

VD_OMNI AC.1994.0286 vom 19. April 1995

VD Tribunal cantonal, 1995-04-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1994.0286

FR: VD_OMNI AC.1994.0286 du 19 avril 1995

IT: VD_OMNI AC.1994.0286 del 19 aprile 1995

Regeste

JEAUFFRE et consorts c. Lutry | Le projet de nouvelle réglementation communale, en matière de construction ne peut sortir que des effets anticipés négatifs et non positifs; le constructeur ne peut donc prétendre bénéficier d'une extension projetée de ses droits à bâtir avant l'entrée en vigueur des règles nouvelles. Portée de l'inscription d'une mention au RF relative aux règles sur CUS

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 19.04.1995 AC.1994.0286

JEAUFFRE et consorts c. Lutry | Le projet de nouvelle réglementation communale, en matière de construction ne peut sortir que des effets anticipés négatifs et non positifs; le constructeur ne peut donc prétendre bénéficier d'une extension projetée de ses droits à bâtir avant l'entrée en vigueur des règles nouvelles. Portée de l'inscription d'une mention au RF relative aux règles sur CUS

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF A R R E T du 19 avril 1995 sur le recours formé le 23 décembre 1994 par Jean-Pierre JEAUFFRE et Marc BARMAN , à Lutry, VALORIM SA , à Grandvaux, GERIM Gérance immobilière SA , à Prilly, tous représentés par l'avocat Christian Bettex, 11, place St-François, à 1002 Lausanne contre la décision de la Municipalité de Lutry du 13 décembre 1994 leur refusant l'octroi d'un permis de construire sur les parcelles dont ils sont propriétaires au chemin de Fénix, au lieu-dit "En Bellingard". * * * * * Composition de la section: M. E. Poltier, président; M. P. Blondel et M. P. Richard, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Jean-Pierre Jeauffre et consorts ont établi un avant-projet de construction, comportant trois immeubles d'habitation collective, ainsi qu'un quatrième immeuble comportant un logement, sur les parcelles 432 et 435 du cadastre de Lutry, sises en bordure du chemin de Fénix, sous réserve de l'enclave formée par la parcelle 433, propriété de Nicolas Barraud. Cet avant-projet a été soumis à l'examen de la Municipalité de Lutry qui s'est déterminée sur celui-ci dans une lettre du 22 avril 1993, dont on extrait les passages suivants : " ... Parallèlement, nous avons examiné le projet de mention LATC destinée à permettre le regroupement dans la partie supérieure du terrain de toutes les possibilités de construire offertes par les parcelles ci-dessus mentionnées et les parcelles Nos 436, 439 et 3697. La Municipalité a décidé de donner son accord de principe à votre avant-projet tel qu'il est illustré par le plan No 350-01. Au stade actuel, celui-ci n'appelle aucune observation particulière. Il respecte le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire pour ce qui concerne l'implantation. ... S'agissant de la mention LATC, nous observons qu'elle pourrait poser problème dans la mesure où elle se réfère à une disposition projetée du règlement communal. Cependant, la Municipalité a jugé opportun de favoriser un regroupement des constructions dans la partie supérieure des terrains pour les motifs

suivants : ... Dans ces circonstances, vous pouvez procéder au développement de votre étude en vue de la présentation d'un projet détaillé pour enquête publique qui devra respecter strictement toutes les dispositions réglementaires de la zone faible densité du règlement communal. Nous précisons que la présente lettre ne constitue qu'un accord de principe portant sur l'implantation et sur le concept général du projet. Une détermination définitive de notre autorité quant à l'octroi du permis de construire ne pourra être prise qu'à l'issue de l'enquête publique, sur la base d'un projet respectant en tous points le règlement communal et en fonction d'oppositions éventuelles qui pourraient être fondées notamment sur le problème posé par la mention LATC. Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente lettre à M. Bonjour, géomètre, à qui nous remettons aussi l'exemplaire original signé de la mention LATC". B.

