

VD_OMNI AC.1995.0166 vom 29. Februar 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-02-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1995.0166

FR: VD_OMNI AC.1995.0166 du 29 février 1996

IT: VD_OMNI AC.1995.0166 del 29 febbraio 1996

Regeste

HORISBERGER Paul et crts c/La Tour-de-Peilz | Calcul du COS en cas de modification de limites de parcelle. L'atteinte aux normes régissant la densité n'est corrigée que si, pour l'ensemble des parcelles en cause, le COS est respecté d'une manière globale, après l'opération.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 29.02.1996 AC.1995.0166

HORISBERGER Paul et crts c/La Tour-de-Peilz | Calcul du COS en cas de modification de limites de parcelle. L'atteinte aux normes régissant la densité n'est corrigée que si, pour l'ensemble des parcelles en cause, le COS est respecté d'une manière globale, après l'opération.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 29 février 1996 sur le recours interjeté par HORISBERGER Paul, Claude JUILLARD et Markus JENZER, représentés par Me Jean de Gautard, avocat à Lausanne contre les décisions de la Municipalité de la Tour-de-Peilz du 19 juillet 1995 levant leurs oppositions au projet de construction d'un immeuble locatif sur la parcelle 803 de La Tour-de-Peilz. * * * * *
* * * * * Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. J.-D. Rickli et M. J. Widmer, assesseurs. Vu les faits suivants : A. Les recourants Paul Horisberger, Claude Juillard et Markus Jenzer sont tous propriétaires, à La Tour-de-Peilz, chemin des Murs Blancs, de villas familiales qu'ils habitent personnellement. A l'ouest de leurs propriétés, longeant le chemin des Murs Blancs, se trouve un grand immeuble, appartenant aux Retraites Populaires (institution de droit public créée par la loi du 26 septembre 1989 sur les retraites populaires, RSV 9.9), d'une surface d'environ 3'700 mètres carrés, occupé par trois bâtiments d'habitations collectives et immatriculé au registre foncier sous N° 802. La parcelle voisine, immatriculée au registre foncier sous N° 803, jouxtant au sud l'immeuble des Retraites Populaires et appartenant aux hoirs de feu Charles Dubochet, est un terrain non construit de forme à peu près rectangulaire (50 mètres de longueur sur 25 mètres de largeur, environ). Ce terrain a fait l'objet d'une promesse de vente instrumentée le 22 décembre 1994 par le notaire Bernard Rossetti, à Vevey, en faveur des Retraites Populaires. B. Les hoirs de Charles Dubochet et les Retraites Populaires, respectivement promettant-vendeurs et promettant-acheteurs de la parcelle N° 802 (ci-après : les constructeurs) ont soumis à l'enquête publique, du 16 juin au 6 juillet 1995 un projet de construction d'une habitation collective avec parking enterré dont l'implantation occupe principalement la parcelle 803, mais déborde sur l'immeuble N° 802 dont une surface de 392 mètres carrés serait attribuée à la parcelle 803 par le biais d'une modification de limite. Les recourants ont formé opposition dans le délai d'enquête, soit le 4 juillet pour Markus Jenzer, le 5 juillet pour Paul

Horisberger et le 6 juillet pour Claude Juillard. Ces oppositions ont toutes trois été levées par la Municipalité de La Tour-de-Peilz, le 19 juillet 1995, l'autorité communale relevant que la correction de limite pouvait être autorisée au bénéfice des dispositions de l'art. 83 LATC, moyennant l'inscription d'une mention au registre foncier. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé le 28 juillet 1995. Les constructeurs et la Municipalité de La Tour-de-Peilz se sont déterminés, respectivement les 3 et 4 octobre 1995, concluant au rejet du pourvoi. Les recourants ont encore déposé un mémoire complémentaire le 29 novembre 1995. Les arguments des parties seront repris ci-après pour autant que de besoin. Le Tribunal administratif a procédé à une vision locale le 21 février 1996 en présence des parties et de leur conseil. Considérant en droit : 1. Déposé dans le délai et selon les formes légales par des propriétaires voisins immédiats de l'immeuble devant recevoir la construction litigieuse, le recours est recevable en la forme. L'objet du litige est de déterminer si la correction de limite destinée à améliorer les possibilités de construire sur la parcelle 803 en permettant notamment une implantation mieux orientée du bâtiment est conforme à la loi (art. 83 LATC). 2. L'art. 83 LATC a la teneur suivante : "Tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. La mention est accompagnée d'un plan coté; elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause. Cette disposition a pour objet d'empêcher que ne soient transgressées par le biais de parcelles bâties les réglementations communales fixant la densité des constructions. Elle reprend, fondues en un seul article, les dispositions introduites aux art. 32 à 34 de l'ancienne LCAT, le législateur ayant profité également de l'occasion pour introduire un article 85 définissant les conditions générales auxquelles des dérogations peuvent être octroyées sans modification de limite (sur tous ces points, voir Didisheim, Modifications de limite et dérogations en droit vaudois de la construction : quelques réflexions à propos des art. 83 et 85 LATC, RDAF 1991 p. 400 ss). Il faut signaler, en passant, que l'art. 85 vient d'être modifié par une nouvelle du 14 novembre 1995 entrée en vigueur le 23 janvier 1996 (arrêté du 17 janvier 1996, FAO 1996 p. 237). Dans le cas particulier de La Tour-de-Peilz, les dispositions mentionnées ci-dessus sont complétées par deux articles du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE) du 5 juillet 1972 (art. 61 et 62) traitant des modifications de limite entraînant une violation des dispositions réglementaires relatives aux distance ou limite entre bâtiments, à la hauteur des constructions sur la corniche ou à la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle. On peut se demander si ces textes ne font pas à eux seuls obstacle au projet litigieux. Il est vrai que Didisheim (op. cit., p. 406) émet l'avis que les dispositions communales antérieures à l'art. 83 LATC n'ont plus de portée propre, la loi cantonale régissant exhaustivement le problème, mais le Tribunal administratif n'est pas absolument convaincu de la pertinence de cette affirmation. Il peut toutefois en l'espèce se dispenser de prendre position dans la mesure où le projet litigieux ne peut de toute manière pas être autorisé, même au bénéfice de la cautèle de l'art. 83 al. 1 in fine LATC.

