006.0004 del 28 giugno 2006

### **Regeste**

FÜLLEMANN, ANEX, GIORDANO ANEX c/Municipalité de Cossonay | En présence d'un plan d'affectation régissant la zone d'utilité publique de manière lacunaire, le permis de construire peut être délivré s'il est conforme aux éléments d'interprétation que peut dégager l'analyse du plan existant et déjà réalisé. A défaut de tels éléments d'interprétation, le permis peut être délivré si le projet respecte les règles subsidiaires de construction de l'art. 135 LATC (confirmation de jurisprudence).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Pour celles de leurs tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, la Confédération, les cantons et les communes établissent des plans d'aménagement en veillant à les faire concorder (art. 2 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT]). Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol ; ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 LAT). La procédure d'octroi du permis de construire a pour but de vérifier la conformité de l'ouvrage projeté à la destination de la zone (art. 22 let. a LAT). L'autorisation de construire ne saurait contenir des éléments qui relèvent de la planification ni compléter ou modifier le plan, car elle ne satisfait pas aux exigences de la LAT en ce qui concerne notamment la participation des citoyens et la protection juridique (ATF 116 I B 53/54 consid. 3a ; 115 I B 151 consid. 5c ; 113 I B 374 ; ATF non publié du 15 octobre 1992, I P.372/1992). Dans le dernier arrêt cité, qui concernait la construction d'un bâtiment scolaire à St-Légier, dans une zone d'utilité publique qui fixait seulement la distance à respecter entre les bâtiments et les limites de propriété, sans régler le volume et la hauteur des constructions notamment (laissant ces questions à l'appréciation de la municipalité) le Tribunal fédéral a jugé qu'il était douteux que cette solution réglementaire soit conforme au droit fédéral, dans la mesure où la décision municipale équivalait matériellement à une mesure d'aménagement rendue sur la base de critères qui auraient dû être définis dans le cadre de l'élaboration du plan d'affectation communal. En l'occurrence la zone de verdure et d'utilité publique dans laquelle s'insère le projet fait l'objet du chapitre XV du RPA, sous le titre « Zone mixte d'utilité publique et de verdure ». Ce chapitre se résume aux deux dispositions suivantes : « Art. 77 – La zone mixte d'utilité publique et de verdure est destinée aux constructions et aux équipements d'utilité publique, aux places de jeux et de sports. Art. 78 – La Municipalité peut autoriser dans cette zone l'édification de bâtiments d'utilité publique » Le plan d'affectation ne fixe ainsi même pas la distance minimale à respecter entre bâtiments et entre bâtiments et limites de propriété. Il ne contient aucune norme régissant la zone mixte d'utilité publique et de verdure, hormis la destination des constructions qui peuvent y être édifiées.

## **E. 2**

Dans un arrêt de principe du 31 janvier 2003 (AC.2001.0215), le Tribunal administratif a jugé qu'en présence d'un plan d'affectation régissant la zone d'utilité publique de manière lacunaire, le permis de construire peut être délivré s'il est conforme aux éléments d'interprétation que peut dégager l'analyse du plan existant et déjà réalisé. A défaut de tels éléments d'interprétation, le permis peut être délivré si le projet respecte les règles subsidiaires de construction de l'art. 135 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC). Selon l'alinéa 2 de cette disposition, les constructions sont autorisées à l'intérieur du périmètre de localité selon les règles suivantes : "a. partout où les bâtiments existants sont construits dans l'ordre contigu, celui-ci est maintenu; b. là où l'ordre contigu n'existe pas, l'ordre non contigu est obligatoire; la distance à la limite de la propriété voisine ne peut être inférieure à cinq mètres; c. quel que soit l'ordre des constructions, celles-ci ne peuvent comprendre plus de trois niveaux habitables, ni excéder la hauteur de onze mètres à la corniche" En l'occurrence, aucun des bâtiments érigés sur la parcelle no 470 ne se trouve à moins de cinq mètres de la limite de propriété. Cette distance est en particulier respectée par le bâtiment no ECA 676 (local des pompiers) sur lequel devrait être édifié le pavillon scolaire litigieux. On ne peut donc pas déduire de la manière dont les constructions ont été jusqu'ici implantées dans la zone mixte d'utilité publique et de verdure un quelconque principe d'aménagement qui permettrait de se contenter d'une distance inférieure. On observe par ailleurs que, dans la zone de villas contiguë à la parcelle no 470, la distance minimale entre bâtiments et limites de propriété est fixée à cinq mètres (art. 40 RPA), qu'elle est de huit mètres dans la zone d'habitation collective A (art. 24 RPA) et de six mètres en zone artisanale (art. 55 RPA). Une distance inférieure à cinq mètres n'est admise que dans la zone de la vieille ville, et cela seulement pour les façades pignons ne comportant pas de vue droite (art. 8 al. 5 RPA). Dans ces conditions, en attendant une réglementation plus précise de la zone mixte d'utilité publique et de verdure, il convient de s'en tenir à la réglementation subsidiaire de l'art. 135 LATC pour déterminer les constructions nouvelles qui peuvent être admises dans ce secteur.

## **E. 3**

Il n'est pas contesté que le pavillon projeté serait implanté à moins de cinq mètres de la limite de propriété voisine. En cours de procédure, la municipalité a présenté des plans légèrement modifiés prévoyant un léger déplacement du bloc le plus proche de la limite de propriété voisine, de manière à ce que son angle sud respecte une distance de trois mètres. Selon la municipalité, une telle implantation pourrait être admise, à titre dérogatoire, en application de l'art. 89 RPA. Cette disposition a la teneur suivante : « Art. 89 – La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque l'état des lieux présente des problèmes particuliers, notamment en raison de la topographie du terrain, de la forme des parcelles, des accès, de l'intégration des constructions dans l'environnement construit pour autant qu'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour les voisins. Ces dérogations ne peuvent porter que sur les règles concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété à condition que celles-ci ne soient pas inférieures à trois mètres ; moyennant l'accord écrit du voisin, cette distance peut être réduite. La modification de la restriction légale doit être mentionnée au Registre foncier avant la délivrance du permis de construire. Elle est opposable à tout acquéreur de droit sur les parcelles concernées. » On observe tout d'abord que même si cette règle permet de réduire à trois mètres la distance

minimale entre bâtiments et limites de propriété, il ne s'agirait en l'occurrence pas d'une dérogation de minime importance, compte tenu du volume et de la hauteur de la construction projetée, ainsi que de son implantation à proximité immédiate d'une zone de villas où la hauteur à la corniche ne doit pas dépasser 6 mètres 50 (cf. art. 43 al. 2 RPA). Mais, surtout, l'implantation choisie résulte en l'occurrence d'un choix architectural ; elle ne découle nullement d'une contrainte liée à la topographie, aux dimensions et à la forme de la parcelle ou à d'autres circonstances objectives qui imposeraient cette solution. Ainsi, bien que la construction de classes supplémentaires réponde indéniablement à un intérêt public, il est en l'occurrence possible de répondre à ce besoin en respectant l'art. 135 LATC. Les conditions d'une dérogation ne sont par conséquent pas remplies.

#### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. Conformément aux articles 38 et 55 LJPA, un émolument sera mis à la charge de la partie déboutée, ainsi que les dépens auxquels peuvent prétendre les recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtiennent gain de cause.

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