La mention LATC dont il est question dans cette lettre a été inscrite au registre foncier le 1er juillet 1993. La réquisition y relative, établie par le notaire Charmey précise tout d'abord les parcelles concernées par la mention, celle-ci "rappelant à tout acquéreur de ces parcelles que les restrictions légales résultant du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 24 septembre 1987 demeurent inchangées". La réquisition poursuit : "Le calcul du CUS s'effectuera toujours en tenant compte de la surface totale des parcelles susmentionnées, soit 13'853 m². Les 4'155 m² de plancher habitable brut (soit 13'853 m² x 0,3) se répartiront de la manière suivante : - 805 m² pour la parcelle 436. - 200 m² pour la parcelle 439 - 0 m² pour la parcelle 3697. - 1'360 m² pour la parcelle 432. - 1'790 m² pour l'ensemble des parcelles 434 et 435. Le calcul du CUS sera conforme aux articles 16 et 17 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire". C.

Le 1er septembre 1993, dix-sept propriétaires d'immeubles du quartier de Fénix-Sud ont requis de la Municipalité de Lutry l'élaboration d'un plan de quartier englobant dans son périmètre les parcelles 432 et 435 acquises par les recourants. La municipalité a refusé de donner suite à cette demande, mais sa décision a fait l'objet d'un recours au Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (ci-après : DTPAT), lequel est en cours d'instruction. D.

Jean-Pierre Jeauffre et consorts ont mis à l'enquête publique du 5 au 25 août 1994 un projet concrétisant l'avant-projet évoqué plus haut (lit. A). Celui-ci comporte la construction d'un bâtiment d'un logement, ainsi que la réalisation de trois bâtiments d'habitation collective de neuf logements chacun; sont également prévus cinquante-trois places de parc intérieures et quinze places de parc extérieures. Le formulaire de demande de permis de construire indique que le coefficient d'utilisation du sol (CUS) s'élève à 0,54. En conséquence, ce même document précise, sous la rubrique "14 Dérogations requises", ce qui suit : "Art. 80 du règlement communal (CUS supérieur à 0,3). Le CUS de 0,3 est calculé sur un périmètre englobant six parcelles selon une mention LATC déposée au registre foncier le 1er juillet 1993". E.

On précisera encore que le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la Commune de Lutry, du 24 septembre 1987, est actuellement en cours de révision. Celle-ci a reçu l'aval du Conseil communal de Lutry dans sa séance du 28 mars 1994; cependant, une tierce personne, non partie à la présente procédure, a déposé un recours contre cette modification du règlement communal auprès du DTPAT; en l'état, l'instruction de ce recours est suspendue. L'art. 61 du règlement communal, dans sa teneur actuelle, ne permet pas l'octroi de dérogations telle que celle demandée par les auteurs du projet; au contraire l'art. 61 du règlement modifié reprend, pratiquement sans modification, les possibilités de dérogations offertes dans le cadre de l'art. 85 LATC, en particulier s'agissant de dérogations portant sur les règles relatives au

CUS. F. Par décision du 13 décembre 1994, la municipalité a refusé le permis de construire sollicité pour le motif notamment que la dérogation requise ne pouvait être admise - moyennant correction de l'atteinte à la réglementation par le jeu d'une mention LATC - que dès l'entrée en vigueur des dispositions du règlement révisé. La municipalité ajoute que le fait qu'une procédure de plan de quartier soit en cours a également pesé sur sa décision. G.