3. Il résulte de la teneur de l'art. 83 LATC que la modification des limites d'une parcelle occupée par un ou des bâtiments est exclue si elle a pour conséquence de rendre ces constructions non réglementaires, ou d'aggraver une situation déjà non conforme à la réglementation. Une dérogation n'est possible que si l'atteinte engendrée par le déplacement des limites peut être corrigée en grevant d'une restriction de la propriété une parcelle

contiguë, cette restriction devant être formellement mentionnée au registre foncier. En substance, cela signifie que si une surface prise en compte pour calculer la densité d'occupation d'une parcelle est détachée de cette dernière après construction, pour compléter l'une ou l'autre des parcelles voisines, une surface correspondante de ces dernières doit être "neutralisée" pour en déterminer la densité d'occupation du sol. Il s'agit en quelque sorte d'une règle de péréquation, le but étant que, pour l'ensemble des parcelles considérées, les possibilités de construire n'excèdent pas les normes de densité prévues. La réglementation communale déjà citée (art. 62 al. 2 in fine RPE) a une portée comparable.

4. En l'espèce, la parcelle N° 802, d'une surface d'environ 3'700 mètres carrés, est occupée par trois bâtiments occupant une surface au sol de 930 mètres carrés. Cette situation n'est pas conforme au RPE, dont l'art. 33 bis prévoit un COS de 0,2%, mais il s'agit d'une situation acquise avant l'entrée en vigueur de l'actuel RPE, sous l'empire de normes différentes prévoyant un coefficient de 0,25. Il n'en demeure pas moins que le fait de détacher de cette parcelle une surface de 392 mètres carrés constitue une aggravation du caractère non réglementaire des bâtiments, prohibée en principe par l'art. 83 LATC. Le procédé ne peut donc être autorisé qu'à condition qu'une correction appropriée soit apportée en supprimant ailleurs la constructibilité d'une surface équivalente, le résultat global de l'opération ne devant pas conduire à une occupation plus dense des parcelles concernées, prises dans leur ensemble. Or tel n'est pas le cas en l'espèce. Il est vrai que la construction projetée sur la parcelle 802 modifiée n'occupe pas une surface au sol supérieure à celle que permet le coefficient de l'art. 33 bis RPE (253 mètres carrés de surface bâtie sur une parcelle de 1268 mètres carrés). Mais ce résultat n'est possible, si on "neutralise" pour le calcul du COS toute la partie est de la parcelle (qui a la forme d'un triangle hachuré sur le plan du 27 mars 1995 du géomètre Richard) qu'en prenant en compte une grande partie de la surface détachée de la parcelle 802, qui a déjà servi à calculer les possibilités de construire sur ce dernier immeuble. L'atteinte - ou plus exactement l'aggravation de l'atteinte - n'est donc pas entièrement corrigée, comme le prouve du reste la démonstration faite par les recourants dans leur mémoire complémentaire du 29 novembre 1995 (lit. d). L'addition des surfaces des deux parcelles aboutit à une surface constructible totale de 4972 mètres carrés dont seuls les 20% (994,4 mètres carrés peuvent être occupés par des bâtiments). Or, les bâtiments déjà construits sur la parcelle 802 occupent à eux seuls une surface de 930 mètres carrés, à quoi viendraient s'ajouter les 253 mètres carrés de l'immeuble prévu par le projet litigieux. Cela signifie que, au bénéfice du déplacement de limite contesté, les Retraites Populaires disposeraient sur leurs deux parcelles d'une surface construite de 1183 mètres carrés, excédant nettement les 20% de la surface totale. 5.

Il résulte de ce qui précède que l'atteinte portée à la réglementation applicable par la modification de limite projetée n'est pas corrigée, l'interdiction de principe résultant de l'art. 83 LATC devant donc s'appliquer. Le recours doit dans ces conditions être admis et les décisions entreprises annulées. Un émolument judiciaire et une indemnité à titre de dépens seront mis à la charge des constructeurs, solidairement entre eux, conformément à l'art. 55 LJPA et à la jurisprudence du Tribunal administratif (RDAF 1994 323). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête : I. Le recours est admis. II. Les décisions du 19 juillet 1995 de la Municipalité de La Tour-de-Peilz levant les oppositions des recourants Horisberger, Jenzer et Juillard sont annulées. III. Un émolument judiciaire de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis à la charge des constructeurs hoirs de feu Charles Dubochet et les Retraites Populaires, solidairement. IV. Les hoirs de feu Charles Dubochet et les Retraites Populaires verseront solidairement aux recourants,

également à titre solidaire, une indemnité de 2'000 (deux mille) francs à titre de dépens.
Lausanne, le 29 février 1996/gz/fo 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.