C'est contre cette décision que Jean-Pierre Jeuffre, Marc Barman, Valorim SA et Gérim gérance immobilière SA ont recouru par acte du 23 décembre 1994, déposé par l'intermédiaire de l'avocat Christian Bettex et confirmé par mémoire du 3 janvier 1995. La Municipalité de Lutry, par l'avocat Jean-Christophe Diserens, a déposé sa réponse le 24 février 1995, en concluant avec dépens au rejet du recours. Nicolas Barraud, représenté par l'avocat Laurent Trivelli, André Kudelski, ainsi que Madeleine Notari, Laetitia Rueger, Frank Métrailler, Pierre Shama, Marcel Vautravers, Claude Demaurex, Gérard Demaurex, Claude-Henry Benoît, Rita Benoît, Jacqueline Prince, Serge Luchino, Anne-Lise Parisod, Gilberte Banderet, Willy-André Jaques, Michel Chochard et Marguerite Wohlers, représentés par l'avocat Edmond de Braun, sont intervenus à la procédure pour appuyer la position municipale; ils concluent au rejet du recours également. Considérant en droit: 1.

Les éléments de fait résultant du dossier municipal ou des pièces produites par les parties sont suffisantes pour statuer sur le présent recours; il n'y a dès lors pas lieu en outre de procéder à une inspection locale ou à une audience de plaidoiries (voir au surplus art. 44 al. 1 LJPA). S'agissant par ailleurs de la suspension de l'instruction, on constate que les recourants ne l'ont pas même requise formellement (v. leur courrier du 10 mars 1995); une demande dans ce sens aurait de toute façon dû être écartée, les autres parties n'y ayant pas donné leur accord (art. 58 LJPA). 2.

Les recourants ont apparemment pleinement conscience du fait que l'art. 61 du règlement communal, dans la teneur nouvelle adoptée par le Conseil communal, ne peut sortir ses effets que dès l'approbation par le Conseil d'Etat du règlement modifié. Cette solution s'impose en effet, une disposition réglementaire projetée ne pouvant, dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions, sortir d'effet anticipé positif; le droit projeté ne saurait en effet, par avance, étendre les droits à bâtir existants ou assouplir les restrictions en vigueur du droit de propriété. Le projet attaqué, qui se fonde on l'a vu sur des règles nouvelles non entrées en vigueur, ne saurait dès lors être confirmé, à moins que l'on doive admettre les moyens des recourants liés à la portée de la mention LATC ou tirés de la protection de la bonne foi. a) S'agissant de la portée de la mention LATC, les recourants invoquent la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 89 II 203 = JT 1964 I 162), selon laquelle le droit cantonal pourrait conférer aux mentions un effet constitutif de droit. On relèvera cependant que le Tribunal fédéral ne s'est guère étendu sur cette question (v. cons. 1 in fine), puisqu'il s'est à cet égard essentiellement référé à l'arrêt du Tribunal supérieur du canton de Zurich. Cet arrêt est critiqué en doctrine (v. sur ce point Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels I*, 2ème édition, Berne 1990, p. 228, no 839 ss et références citées). Pour cet auteur, notamment, les mentions n'ont en principe ni effet constitutif, ni effet déclaratif. On rappellera à cet égard que, dans les droits réels immobiliers, l'inscription constitutive est la dernière étape du processus d'acquisition dérivée (voir dans certains cas originaire également) d'un droit réel immobilier; au contraire l'inscription est déclarative lorsqu'elle n'est pas nécessaire à l'acquisition du droit réel considéré, mais que pourtant elle joue un rôle essentiel pour le maintien ou l'exercice du droit, notamment au regard du principe de la foi publique du registre foncier (sur ces questions Steinauer, op. cit., p. 192 s., no 697 ss). Autrement dit, la question des effets constitutifs ou au contraire déclaratifs de la mention

paraît mal posée, puisqu'elle a trait à l'acquisition de droits réels immobiliers, régis par le droit civil. Or, en l'occurrence, il ne s'agit nullement de l'acquisition de droits réels, mais bien plutôt d'assurer une information sur l'existence d'un rapport juridique de droit public; il en résulte que la mention ne saurait avoir de conséquence sur le rapport juridique en question, dont l'existence et le contenu sont indépendants de celle-ci (Steinauer, op. cit., p. 228; dans le même sens Raymond Didisheim, Modifications de limite et dérogations en droit vaudois de la construction : quelques réflexions à propos des art. 83 et 85 LATC, RDAF 1991, 400, spéc. 403). Ainsi, on ne saurait admettre la thèse - implicite - des recourants, selon laquelle la mention, dès son inscription au registre foncier, aurait eu pour effet de leur octroyer la dérogation requise, ce avant même le dépôt du formulaire de permis de construire. La mention ne peut de toute façon pas être confondue avec la dérogation elle-même, puisqu'elle n'en constitue que l'une des conditions d'octroi. b) Il ressort clairement de la lettre de la municipalité du 22 avril 1993 que celle-ci n'a fait aucune promesse quelconque aux recourants quant à l'octroi d'un permis de construire pour un projet correspondant à l'avant-projet examiné dans ce courrier; le fait que la municipalité ait signé la réquisition de mention LATC ne saurait être compris comme une telle promesse, alors même que la lettre d'accompagnement précitée indique expressément qu'une détermination définitive de la municipalité, quant à l'octroi du permis de construire, ne pourra être prise qu'à l'issue de l'enquête publique, sur la base d'un projet respectant en tous points le règlement communal. En l'absence d'une promesse, il est assurément exclu d'envisager que l'on doive précisément protéger les recourants dans leur bonne foi ou, autrement dit, dans la confiance en la promesse donnée. A supposer même que l'on doive admettre ici l'existence d'une promesse en faveur des recourants, celle-ci ne peut de toute manière pas être opposée à des tiers, dont elle violerait, par hypothèse, les droits (ATF 117 Ia 289, cons. 3e; v. aussi TA, arrêt du 7 juin 1993, GE 92/006, cons. 3d). Pour les motifs qui précèdent, le recours ne peut donc qu'être rejeté. 2.

On relèvera brièvement au surplus que l'argument tiré par la municipalité d'une procédure de plan de quartier en cours ne saurait être suivi. En effet, le seul moyen prévu par la LATC pour faire obstacle à un projet de construction, par ailleurs en tous points conforme à la réglementation en vigueur, est celui de l'art. 77 (ou 79) LATC. Ainsi, dans la mesure où la municipalité refuserait l'octroi d'un permis de construire au seul motif qu'un plan de quartier est envisagé dans le périmètre concerné, fût-ce à la demande d'une partie des propriétaires de ce périmètre, force serait de considérer qu'elle fait ainsi valoir, à tout le moins implicitement, l'art. 77 LATC, avec les conséquences qui en découlent. Mais une telle position serait, dans le cas présent, en contradiction flagrante avec le refus de la municipalité d'entrer en matière sur la demande de plan de quartier, fondé sur le fait qu'elle n'envisage aucune modification des affectations dans ce secteur; cela revient en effet précisément à considérer que les conditions d'application de l'art. 77 LATC ne sont pas réunies, de sorte que le moyen de la municipalité ne peut ici qu'être écarté. 3.

Vu l'issue du recours, un émolument sera mis à la charge des recourants. Ils verseront également à la Commune de Lutry, ainsi qu'à Nicolas Barraud, respectivement à Madeleine Notari et consorts des dépens; la quotité de ceux-ci sera quelque peu inférieure, s'agissant des derniers intervenants précités, dans la mesure où ils n'ont pas déposé formellement de mémoire et se sont, pour partie, référés aux arguments développés par l'autorité intimée. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté. II. Un émolument de Fr. 1'000.-- (mille francs) est mis à la charge de Jean-Pierre Jeuffre et consorts, solidairement entre eux. III. Les recourants Jean-Pierre Jeuffre et consorts, solidairement entre eux,

verseront en outre à titre de dépens : a) un montant de Fr. 800.-- (huit cents francs) à la Commune de Lutry; b) un montant de Fr. 800.-- (huit cents francs) à l'opposant Nicolas Barraud; c) un montant de Fr. 500.-- (cinq cents francs) à Madeleine Notari et consorts, solidairement entre eux. fo/Lausanne, le 19 avril 1995 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.